

Innst. S. nr. 230

(2001-2002)

Innstilling fra kontroll- og konstitusjonskomiteen vedrørende konsesjonssak - eiendommen "Solvang" på Åkerøya i Lillesand

Til Stortinget

1. BAKGRUNN

Kontroll- og konstitusjonskomiteen vedtok i møtet 18. april 2002 å igangsette forberedelser i en egen sak til Stortinget, jf. Stortingets forretningsorden § 12 pkt. 8 siste ledd vedrørende konsesjonssak – eiendommen "Solvang" på Åkerøya i Lillesand. Statsråden ble tilskrevet om dette samme dag. Bakgrunnen var en henvendelse fra komiteens medlem Kjell Engebretsen (Arbeiderpartiet) og medieoppslag vedrørende samme sak – Landbruksdepartementets saksbehandling vedrørende omgjøring av 1. mars 2002 av det tidligere vedtaket hvor kjøper nå gis konsesjon til å benytte eiendommen til fritidsformål.

2. SAMMENDRAG

Eiendommen "Solvang", gnr. 105, bnr. 38, ligger på Åkerøya i Lillesand kommune og er bygget i 1909. Eier er Henrik P. Thommessen. Eiendommen ble bygget som helårsbolig, men er ikke benyttet som det siden 1955. Henrik P. Thommessen overtok eiendommen i 1963 og har siden benyttet den som fritidseiendom.

Thommessen ønsket å selge eiendommen og underskrev i 1998 salgavtale med Solvang Fritid A/S ved Morten og Harald Høegh. Eiendommen er på litt over 5 dekar. Fordi eiendomsstørrelsen var på over 5 dekar, var Solvang på tidspunktet for departementets vedtak av 5. juni 2000 konsesjonspliktig etter konsesjonsloven § 2. Eiendommen ligger for øvrig i et område der det er innført forskrift som setter konsesjonsfriheten ut av kraft for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, jf. konsesjonsloven § 5 tredje ledd. Et eventuelt erverv var dermed uansett konsesjonspliktig – også etter hevingen av arealgrensene fra 5 til 20 dekar (jf. lov 4. mai 2001 nr. 19). Dette var derfor en ordinær konsesjonssak hvor Fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder var førsteinstans organ og Lillesand kommune var innstillende myndighet. Fylkeslandbruksstyret var derfor første gangs ankeinstans. Landbruksdepartementet var den gang ankeinstans. Fra 1. juli 2000 overtok Statens landbruksforvaltning som klageinstans for departementet. Hadde eiendommen vært på under 5 dekar, hadde det vært Lillesand kommune som hadde vært førsteinstans og Fylkesmannen som hadde vært ankeinstans.

Hendelsesforløpet er som følger:

- 16.10.1998:** Salgavtale underskrives og søknad om konsesjon sendes.
- 09.12.1998:** Kommunalutvalget i Lillesand kommune anbefaler å avslå søknad om konsesjon.
- 28.01.1999** Søknaden behandles av Fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder og administrasjonens forslag vedtas, dvs. avslag på søknaden om konsesjon, jf. møtebok av 28/01/1999 sak 15.
- 19.02.1999:** Søker anker avslaget Fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder.
- 19.05.1999:** Fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder opprettholder vedtaket av 28.01.1999. Saken sendes da automatisk over til Landbruksdepartementet.

- 22.06.1999:** Avslaget ankes av søker til Landbruksdepartementet.
- 14.01.2000** Brev fra advokat Westye Høegh i Leif Høegh og Co ASA til daværende landbruksminister Kåre Gjønnes hvor man ber om at det tas en avgjørelse etter så lang tid.
- 05.06.2000:** Svar fra departementet om at anken avslås.
Brevet følger som trykt vedlegg til innstillingen.
- 18.07.2000:** Klage sendes til Stortingets ombudsmann for forvaltningen på vegne av Morten og Harald Høegh.
- 15.05.2001:** Svar fra Sivilombudsmannen som ikke finner noe kritikkverdig i Landbruksdepartementets behandling av saken.
Brevet følger som trykt vedlegg til innstillingen.
- 06.08.2001:** Takst foretatt på eiendommen kr 6 750 000
- 11.09.2001:** Møte i Landbruksdepartementet. Selger Henrik P. Thommessen møter ekspedisjonssjef Kåre Selvik og underdirektør Inger Grette.
- 06.11.2001:** Departementet tilskriver kommunen for å be om kommentarer til selgers søknad om omgjøring av vedtaket.
- 20.11.2001:** Kommunen svarer på departementets brev av 6. november 2001.
- 29.11.2001:** Selger mottar brev fra departementet for å kommentere brevet fra kommunen av 20. november 2001.
- 04.12.2001:** Møte i Landbruksdepartementet hvor selger Henrik P. Thommessen møter statssekretær Leif Kongshaug.
- 11.12.2001:** Møte i Landbruksdepartementet hvor selger Henrik P. Thommessen møter rådgiver A. Oftedal.
- 12.12.2002** Brev fra selger til Landbruksdepartementet, avklaringer i forhold til forhold tatt opp i tidligere møter
- 01.03.2002:** Brev fra Landbruksdepartementet om endring av vedtaket - Solvang Fritid A/S hadde fått konsesjon.
Brevet følger som trykt vedlegg til innstillingen.
- 14.03.2002** Brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til landbruksminister Lars Sponheim hvor man ba om en redegjørelse for departementets behandling av saken.
- 20.03.2002** Muntlig spørretimespørsmål 20. mars 2002 fra Olav Akselsen(A) til landbruksminister Lars Sponheim vedrørende samme sak.
- 21.03.2002** Svarbrev fra landbruksminister Lars Sponheim.
- 09.04.2002** Brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til landbruksminister Lars Sponheim hvor man ba departementet ytterligere å redegjøre for saken.
- 15.04.2002** Svarbrev fra landbruksminister Lars Sponheim.
- 18.04.2002:** Kontroll- og konstitusjonskomiteen vedtar å igangsette forberedelser i en egen sak til Stortinget.

2.1 Komiteens behandling av saken

Komiteen rettet allerede 14. mars 2002 en henvendelse til landbruksminister Lars Sponheim vedrørende dispensasjon fra boplikt på eiendommen "Solvang" på Åkerøya. Landbruksdepartementets saksbehandling vedrørende omgjøring av 1. mars 2002 av det tidligere vedtaket hvor kjøper nå gis konsesjon til å benytte eiendommen til fritidsformål.

Komiteen viste her til den senere tids medieomtale vedrørende departementets behandling hvor det 1. mars 2002 ble gitt dispensasjon fra boplikt på eiendommen "Solvang" på Åkerøya i Lillesand, og ba om redegjørelse for departementets behandling av denne saken.

Komiteen mottok 21. mars 2002 svarbrev fra departementet. Dette er det nærmere referert til under Punkt 3 "Landbruksdepartementets behandling av saken".

Komiteen behandlet departementets svar i komitémøte 9. april 2002 og ønsket i brev samme dag at departementet redegjør nærmere for følgende forhold:

"1. Statsråden har i flere sammenhenger uttalt at han ikke har vært involvert i forarbeidet til omgjøring av klagen til selger. I spørretimen 20. mars 2002 stadfester statsråden at han ikke kjente til saken før han leste om den i avisene. Det skrives imidlertid i Bergens Tidende 14. mars 2002 at politisk ledelse har kjent til saken i flere måneder, og at statssekretær Leif Helge Kongshaug er blitt kontaktet av selger. Betyr dette at politisk ledelse likevel har kjent til saken og vært involvert i arbeidet med klagen?"

2. I departementets svarbrev til komiteen datert 21. mars 2002 refereres det til at takstmann med tidligere erfaringer fra Åkerøya har taksert eiendommen "Solvang" som helårsbolig til kr. 6.750.000.-

Dette strider klart imot opplysninger fra kommunen om at større eiendommer for salg til helårsboliger på fastlandet har fått lavere takst. Hvilke undersøkelser gjorde departementet for å være sikre på at taksten var reell for helårsboliger? Hadde departementet kunnskap om takstgrunnlaget før klagen ble omgjort?

3. Har departementet vurdert konsekvensene denne saken vil ha for lokale myndigheters muligheter til å håndheve boplikten i framtida?"

Komiteen mottok 15. april 2002 svar fra departementet hvor statsråden redegjør nærmere for enkelte forhold i denne konsesjonssaken, der departementet gjorde om sitt vedtak i klagesaken. Dette er det nærmere referert til under Punkt 3 "Landbruksdepartementets behandling av saken".

Komiteen vedtok i møte 18. mars 2002 å få igangsatt forberedelser til egen sak til Stortinget vedrørende konsesjonssak - eiendommen "Solvang" på Åkerøya i Lillesand, jf. Stortinget forretningsorden § 12, punkt 8 siste ledd. Statsråden ble informert i brev samme dag.

19. april 2002 tilskrev komiteen både Landbruksdepartementet og Lillesand kommune for å få en kronologisk gjennomgang av departementets behandling av saken og Lillesand kommunes saksbehandling. Komiteen mottok svar fra departementet 26. april 2002. Se for øvrig under eget Punkt 3 hvor dette er nærmere utdypet - "Landbruksdepartementets behandling av

saken". Lillesand kommunes svar 22. april 2002 inneholdt en oversikt over kommunenes behandling av konsesjonssak for gnr. 103 bnr. 38. Svaret ligger som vedlegg til innstillingen.

Når det gjelder Fylkeslandbruksstyret i Aust-Agders behandling og de ulike vedtak i saken, er dette godt dokumentert i det materialet komiteen har fått oversendt fra bl.a. Landbruksdepartementet den 26. april 2002, spesielt er møtebøkene fra Fylkeslandbruksstyret 28. januar 1999 og 19. mai 1999 her opplysende. I Fylkeslandbruksstyret 28. januar 1999 behandles søknaden og administrasjonens forslag vedtas, dvs. avslag på søknaden om konsesjon, jf. møtebok av 28/01/1999 sak 15. I møtet 19. mai 1991 opprettholder Fylkeslandbruksstyret sitt vedtak av 28. januar 1999. Saken sendes da automatisk over til Landbruksdepartementet siden den nå er påklaget og avslått.

Komiteen ønsket også å få oversendt Sivilombudsmannens korrespondanse i forbindelse med ombudsmannens klagebehandling av konsesjonssaken vedrørende eiendommen "Solvang" på Åkerøya i Lillesand. Komiteen mottok 23. april 2002 kopi av korrespondansen i forbindelse med ombudsmannens behandling av klagen fra Morten og Harald Høegh over Landbruksdepartementets avslag 5. juni 2001 på søknad om konsesjon ved erverv av eiendommen Solvang i Lillesand kommune.

Sivilombudsmannen uttaler avslutningsvis i sitt svarbrev av 15. mai 2001 til advokatfirmaet Haavind Vislie DA:

"Jeg har etter dette ikke grunnlag for å kritisere departementets avgjørelse om å nekte å gi konsesjon ved erverv av eiendommen til fritidsformål."

Det vises for øvrig til at Landbruksdepartementet i sin gjennomgang av saken også redegjør for ombudsmannens befattning med saken, jf. Punkt 3 "Landbruksdepartementets behandling av saken".

Vedlagt innstillingen følger Sivilombudsmannens svarbrev av 5. juni 2001.

Åpne kontrollhøringer

Kontroll- og konstitusjonskomiteen vedtok i møtet 30. april 2002 som ledd i sin behandling av egen sak å holde høringer for å belyse saken ytterligere. Høringene var åpne kontrollhøringer, jf. Stortingets forretningsorden § 21 og "Vedlegg 1 Reglement for åpne kontrollhøringer".

Komiteen avholdt 27. mai 2002 åpen kontrollhøring hvor tema bl.a. var de forhold som har fremkommet vedrørende "Konsesjonssak - eiendommen "Solvang" på Åkerøya i Lillesand".

Følgende var invitert til høringen med følgende tema:

- Henrik P. Thommessen, selger. Tema for denne høringen var spesielt fokusert på hans innsats som selger for å få solgt eiendommen "Solvang" med

boplikt samt hans kontakt med ledelsen i Landbruksdepartementet.

- Lillesand kommune representert ved ordfører Odd Steindal, varaordfører Solveig Solbakken og bystyremedlem/tidl. ordfører Kristian Sundtoft. Tema for høringen var spesielt fokusert på å få redegjort for reglene for og praktiseringen av boplikten samt kommunens befatning med denne aktuelle saken. Videre gi en vurdering av prisnivået for eiendommer med boplikt i området.
- Fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder representert ved leder av landbruksstyret i Aust-Agder Tellef Harstveit og landbruksdirektør Arne Lemme. Tema for høringen var spesielt fokusert på å få redegjort for praksis i slike saker samt Fylkeslandbruksstyrets befatning med denne aktuelle saken.
- Beboerne på Åkerøya, representert ved Paul V. Werring og Rolf Otto Haugevik, Per Kristian Vindi samt Marit Wright. Tema for høringen var spesielt fokusert på beboernes syn på Lillesand kommunes praktisering av boplikten samt kommunens befatning med denne aktuelle saken. Videre gi en vurdering av prisnivået for eiendommer med boplikt i området.
- Tidligere landbruksminister Bjarne Håkon Hansen, bisitter tidligere statssekretær Sveinung Valle. Tema for høringen var spesielt fokusert på departementets tidligere praksis i slike saker under hans tid som statsråd samt hans befatning med den aktuelle saken under hans tid som landbruksminister.
- Landbruksminister Lars Sponheim, statssekretær Leif Helge Kongshaug, ekspedisjonssjef Kåre Selvik. Tema for høringen var spesielt fokusert på statsrådets og departementets håndtering av omgjøringsaken, herunder gi en vurdering av hva som etter statsrådets syn ville være akseptabel pris for eiendommen. Videre skulle statsråden redegjøre for hvordan den aktuelle saken etter statsrådets syn, ikke vil skape presedens.
- Juridisk ekspert, Universitetet i Oslo, Institutt for offentlig rett, professor Erik Boe.

Kopi av de stenografiske referatene fra høringen følger som trykt vedlegg.

Vedlagt innstillingen følger også dokumentoversikt i saken.

Muntlig spørretimespørsmål 20. mars 2002 til landbruksminister Lars Sponheim vedrørende samme sak

Det vises for øvrig til muntlig spørretime 20. mars 2002 hvor Olav Akselsen (A) rettet et spørsmål til landbruksminister Lars Sponheim:

"Olav Akselsen (A): Landbruksdepartementet har gjort om vedtaket om konsesjonsplikt på strandeigedomen "Solvang" på Åkerøya utafor Lillesand. Dette er ei sak med ei lang forhistorie. Den har flere gonger vore behandla i fylkeskommunale og kommunale organ, og kvar gong lokale og regionale organ har behandla denne saka, har dei gjeve avslag. Landbruks-

departementet har òg tidlegare avslått anken på denne saka.

No har departementet omgjort sitt eige vedtak og dermed overkøyrt lokaldemokratiet i ei sak som er av svært stor prinsipiell betydning, og som kan få stor presedensverknad på dette området.

Etter statsråden sine utsegner i media har dette skjedd utan at han har vore orientert. Eg har derfor eit spørsmål: Er det vanleg at denne type spørsmål blir handtert på denne måten i Landbruksdepartementet, altså utan at statsråden veit om kva som skjer?"

Statsråd Lars Sponheim: La meg først få si at jeg og Landbruksdepartementet har fått et brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen om denne saken. Det vil om få dager bli gitt et svar som på en veldig grundig og inngående måte går inn i sakens realiteter og redegjør for kontroll- og konstitusjonskomiteen om det.

Så til sakens realiteter: Når denne saken ble tatt opp igjen, var det på et helt nytt grunnlag som ikke lå til behandling tidligere. Det går f.eks. ikke an å si at det ble ment en ting i Landbruksdepartementet før regjeringskiftet og noe annet etterpå. Saken har fått en ny realitet, nemlig at søkeren her dokumenterte overfor Landbruksdepartementet at den salgsrunden for helårsbolig som ble gjort, ikke førte fram til en reell salgspris. Da er loven slik at det er grunnlag for å vurdere på nytt om konsesjonsplikten skal opprettholdes. Det er den vurderingen som er gjort. Kommunen selv har spilt en sentral rolle ved å si til departementet i brev i slutten av november i fjor at det høyeste bud som ble gitt på denne eiendommen var på 2 mill. kr En annen, ganske parallell sak viser det samme som kommunen sier, at 5 mill. kr er uttrykk for en akseptabel pris for en helårsbolig på denne øya. Da er vi kommet i den situasjon at noen er pålagt å selge en eiendom som dette til helårsbolig, uten at det er mulig å få helårsboligpris ut fra kommunens egne tall. Derfor har Landbruksdepartementet brukt loven.

I går kom det et nytt brev fra kommunen, hvor det fremgår at man mener å kunne dokumentere at her har det vært høyere bud - i hvert fall er det muntlig fram sagt slik i ettertid. I departementet vurderer vi nå om det er grunnlag for en ny behandling. I så fall vil vi vurdere om søkerne, altså selger og kjøper av denne eiendommen, får uttale seg om dette, og så vil vi ta stilling til om det er grunnlag for å åpne saken på nytt.

Men la meg igjen understreke: Jeg har vurdert dette ut fra helt nye realiteter og på helt nytt juridisk grunnlag i forhold til det som har vært til behandling tidligere.

Olav Akselsen (A): Debatten etter det nye vedtaket tyder på at denne saka ikkje kan vera fullt så klar som landbruksministeren no antyda. Uansett blei det her ikkje eingong forsøksvis svart på mitt spørsmål.

Mitt spørsmål var om denne typen prinsipielle spørsmål, med store presedensverknader der ein overkøyrrer lokaldemokratiet, blir behandla i Landbruksdepartementet utan at den politiske leiinga blir involvert.

Statsråd Lars Sponheim: Det er rett som jeg har sagt til avisene, at jeg ikke kjente til denne konkrete saken før jeg leste om den i avisene. Det betyr ikke at alt det som tas av beslutninger i Landbruksdepartementet, ikke er mitt ansvar - så det er ikke noe stort poeng.

Det er ikke vår vurdering at dette har store prinsipielle sider. Det er en konkret sak med en helt spesiell vurdering, og dette som debatten har skapt - om dette endrer hele synet på boplikt eller arealgrense 0 etter konsesjonsloven - er etter Landbruksdepartementets syn feil. Denne saken - som jeg har gitt uttrykk for - vil ikke bli åpnet og vurdert på nytt nå, men vi vurderer om det er grunnlag for å se på den på nytt på bakgrunn

av helt ny informasjon som kommunen mener å påberope seg. Vi kan ikke få bekreftet om denne informasjonen er relevant for saken før vi har hatt en prosess, bl.a. med kjøper og selger av denne eiendommen, og det vil skje i løpet av de nærmeste dagene. Det er selvsagt også slik for Landbruksdepartementet som for andre departement, at en har et tett samarbeid med regjeringsadvokaten i slike spørsmål, så en er trygg på de juridiske sider ved dette."

3. LANDBRUKSDEPARTEMENTETS BEHANDLING AV SAKEN

Departementet redegjorde i sitt svarbrev av 21. mars 2002 for departementets behandling av saken, jf. komiteens brev av 14. mars 2002 til Landbruksdepartementet - det vises her til at departementet også redegjør kort for ombudsmannens befatning med saken. Departementet uttaler bl.a. i sitt svarbrev:

"Departementets klagebehandling

I vedtak av 05.06.2000 opprettholdt Landbruksdepartementet fylkeslandbruksstyret i Aust-Agders avslag på søknad fra Solvang Fritid AS om konsesjon ved erverv av eiendommen Solvang, gnr. 105 bnr. 38, beliggende på Åkerøya i Lillesand kommune. Eiendommen er på vel 5 dekar og er bebygd med et eldre bolighus og en sjøbu. Den har vært nytt til fritidsformål de siste 40 år.

Klagerne ønsket å nytte eiendommen til fritidsformål. Departementet kom til at det var adgang til å stille krav om at eiendommen skulle nyttes til helårsbosetting. I vedtaket la departementet bl.a. til grunn at huset objektivt sett kunne settes i stand som helårsbolig når det gjaldt vann-/avløps- og atkomstforhold. Det ble også vist til at Åkerøya ble bebodd av flere husstander, noe som indikerte at det var mulig å bo på øya.

Sivilombudsmannens behandling

På bakgrunn av departementets vedtak la klagerne saken frem for Sivilombudsmannen. Et springende punkt under saksforberedelsen for ombudsmannen var om eiendommen i det hele tatt var salgbar som helårsbolig. I den forbindelse viste klagerne bl.a. til minst to moderne helårsboliger som var utlagt for salg på Åkerøya de siste årene uten at det var innkommet bud (jf. Sivilombudsmannens brev av 08.09.2000).

Departementet fastholdt at det var adgang til å kreve at eiendommen skulle nyttes til helårsbosetting, men uttalte følgende i brev av 14.11.2000 til Sivilombudsmannen:

"Hva gjelder sistnevnte moment, er departementet enig i SLFs merknader om at konsesjonseiendommens salgbarhet som helårsbolig i realiteten bare kan besvares ved at den avteres for salg. Dersom kjøpers anførsler om at det ikke foreligger "reell etterspørsel til priser det andre lignende eiendommer omsettes for i distriktet" er korrekte, vil man neppe ha noe å "frykte" dersom Solvang avteres for salg som helårsbolig. Skulle det f.eks. etter et slikt salg fremstøt ikke dukke opp bud i denne størrelsesorden innen rimelig tid, vil dette være et nytt moment som kunne gi grunnlag for omgjøring av departementets vedtak av 05.06.2000."

I sin uttalelse av 15.05.2001 fant ombudsmannen etter dette ikke grunnlag for å kritisere departementets avgjørelse om å nekte konsesjon ved erverv av eiendommen til fritidsformål. Selv om kommunens ønske

om å fremme fast bosetting på Åkerøya kunne tillegges atskillig vekt, fastslo han at konsesjonsvurderingen likevel måtte bero på en konkret vurdering av de faktiske forholdene i saken. Når det gjaldt atkomstforholdene, var det ikke feil av departementet å legge til grunn at disse kunne løses på en akseptabel måte. Ut fra de foreliggende opplysningene var det heller ikke kritikkverdig å legge til grunn at eiendommen var salgbar som helårsbolig - selv om det var vanskelig å ha noen sikker formening om hvorvidt det var mulig å oppnå en pris som er vanlig for tilsvarende boliger i området.

Bakgrunn for omgjøringsbegjæringen

Som følge av departementets uttalelse i forbindelse med Sivilombudsmannens vurdering, forsøkte Henrik Thommessen våren og sommeren 2001 å selge eiendommen som helårsbolig. Dette ble gjort gjennom annonser i lokalpressen, i Aftenposten og på internett. Salgsforsøket ble også omtalt på redaksjonell plass over flere spalter i Agderposten den 28.05.2001. Thommessen opplyste i brev av 13.09.2001 til departementet at totalt 36 interessenter tok kontakt som følge av fremstøtet. Ifølge Thommessen førte dette imidlertid ikke til noen seriøse tilbud:

"Samtalene med de mange interessentene viste at samtlige fant eiendommen svært attraktiv. De satte imidlertid selv ord på sin tilbakeholdenhet ved å gi uttrykk for sin forståelse for at en slik eiendom i et så attraktivt kulturlandskap ikke ville bli solgt til gi-bort-pris. Felles for de fleste var at de ikke fant å ville betale selv en rimelig markedspris for en eiendom som pga. sin beliggenhet på en øy etter deres mening nødvendigvis ville kreve bomuligheter på fastlandet i de verste vintermånedene. De aller fleste interessenter hadde lest om saken i mediene gjennom flere år. Mange var kjent med kommunens erkjennelse av de utsatte kommunikasjonsmulighetene - bl.a. med en drukningsulykke hvor en mann gikk gjennom isen for ca. fire år siden - ved at elever i videregående skoler var bevilget borteboerstipend fra kommune og fylke, samt at det var innvilget skattefradrag for de som hadde fastlandsboliger. Ingen av interessentene var villige til å investere det de mente var betydelige beløp for å få boligen i en stand som det er naturlig å kreve i vårt århundre."

Etter at det syntes klart at salg fremstøtet ikke ga det resultat Henrik Thommessen ønsket, henvendte han seg til Landbruksdepartementet i brev av 13.09.2001 og ba om at saken ble vurdert på nytt. Anmodningen om omgjøring ble deretter ytterligere utdypet og begrunnet ved brev av 12.12.2001 og i to ulike møter med representanter for departementet.

Samtlige skriv som departementet mottok fra Thommessen ble oversendt Lillesand kommune, som på sin side kommenterte omgjøringsbegjæringen i to ulike brev til departementet. Ved oversendelsen av disse gjorde departementet det samtidig klart hva som ble ansett for å være de sentrale temaene i saken. I brev av 06.11.2001 uttaler departementet bl.a.:

"Et sentralt spørsmål er etter dette om Henrik Thommessens mislykkede salg fremstøt nå indikerer at eiendommen i realiteten ikke er salgbar som helårsbolig eller om den manglende interessen skyldes at prisantydningen er satt så vidt høyt at den ikke gjenspeiler "vanlig pris" for denne typen eiendommer solgt til boligformål. Departementet viser i den forbindelse til pkt. 5 i Thommessens brev der det bl.a. fremgår at en takstmann med tidligere erfaringer fra Åkerøya har taksert "Solvang" som helårsbosted til kr 6.750.000,-."

Når det gjaldt prisnivået, uttalte kommunen i brev av 20.11.2001 at taksten på 6,75 mill. kr syntes svært høy hensett til at bolighuset trenger oppussing og at eiendommen ligger på en øy. Samtidig viste kommunen til tre større strandlinjeeiendommer på fastlandet som kommunen hadde hatt til konsesjonsbehandling i 2001. Prisenivået for disse varierte fra 2,8 mill. kr til 5,5 mill. kr.

Lillesand kommune opplyste i brev av 27.11.2001 at det var lagt inn bud på kr 2.000.000 for Solvang. I sin redegjørelse av 27.11.2001 refererte kommunen også til en telefonsamtale der en navngitt person gjengir en samtale med Henrik Thommessen der vedkommende skulle ha fått inntrykk at det var uaktuelt med salg dersom man ikke kunne betale en kjøpesum tilsvarende taksten på eiendommen.

Til dette, og til det påståtte budet på kr 2.000.000 repliserer Thommessen i brev av 12.12.2001:

"...Denne påstand er skrevet mot bedre vitende da også saksbehandler i sitt eget hjem fikk anledning til å lese alle dokumenter i denne sak. Det ble da lagt frem en ikke underskrevet "stensil" e.l. fra helt ukjente personer. I denne fremleggelse erkjente saksbehandler at dette naturligvis ikke kunne regnes som et troverdig bud. Å kommentere tilfeldige telefonsamtaler til kommunen, for øvrig usanne, referert i kommunens brev av 27. nov., vil virke useriøst. Jeg avholder meg således fra det."

Uttalelsen avstedkom ikke ytterligere merknader fra kommunens side.

Rettslig utgangspunkt for departementets behandling

Fordi eiendomsstørrelsen var på over 5 dekar, var Solvang på tidspunktet for departementets vedtak av 05.06.2000 konsesjonspliktig etter konsesjonsloven § 2. Eiendommen ligger for øvrig i et område der det er innført forskrift som setter konsesjonsfriheten ut av kraft for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, jf. konsesjonsloven § 5 tredje ledd. Et eventuelt erverv er dermed uansett konsesjonspliktig – også etter hevingen av arealgrensene fra 5 til 20 dekar (jf. lov 4. mai 2001 nr. 19).

Et sentralt spørsmål er om det er grunn til å tro at noen vil overta eiendommen for å bygge den opp til en tilfredsstillende boligstandard. Dette følger av Høyesteretts avgjørelse i "Von Koss-saken" (jf. Rt. 1993 s. 587).

Det er dessuten slik at eiendommen må være selgelig som helårsbolig til en pris som samsvarer med prisnivået for slike boliger. Dette prinsippet har vært lagt til grunn i fast og langvarig praksis fra Landbruksdepartementets side, se f.eks. Sivilombudsmannens årsmelding for 1993 (Dokument nr. 4 (1993-94) s. 229). Så langt departementet kjenner til, har prinsippet aldri avstedkommet merknader, verken fra ombudsmannen eller noen domstol. Noe annet vil kunne sies å medføre et ekspropriasjonsartet inngrep overfor selgeren.

I denne saken er prisspørsmålet for øvrig omtalt i Sivilombudsmannens uttalelse av 15.05.2001 s. 6, jf. pkt. 3 ovenfor. Prinsippet er følgelig også lagt til grunn av ombudsmannen i denne saken.

I mange tilfeller vil eiere av hus i et område hvor konsesjonsfriheten er satt ut av kraft etter konsesjonsloven § 5 tredje ledd, utvilsomt kunne oppnå en høyere pris ved salg til fritidsformål enn ved salg til helårsbolig. En slik prisforskjell er imidlertid ikke til hinder for å kreve at eiendommen skal brukes til helårsbosetting. Eierne må således finne seg i å komme dårligere ut enn ved salg til fritidsbolig. I tråd med ovennevnte praksis, synes det likevel ikke tvilsomt at det foreligger en

nedre grense for hvilken pris selgeren skal måtte akseptere.

Departementets vurdering i omgjøringssaken Innledning

Spørsmålet departementet måtte ta stilling til i denne saken var om Henrik Thommessens salgsfremstøt i praksis viste at det ikke var mulig å oppnå en pris som samsvarer med prisnivået for tilsvarende boligeiendommer i området. Til dette uttrykte departementet (jf. vedtak av 01.03.2002) at det var vanskelig å ha noen sikker formening om hva som er en realistisk pris for en eiendom som Solvang, benyttet til helårsbosetting. At det omsettes svært få eiendommer på Åkerøya til boligformål bidro til å øke denne usikkerheten. Her som ellers mente departementet at det måtte legges betydelig vekt på lokale vurderinger.

Prisnivået

De opplysninger og vurderinger som var mest sentrale i departementets avgjørelse var gitt av Lillesand kommune. Til tross for at Henrik Thommessen fremholdt at det ikke forelå seriøse bud på eiendommen, la departementet således til grunn kommunens opplysninger om at det var avgitt et bud på kr 2.000.000. Når det gjaldt spørsmålet om det generelle prisnivået i området, la departementet videre til grunn kommunens innstilling i den eneste foreliggende konsesjonsaken fra Åkerøya, ervervet av eiendommen "Gården", der kjøpesummen var på kr 5.000.000. Her uttalte kommunen følgende (jf. fylkeslandbruksstyrets vedtak av 12.10.98):

"Søknaden gjelder en stor boligeiendom til en svært høy pris. Men dette er en attraktiv eiendom med stor bygningsmasse som ligger idyllisk til på Åkerøya. Denne type eiendommer er det få av i markedet og etterspørselen er derfor stor. Lillesand kommune finner derfor ikke grunnlag for å frarå konsesjon fordi kjøpesummen avspeiler prisnivået i området."

Departementet måtte etter dette vurdere om budet på kr 2.000.000 likevel kunne sies å representere et "tilfredsstillende" prisnivå for denne typen eiendommer.

Etter en samlet vurdering av alle momentene i saken, herunder taksten på kr 6.750.000, fant departementet det tilstrekkelig klart at prisnivået for sammenlignbare eiendommer ligger vesentlig over det innkomne budet på kr 2.000.000. I den grad man skulle synes at dette er et urealistisk prisnivå, mente departementet at kommunen gjennom sine tidligere vurderinger måtte bære sin del av ansvaret for de forventninger som her var skapt. Departementet viste videre til at selv en verdiløst vurdering for Solvang helt opp mot f.eks. kr 5.000.000 uansett ville bety en halvering av prisen i forhold til salg av eiendommen til fritidsformål. Den avtalte kjøpesummen i fritidsmarkedet var på kr 9.800.000. Det kunne derfor ikke med styrke f.eks. hevdes at enhver verdi over kr 2.000.000 ville være en kunstig høy pris som kun reflekterte eiendommens verdi i fritidsmarkedet.

Salgsfremstøtet til Henrik Thommessen

Når departementet skulle vurdere omgjøringssøkingen, var det ikke tilstrekkelig bare å ta stilling til selve prisspørsmålet. Departementet måtte også vurdere om salgsfremstøtet til Henrik Thommessen i tilstrekkelig grad var egnet til å svekke det som tidligere var lagt til grunn om at eiendommen faktisk kunne omsettes til en pris som samsvarer med prisnivået for tilsvarende eiendommer i området, dvs. om at det i praksis er mulig å oppnå en høyere og mer "representativ" pris enn kr 2.000.000.

På dette punktet kom departementet til at Henrik Thommessen hadde dokumentert tilstrekkelig innsats for å få solgt eiendommen som helårsbolig. Selv om det kunne hevdes at forsøk på salg via megler ville gitt bedre notoritet for hvorledes salgsprosessen hadde forløpt, kunne departementet ikke se at det var hjemmel til å oppstille noe generelt krav om at megler måtte benyttes i tilfeller som dette. Som begrunnelse for at megler ikke ble benyttet, hadde Thommessen bl.a. uttrykt at han selv hadde mulighet til å nedlegge mer tid og innsats i salgsprosessen enn det en megler med flere oppdrag ville ha kunnet gjort. I den forbindelse viste han til to eksempler der andre eiendommer på Åkerøya ikke hadde blitt solgt til tross for at de hadde vært annonsert gjennom megler over en lengre tidsperiode.

Det understrekes at departementet ikke på noe tidspunkt har hatt faktisk grunnlag for å trekke Thommessens egne opplysninger om salgsprosessen i tvil, og en har heller ikke kunnet se bort fra at salg uten bruk av megler i dette tilfellet fremsto som det alternativet som ga størst sannsynlighet for suksess. I den forbindelse påpekes det at Landbruksdepartementet som forvaltningsorgan normalt må legge opplysninger fra sakens parter til grunn.

Vurdering av eventuelle presedensvirkninger av vedtaket

Som redegjort for under pkt. 4 over, er vedtaket etter min oppfatning solid forankret i etablert praksis for denne type saker – og på opplysninger som kommunen selv har gitt. Vedtaket innebærer således en konkret anvendelse av et rettslig fastslått prinsipp.

Saken er likevel spesiell fordi man på Åkerøya så å si ikke har hatt noen omsetning av slike eiendommer. I andre områder der det er innført såkalt "0-grenseforskrift" vil man som regel ha flere eiendomssalg å forholde seg til. Dermed vil det være lettere å vurdere gjengs pris i området. Jeg viser her til de ovennevnte eiendommene på fastlandet i Lillesand med strandlinje som ble konsesjonsbehandlet i 2001. Disse illustrerer at prisnivået for tiden er svært høyt for attraktive bolig-eiendommer med strandlinje, og at det dermed må antas å foreligge stor etterspørsel etter slike eiendommer til *boligformål*. Jeg kan således ikke se hvordan departementets vedtak kan fortolkes dithen at kommunen ikke lenger skulle kunne forhindre at boligeiendommer blir solgt til fritidsformål. Tvert imot er det ut fra de foreliggende opplysningene all grunn til å tro at det ellers i Lillesand eksisterer reell etterspørsel til priser som for sammenlignbare boliger i området.

Jeg finner avslutningsvis grunn til å understreke at sammenligningen med prisnivået i markedet for fritidseiendommer ikke er relevant i denne saken, og har således ingen betydning for departementets avgjørelse. Vedtaket signaliserer ingen endringer i kommunenes adgang til å stille krav om fast bosetting. Det er imidlertid ikke tvil om at den som selger en eiendom i slike kommuner har krav på en individuell behandling og en pris som samsvarer med prisnivået for tilsvarende eiendommer i området.

Videre saksbehandling

Lillesand kommune har i brev av 07.03.2002 bedt departementet om å omgjøre avgjørelsen i denne saken. I brev av 18.03.2002 har kommunen fremlagt opplysninger til støtte for sin oppfatning om at kjøpsinteressen for eiendommen har vært større enn det departementet la til grunn. Herunder er det fremlagt en erklæring fra en person som ønsket å inngi bud på kr 3.500.000, men som følte seg avvist av Henrik Thommessen.

Landbruksdepartementet vil vurdere henvendelsen fra kommunen på vanlig måte. Dette innebærer at denne først oversendes Thommessen og konsesjonæren Solvang Fritid AS med frist for å komme med eventuelle merknader. Etter at partene og kommunen har fått nødvendig adgang til å uttale seg, vil departementet ta stilling til om det er grunnlag for omgjøring av vedtaket av 01.03.2002. Det er i dette tilfellet bare adgang til omgjøring dersom departementets vedtak må anses ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c."

Komiteen ba i brev 9. april 2002 departementet ytterligere å redegjøre for saken.

Landbruksdepartementet uttalte følgende i sitt svarbrev til komiteen av 15. april 2002:

"1. Som jeg uttrykte i Stortingets muntlige spørretime den 20.03.2002, er beslutninger tatt i Landbruksdepartementet mitt ansvar. Dette innebærer at det er jeg som statsråd som uansett står ansvarlig overfor Stortinget når det gjelder saker som vedrører mitt departementet - uavhengig av på hvilket nivå i embetsverket beslutningen måtte være fattet eller hvilke personer i departementet som måtte ha vært involvert i arbeidet med saken. Sett fra en konstitusjonell synsvinkel ser jeg derfor at det kan foreligge prinsipielle innvendinger mot å besvare komiteens første spørsmål.

I forholdet til Stortinget kan jeg heller ikke se at det kan få noen betydning om jeg eller statssekretær Leif Helge Kongshaug har vært involvert i arbeidet med saken. Det kan f.eks. ikke være slik at mitt ansvar overfor Stortinget begrenses i de tilfeller der embetsverket gjennom sine fullmakter har avgjort saken uten medvirkning fra politisk ledelse. Hvorledes saksbehandlingen i et departement foregår må etter dette sies å være et internt anliggende i departementet. Som nevnt står statsråden like fullt ansvarlig for avgjørelsen.

Når dette er sagt, finner jeg ut fra Kontroll- og konstitusjonskomiteens spørsmål i brev av 9.4.2002 grunn til å gjenta mitt svar i den muntlige spørretimen der det fremgikk at jeg ikke kjente denne konkrete saken før jeg leste om den i avisene. Jeg kan også opplyse at statssekretær Kongshaug som ledd i departementets ordinære saksbehandlingsrutiner har hatt embetsverkets forslag til vedtak til vurdering. Han har også avholdt et møte med Henrik Thommessen i sakens anledning.

2. I departementets omgjøringsvedtak av 01.03.2002 er kommunens opplysninger om markedet for helårsboliger på fastlandet eksplisitt drøftet slik:

"Kommunen har i sin redegjørelse vist til tre større eiendommer som ble konsesjonsbehandlet i 2001. Disse lå alle på fastlandet og hadde lengre strandlinjer. Prisnivået varierer fra 2,8 mill. kr til 5,5 mill. kr. Selv om tungvinte atkomstforhold til Åkerøya for så vidt må antas å bidra til å trekke prisen ned, vil Solvangs svært attraktive beliggenhet sannsynligvis trekke i motsatt retning. Departementet mener at de refererte salgsummene i alle fall bekrefter at prisnivået i Lillesand-området ligger høyt for strandeieendommer med boplikt. Ut over dette, finner en det imidlertid vanskelig å trekke entydige slutninger hva gjelder eventuelle implikasjoner for prisnivået for en eiendom som Solvang."

Når det gjelder spørsmålet om taksten var reell, uttalte departementet bl.a. følgende:

"Slik departementet har forstått det, er taksten på kr 6.750.000 bl.a. satt under hensyntagen til den pris som ble oppnådd og senere godtatt av fylkeslandbruksstyret ved overdragelsen av Gården. Kommu-

nen har opplyst at kjøpet av sistnevnte eiendom bør sees i sammenheng med at kjøperen eide fritidseiendom på Åkerøya fra før. Det er imidlertid ikke tatt avstand fra tidligere uttalelser om at kjøpesummen avspeiler prisnivået i området. Selv om kommunen generelt vurderer taksten på Solvang som høy hensett til at bolighuset trenger oppussing og at eiendommen ligger på en øy, kan departementet ikke se at man har forsøkt å imøtegå den innbyrdes relasjonen mellom taksten på Solvang og prisen for Gården, og heller ikke Thommessens beskrivelse av denne. En kan på denne bakgrunn ikke se bort fra at Agder Takst Teams vurdering av Solvang som en mer attraktiv boligeiendom enn Gården er riktig."

Den relativt sett mindre betydningen av taksten i forhold til kommunens egne opplysninger om det generelle prisnivået er behandlet under pkt. 5.2 i min forrige redegjørelse om saken, jf. brev av 21.03.2002 til Kontroll- og konstitusjonskomiteen. Det understrekes

at det avgjørende momentet for departementet var at et bud på kr 2.000.000,- uansett var for lavt, sett ut fra en samlet vurdering av de foreliggende opplysningene som kunne bidra til å belyse det generelle prisnivået for boligeiendommer i området. Ut over de opplysninger som Henrik Thommessen og kommunen ga i sakens anledning, fant departementet ut fra dette ikke behov for ytterligere opplysninger om takstgrunnlaget.

3. Når det gjelder mulige konsekvenser av departementets vedtak, viser jeg til min redegjørelse av 21.03.2002 pkt. 6 der dette spørsmålet er drøftet.

Komiteen rettet 19. april 2002 en anmodning til departementet for å få en kronologisk gjennomgang av saken. Departementet oversendte i brev 26. april 2002 kopi av 76 saksdokumenter (dokumentlisten følger som vedlegg til innstilling), samt en kronologisk oversikt over departementets behandling av saken:

- 05.06.2000:** Landbruksdepartementet avslår klage fra konsesjonssøker over fylkeslandbruksstyrets nektelse av konsesjon til fritidsformål. Det legges til grunn at huset objektivt vil kunne settes i stand som helårsbolig, og at man kunne få akseptable vann-/avløps- og kloakkforhold.
- 08.09.2000:** Etter klage fra kjøper av 18. juli 2000, stiller Sivilombudsmannen departementet spørsmål knyttet til det klager mener er utilfredsstillende adkomstforhold. Videre viser han til at kjøper bestrider at det foreligger reell etterspørsel til priser tilsvarende det andre lignende eiendommer omsettes for i distriktet.
- 14.11.2000:** I departementets svar til Sivilombudsmannen fastholdes synspunktene om at adkomstforholdene kan løses på en akseptabel måte. Departementet mener fremdeles at det er grunnlag for antagelsen om at det foreligger etterspørsel etter slike eiendommer, men uttaler følgende i den forbindelse: *"Hva gjelder sistnevnte moment, er departementet enig i SLFs merknader om at konsesjonseiendommens salgbarhet som helårsbolig i realiteten bare kan besvares ved at den avverteres for salg. Dersom kjøpers anførsler om at det ikke foreligger "reell etterspørsel til priser det andre lignende eiendommer omsettes for i distriktet" er korrekte, vil man neppe ha noe å "frykte" dersom Solvang avverteres for salg som helårsbolig. Skulle det f.eks. etter et slikt salg fremstøt ikke dukke opp bud i denne størrelsesorden innen rimelig tid, vil dette være et nytt moment som kunne gi grunnlag for omgjøring av departementets vedtak av 05.06.2000."*
- 15.05.2001:** I sin uttalelse påpeker Sivilombudsmannen at han ikke har grunnlag for å kritisere konsesjonsnektelsen, herunder at departementet har lagt til grunn at adkomstforholdene til eiendommen kan løses på en akseptabel måte. Ut fra det foreliggende finner han det imidlertid vanskelig å ha noen sikker formening om hvorvidt det er mulig å selge eiendommen til en pris som er vanlig for tilsvarende boliger i området.
- Vår/sommer 2001:** Thommessen forsøker å selge eiendommen uten ønsket resultat.
- 13.09.2001:** Thommessen begjærer omgjøring av departementets vedtak. Han viser bl.a. til omfattende annonsering, omtale på redaksjonell plass, 36 interessenter uten at det var innkommet seriøse tilbud. Videre beskrives forholdet mellom "Solvang" og eiendommen "Gården". Avslutningsvis vises det til innhentet takst for "Solvang" på 6,75 mill. kroner.
- 06.11.2001:** Departementet oversender omgjøringsbegjæringen fra Thommessen til kommunen og påpeker bl.a.: *"Et sentralt spørsmål er dette om Henrik Thommessens mislykkede salg fremstøt nå indikerer at eiendommen i realiteten ikke er salgbar som helårsbolig eller om den manglende interessen kan skyldes at prisantydningen er satt så vidt høyt at den ikke gjenspeiler "vanlig pris" for denne typen eiendommer solgt til boligformål."*

- 20.11.2001:** Kommunen påpeker at det er vanskelig å vurdere eiendommens prisnivå fordi det er få eiendommer av denne type til salgs. Det er vist til tre konsesjonsbehandlede større strandlinje-eiendommer på fastlandet med priser fra 2,8 mill. kroner til 5,5 mill. kroner. Brevet inneholder bl.a. også merknader om salgsprosessen og at taksten på 6,75 mill. kroner synes svært høy.
- 27.11.2001:** E-post fra Thommessen til lederen i forhandlingsutvalget der han imøtegår opplysningene i kommunens brev.
- 27.11.2001:** Kommunen opplyser bl.a. om at en person skal ha sagt at hun har vært interessert i å legge inn bud, men fått inntrykk av at det ikke var aktuelt med salg dersom hun ikke kunne betale en sum tilsvarende taksten. Kommunen opplyser også at man har fått opplysninger om at en annen person har lagt inn i et bud på kr 2 000 000.
- 12.12.2001:** Thommessen utdyper forholdet mellom eiendommene "Solvang" og "Gården" som ble solgt for 5 mill. kroner. Han viser til Fylkeslandbruksstyrets vedtak i konsesjonssak vedr. "Gården" hvor kommunen uttalte at en kjøpesum på 5 mill. kroner, avspeilet prisnivået i området. Han legger også ved dokumentasjon fra to ulike eiendomsめglere som etter hans oppfatning bekrefter påstanden om at det ikke er noe marked for helårsboliger på Åkerøya. Samtidig bestrider han riktigheten i kommunens opplysninger om at det er lagt inn noe som kan regnes som troverdig bud.
- 03.03.2002:** Landbruksdepartementets omgjøringsvedtak. Det ble lagt vekt på kommunens uttalelser om det generelle prisnivået sammenholdt med kommunens opplysninger om at det var innkommet bud på kr 2 000 000. Man legger også til grunn at Thommessen har dokumentert tilstrekkelig innsats for å få solgt eiendommen som helårsbolig, og det påpekes at departementet ikke har grunnlag for å trekke i tvil de momentene han anfører hva gjelder fremgangsmåte ved salget.

I tillegg er det utfra den korrespondansen komiteen fått seg forelagt fremkommet følgende dator for møter i departementet: *(har denne også innledningsvis)*

- 11.09.2001:** Møte i Landbruksdepartementet hvor selger Henrik P. Thommessen møter ekspedisjonssjef Kåre Selvik og underdirektør Inger Grette.
- 04.12.2001:** Møte i Landbruksdepartementet hvor selger Henrik P. Thommessen møter statssekretær Leif Kongshaug.
- 11.12.2001:** Møte i Landbruksdepartementet hvor selger Henrik P. Thommessen møter rådgiver A. Ofte-dal.

4. KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kjell Engebretsen, Reidun Gravdahl og Jørgen Kosmo, fra Høyre, André Dahl og Martin Engeset, fra Fremskrittspartiet, Carl I. Hagen og Henrik Rød, fra Sosialistisk Venstreparti, Siri Hall Arnøy og lederen Ågot Valle og fra Kristelig Folkeparti, Rigmor Andersen Eide, har merket seg at spørsmålet om boplikt generelt er behandlet i en annen komité i Stortinget, jf. Dokument nr. 8:97 (2001-2002) Forslag fra stortingsrepresentantene Øystein Hedstrøm, Ulf Erik Knudsen og Lodve Solheim om avskaffelse av ordningen med boplikt for helårsboliger, jf. Innst. S. nr. 219 (2001-2002) fra

næringskomiteen. Komiteen viser til at Landbruksdepartementet 15. mai 2002 sendte på høring en rekke forslag til endringer i gjeldende konsesjonslov, med høringsfrist 2. september 2002.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, avgrensar denne saken til å omfatte saksbehandlingen som førte fram til omgjøringsvedtaket, grunnlaget for omgjøringen og i hvilken grad vedtaket er egnet til å skape presedens som fører til endring av etablert praksis.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, legger til grunn at det forelår et gyldig vedtak da anmodning om fornyet

behandling ble fremmet for departementet ved brev av 13. september 2001.

Flertallet har forstått at grunnlaget for fornyet behandling i departementet var at selger ikke hadde oppnådd en pris for eiendommen som helårsbolig som ble ansett akseptabel og som lå betydelig under den takst som var satt for eiendommen. Dette forhold er også slik flertallet oppfatter det, grunnlaget for omgjøringsvedtaket.

Flertallet vurderer departementets tolkning av bestemmelsene slik at selger har krav på en pris på eiendommen som avspeiler prisnivået i det området eiendommen ligger. Dersom slik pris ikke oppnås kan det gis konsesjon til bruk av eiendommen som fritidsbolig.

Flertallet antar at når spørsmålet om pris anses som avgjørende, må det stilles betydelige krav både til hva som er "prisinivå for sammenlignbare eiendommer i området der eiendommen ligger" og til hva som faktisk er gjort for å selge eiendommen.

Flertallet kan ikke se at det er gjort noe fra departementets side for å verifisere hvilket prisnivå som bør være akseptabelt. Man har riktignok hevdet at salget av den såkalte "Gården" har vært retningsgivende for antatt pris i området. På spørsmål under komiteens høring uttaler selger på spørsmålet:

"Er eiendommen "Solvang" og eiendommen "Gården" rimelige å sammenligne?" Nei, det er de absolutt ikke."

I tillegg har departementet lagt til grunn den takst som er satt på "Solvang".

Flertallet har merket seg at Lillesand kommune har opplyst at tre større strandlinjeeiendommer på fastlandet som kommunen har hatt til behandling i 2001 er solgt i prisskittet fra 2,8 til 5,5 mill. kroner.

Flertallet vil påpeke at en takst i seg selv ikke kan være tilstrekkelig grunnlag. Dersom det ikke foreligger kjøpere som er villige til å betale den takst som er presentert basert på foreliggende offentlige reguleringer, vil dette flertallet hevde at det er taksten som er feil.

Flertallet konstaterer at departementet ikke har skaffet seg tilstrekkelig grunnlag til å fastslå prisnivået med den konsekvens at forholdet ikke kan sies å være utredet i ønsket grad.

Flertallet er også forundret over at det fra departementets side ikke er stilt spørsmål ved selgerens salg fremstøt. Opplysningen om at over 30 har vist sin interesse og kun ett bud, burde skjerpet departementets interesse.

Flertallet vil hevde at departementet i forhold til salgsprosessen ikke synes å ha prøvd å skaffe seg et faktisk grunnlag uavhengig av det parten selv har presentert. Man har for eksempel ikke kontaktet meglere i området eller truffet andre tiltak for å skaffe bekrefteelse på at de aktuelle salg fremstøt har vært reelle.

Flertallet vil understreke at man basert på dette ikke kan utelukke at vedtaket er bygd på feil i det fak-

tiske grunnlaget. Flertallet finner denne fremgangsmåten lite tillitvekkende og vil understreke departementets ansvar for en balansert og forsvarlig saksbehandling.

Flertallet har også merket seg andre sider ved departementets behandling av saken. Det har vært avholdt hele tre møter i departementet i sakens anledning, hvorav ett med statssekretæren. Flertallet har merket seg at statssekretæren ikke har vært bistått av embetsverket under møte med selger og heller ikke har fremlagt noe referat fra møte. Heller ikke er første instans – Fylkeslandbruksstyret – trukket inn i den fornyede behandling. Flertallet viser til landbruksdirektør Arne Lemmes uttalelse under komiteens høring hvor han uttaler:

"Det er ikke uvanlig at en sak blir tatt opp igjen til ny behandling når det kommer nye opplysninger inn. Det skjer ikke så veldig ofte, men det er ikke uvanlig. Det overrasker litt at departementet avgjorde saken uten å sende den ned til oss. Jeg bekrefter det."

Flertallet vil også understreke statsrådets ansvar for å gi Stortinget korrekt og dekkende informasjon.

Flertallet vil presisere at Regjeringens opplysningsplikt overfor Stortinget er konstitusjonell sedvanerett. Kravene er da at opplysningene skal være korrekte og dekkende uansett hva som er foranledningen til at opplysningene legges frem. Opplysningsplikten er langt videre enn kun ikke å villede Stortinget. I tråd med opplysningsplikten kan det derfor ikke være slik at en statsråd kun svarer på de spørsmål Stortinget stiller, uten også å redegjøre for andre forhold som kan antas å være relevante i saken.

Flertallet viser til at opplysningen om statssekretærens møte med selger først kom Stortinget til kunnskap etter at statsråden hadde besvart spørsmål om politisk ledelses befatning med i saken i spørretimen og etter statsrådets første svarbrev til komiteen, bør ikke bli standard for statsrådets fremtidige håndtering av opplysningsplikten overfor Stortinget.

Flertallet har merket seg at departementet totalt avviser at saken vil skape presedens i den forstand at den vil undergrave boplikten som ordning. Professor Erik Boe ved Det juridiske fakultet i Oslo ga under komiteens høring støtte til departementets syn og mente at:

"Jeg skulle i hvert fall som dommer lett ha skilt denne saken fra andre saker."

Flertallet vil understreke at det er forvaltningen og de politiske miljøene og ikke de juridiske som i det alt vesentlige behandler denne type saker. Flertallet har for øvrig registrert at det foreligger synspunkter som står i sterk kontrast til departementets på dette punkt.

Flertallet kan vanskelig se at man etter denne avgjørelsen kan opprettholde det ulovfestede likhetsprinsipp ved fremtidige avgjørelser i tilsvarende saker.

Et annet flertall, medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil derfor anbefale departementet å vurdere på nytt saken og fremmer følgende forslag:

”Det henstilles til Regjeringen å vurdere på nytt konsesjonssaken - eiendommen "Solvang" på Åkerøya i Lillesand.”

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti er kjent med at Landbruksdepartementet 5. juni 2000 opprettholdt Fylkeslandbruksstyret i Aust-Agders avslag på søknad fra Solvang Fritid AS om konsesjon ved erverv av eiendommen "Solvang" på Åkerøya i Lillesand. Klageren ønsket å nytte eiendommen til fritidsformål, da huset siden 1955 var nyttet til dette. På bakgrunn av departementets vedtak la klagerne saken frem for Sivilombudsmannen. For ombudsmannen var det usikkert om eiendommen var salgbar som helårsbolig. Disse medlemmer har merket seg at klagerne i den forbindelse hadde vist til at minst to moderne helårsboliger var utlagt for salg på Åkerøya de siste årene, uten at det var innkommet bud. Landbruksdepartementet fremholdt 14. november 2000 i brev til ombudsmannen at:

"Departementet er enig i SLFs merknader om at konsesjonseiendommens salgbarhet som helårsbolig i realiteten bare kan besvares ved at den avrettes for salg. Dersom kjøpes anførsler om at det ikke foreligger "reell etterspørsel til priser det andre lignende eiendommer omsettes for i distriktet" er korrekt, vil man neppe ha noe å "frykte" dersom Solvang avrettes for salg som helårsbolig. Skulle det f.eks. etter et slikt salg fremstøt ikke dukke opp bud i denne størrelsesorden innen rimelig tid, vil dette være et nytt moment som kunne gi grunnlag for omgjøring av departementets vedtak av 05.06.2000."

Disse medlemmer merker seg at premissene for det senere omgjøringsvedtaket ble lagt i dette brevet som igjen viser til etablert departements- og sivilombudsmannspraksis. Disse medlemmer har merket seg at tidligere statsråd Bjarne Håkon Hansen i åpen høring klart innrømmer at dette avsnittet danner en åpning for å kunne få vurdert saken på nytt og kunne gi grunnlag for en annen konklusjon.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti merker seg at saken reiser vanskelige juridiske spørsmål og at det også undertiden kan reises berettiget tvil om hvorvidt Landbruksdepartementets avslag på konsesjon den 5. juni 2000 rettslig sett var gyldig.

Disse medlemmer er oppmerksomme på at hovedformålet i konsesjonsloven § 5. tredje ledd er å hindre at helårsboliger omdannes til fritidsbolig. Dette hovedformålet er en svært tungtveiende tolkningsfaktor både ved vurderingen av om vilkårene for konsesjonsplikt foreligger og ikke minst ved den skjønns-

messige hensiktsmessighetsvurderingen av om konsesjon skal gis.

Disse medlemmer understreker at det rettslig sett her er tale om samme sak som kommer opp til ny behandling ut ifra nye opplysninger om prisdifferanse.

For å se om boligen var salgbar som helårsbolig til en pris som tilsvarte det andre eiendommer i området var omsatt for, la selger eiendommen ut for salg. Disse medlemmer har merket seg at selger hadde annonser i lokalavisen Fædrelandsvennen, i Aftenposten og på Internett, og at salget også ble omtalt i lokalavisen Agderposten. Disse medlemmer er oppmerksom på at bruk av megler for fremtiden kan sikre bedre notoritet, men legger til grunn at departementet i denne saken har fulgt vanlig praksis. Disse medlemmer mener derfor man ikke har grunnlag for å si at salg fremstøtene ikke var reelle. Disse medlemmer er i denne forbindelse kjent med at to andre eiendommer på Åkerøya hadde vært annonsert gjennom megler gjennom en lengre tidsperiode, uten at disse hadde blitt solgt.

Disse medlemmer er kjent med at 36 interessenter tok kontakt som følge av fremstøtet, men ifølge selger førte dette ikke til noen seriøse tilbud. Selger har uttalt at de fleste ikke fant å ville betale markedspris for eiendommen. Dette fordi interessentene gav uttrykk for forståelse av at eiendommen med sitt attraktive kulturlandskap ikke vil bli solgt til gi-bort-pris, at det ville kreve et betydelig beløp til å heve boligens standard slik at den kunne brukes som helårsbolig. Takst for eiendommen ble i august 2001 satt til 6 750 000 fra Agder Team Takst. Takstmannen hadde tidligere erfaringer fra Åkerøya. Disse medlemmer sier seg enig i at taksten synes høy, tatt i betraktning av at bolighuset ville trenge oppussing og at eiendommen ligger på en øy. Disse medlemmer har merket seg at departementet synes det var vanskelig å ha en sikker formening om hva som er en realistisk pris (jf. vedtak av 1. mars 2002), da det omsettes få helårsboliger på Åkerøya. Disse medlemmer viser til at departementet la kommunens egen innstilling til grunn da en skulle vurdere spørsmålet om prisnivå i området. Kommunen uttalte til fylkeslandbruksstyret i forbindelse med ervervet av eiendommen "Gården", at kjøpesummen var på kr 5 000 000:

"Søknaden gjelder en stor boligeiendom til en svært høy pris. Men dette er en attraktiv eiendom med stor bygningsmasse som ligger idyllisk til på Åkerøya. Denne type eiendommer er det få av i markedet og etterspørselen er derfor stor. Lillesand kommune finner derfor ikke grunnlag for å frarå konsesjon fordi kjøpesummen avspeiler prisnivået i området."

På bakgrunn av denne uttalelsen er disse medlemmer av den oppfatning at kommunen selv må bære sin del av ansvaret for de forventninger til pris som her var skapt.

Disse medlemmer viser også til utsagn fra landbruksdirektør Arne Lemme i åpen høring:

"Jeg tror nok at en kunne fått en langt høyere pris (enn 2. mill) dersom en fant den rette kjøperen."

Landbruksdirektøren støtter dermed opp under departementets syn om at budet på 2 mill. kroner uansett var for lavt i forhold til reell markedspris for eiendommen.

Disse medlemmer har merket seg at det etter konsesjonslovens system er slik at det er kommunen som er den drivende kraft og at departementet har bygd på Lillesand kommunes saksopplysninger og lokale vurderinger. Disse medlemmer er oppmerksomme på at det kunne ha vært hensiktsmessig å sende saken tilbake til fylkeslandbruksstyret, men er tilfreds med at departementet i pakt med god og akseptert forvaltningsskikk, har sikret Lillesand kommune god mulighet til å uttale seg i forbindelse med saksbehandlingen.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti har også merket seg at Lillesand kommune for egen del tar delvis selvkritikk for mangelfull saksbehandling i forbindelse med korrespondansen med departementet. Disse medlemmer viser igjen til at saken reiser vanskelige juridiske spørsmål og at dette antas å kunne forklare det som synes å være Lillesand kommunes vilkårlige og lite konsekvente håndheving av konsesjonsloven i andre saker kommunen har hatt til behandling.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti mener, hva taksten på "Solvang" angår, at det for øvrig vil være svært spesielt hvis en stortingskomité anser seg kompetent til selv å vurdere hvorvidt en takst er "feil" basert på en slags politisk ryggmargsrefleks og uten fremlagt dokumentasjon.

Disse medlemmer ønsker å påpeke at prisspørsmålet overhodet ikke kan vurderes isolert, men naturlig må vurderes i sammenheng med de andre skjønnsmomentene som også ble vurdert tidligere under saksgangen, samt den tidligere dokumentasjon som følger saken. Disse medlemmer finner at det vil være svært oppsiktsvekkende hvis man er av den oppfatning at departementet nærmest skulle se bort fra hovedformålet med reglene i konsesjonsloven, når et nytt og i denne saken utslagsgivende moment dukker opp og som er basert på fast og innarbeidet praksis. Disse medlemmer viser igjen til at det sentrale etter konsesjonsloven er hvorvidt en eiendom er egnet til å brukes som helårsbolig eller ikke, og om den har vært brukt som det eller ikke. Disse medlemmer har merket seg at departementet har lagt til grunn prinsippet om at en bygning som forventes å fungere som helårsbolig for framtiden skal kunne omsettes for en pris som er vanlig for helårsboliger i området samt særtrekkene ved denne enkeltsaken.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti understreker hva disse særtrekkene angår at grunnlaget for den opprinnelige konsesjonsnektelse i denne svært spesielle enkeltsaken ligger helt i grenselandet for hva konsesjonsreglene antas å omfatte, og viser i den sammenheng at Solvang utelukkende hadde vært brukt som fritidsbolig siden 1955. Thommessen hadde berettigede forventninger om at den kunne omsettes som dette på basis av blant annet Høyesteretts praksis samt at Solvang ligger i et område som med rette kan betegnes som et fritidsboligområde med innslag av helårsbosetting. Disse medlemmer har også merket seg at Lillesand kommune i liten grad hadde sannsynliggjort at dårlige adkomstforhold, vann- og kloakkforhold, bryggeforhold mv., reelt sett ville bli gjort noe med. På bakgrunn av disse forhold er disse medlemmer av den oppfatning at konsesjonsnektelse i denne spesielle og konkrete enkeltsaken vil kunne oppfattes å være et anslag mot enkeltmennesket.

Disse medlemmer har i denne sammenheng merket seg at departementet på bakgrunn av særtrekkene ved denne enkeltsaken avviser at saken vil skape presedens, og disse medlemmer understreker at denne enkeltsaken lett kan individualiseres. Dette syn støttes også av professor Erik Boe under åpen høring i komiteen.

Disse medlemmer har også merket seg andre sider ved departementets behandling av saken. Disse medlemmer understreker statsrådets ansvar for å gi Stortinget korrekt og dekkende informasjon ut ifra de opplysninger statsråden sitter inne med. Disse medlemmer er tilfreds med at statsråden i åpen høring med komiteen innrømmer at statsråden kunne ha håndtert saken noe annerledes ved at han overfor visse medier kom i skade for å gi uttrykk for at han trodde saken i sin helhet var behandlet på administrativt nivå, mens vedtaket var påtegnet av statsråd Kongshaug den 1. mars 2002. Disse medlemmer merker seg at statsråden understreker sitt selvfølgelige parlamentariske ansvar for departementets vedtak og ser det som naturlig at man klargjør arbeidsdelingen i den politiske ledelse i etterkant av denne saken.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti tar avstand fra at Stortinget i tilknytning til "Solvang-saken" skulle anmode eller anbefale statsråden om å omgjøre sitt omgjøringsvedtak, for på den måte å oppfordre en statsråd til å begå en mulig rettsstridig handling. Disse medlemmer viser her avslutningsvis til de juridiske og prinsipielle betraktninger gitt av professor Erik Boe under åpen høring med komiteen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener at saken også dreier seg om bopliktens generelle praktisering. Denne saken har kommet til behandling i Stortinget på grunn av at reglene om

boplikt ikke er tilpasset det samfunnet som vi lever i og den markedssituasjon som gjelder for den typen eiendommer som saken handler om. Saken er et typisk eksempel på at man ved å vedta et uklart regelverk forsøker å regulere samfunnsutviklingen i en annen retning enn den som samfunnsutviklingen selv ønsker å gå. Saken er også et eksempel på at det offentlige forsøker å påta seg en rolle, som etter disse medlemmers oppfatning ligger langt unna den kjernevirksomhet som offentlige organer skal prioritere i sitt daglige arbeid. Når en selger og kjøper har blitt enige om prisen på en eiendom, så skal denne respekteres og offentlige etater skal ikke gripe inn i det avtaleforhold som partene har blitt enige om eller stille vilkår for dette.

Disse medlemmer vil vise til at bopliktreglene medfører et stort offentlig byråkrati og store kostnader både for det offentlige og for de private parter som blir involvert i disse sakene. I den sak som komiteen behandler i denne innstillingen, er det en enorm mengde sakspapirer som viser at det har vært nedlagt betydelige ressurser både fra det offentlige og fra selger. Disse medlemmer mener at denne saken viser at regelverket medfører en svært dårlig offentlig ressursbruk, ressurser som kunne ha vært benyttet på en langt mer effektiv og samfunnsmessig nyttig måte andre steder i offentlig sektor.

Disse medlemmer vil vise til at eiendommen Solvang har vært benyttet som hytte i over 40 år og at dette også gjelder for svært mange andre eiendommer på Åkerøya. Det vil derfor være svært lite rimelig at man etter så lang tid skal oppleve at eiendommen pålegges boplikt. I tillegg vises det til at eiendommen ikke har den standard som dagens mennesker stiller til en helårsbolig. Etter disse medlemmers oppfatning viser denne saken at vedtaket i saken bærer preg av å være et typisk "skrivebordsvedtak" uten forankring i den praktiske hverdag som dagens mennesker lever i.

Disse medlemmer viser til en undersøkelse av professor Normann Aanesland og forsker Olaf Holm om de økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser av boplikt som er vedtatt i 76 norske kommuner. Utfra totaltall og gjennomsnittstall for kommunene, synes boplikt å ha liten betydning. Det blir ikke flere bebodde helårsboliger i kommuner med boplikt. Boliger i kommuner uten boplikt er like mye bebodd som i kommuner uten boplikt. Andelen av helårsboliger som blir fritidsboliger er større i kommuner med boplikt enn i kommuner uten. De fleste kommuner som innfører

boplikt har liten kontroll med det som foregår. Lovverket med konsesjonsloven og plan- og bygningsloven er komplisert og åpner for flere muligheter for å unngå boplikten. Eiendommer kan overføres til nære slektninger (slektsparagrafen), nye boliger kan bygges uten boplikt og eiendommen kan leies bort mer eller mindre proforma ("lei en sørlending"). Ordningen med boplikt har bidratt til å skape splid, uvennskap, angiveri og dårlig bomiljø. Et konsesjonsvedtak som hjemler at lokalpolitikere nærmest kan utøve tvangsbosetting og i ytterste konsekvens kan tvinge folk til å selge eiendommene sine, vil disse medlemmer karakterisere som et høyst upassende offentlig inngrep. Ordningen med boplikt må derfor avskaffes og eiere av eiendommer må kunne stå fritt til å selge sine eiendommer til dem som de selv ønsker og til den pris som er avtalt mellom selger og kjøper, uten offentlig innblanding.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti mener at det som følge av departementets avgjørelse i denne saken vil bli et økende press på mange kommuner med "nullgrense", men med knappe ressurser, til å omgjøre hus som bør brukes til helårsbolig, til fritidsboliger. Disse medlemmer viser til at enkelte kommuner som et prøveprosjekt får støtte fra Miljøverndepartementet til juridisk bistand til å handtere byggeforbudet i 100-metersbeltet i strandsonen. På samme måte kan det være nødvendig å yte juridisk bistand til enkelte kommuner for å ivareta rettssikkerheten til konsesjonssøkere og boplikten som et samfunnspolitisk virkemiddel for å opprettholde bosettinga. Disse medlemmer ber Regjeringen vurdere ei ordning med juridisk bistand på dette området.

5. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen viser til dokumentet og rår Stortinget til å gjøre slike vedtak:

I

Det henstilles til Regjeringen å vurdere på nytt konsesjonssaken - eiendommen "Solvang" på Åkerøya i Lillesand.

II

Innst. S. nr. 230 (2001-2002) - konsesjonssak - eiendommen "Solvang" på Åkerøya i Lillesand – vedlegges protokollen.

Oslo, i kontroll- og konstitusjonskomiteen, den 7. juni 2002

Ågot Valle
leder

Kjell Engebretsen
ordfører og sekretær

Vedlegg 1**Brev fra Rådmannen i Lillesand kommune til Stortingets kontroll- og konstitusjonskomité, datert 22. april 2002****Konsesjonssak eiendommen Solvang på Ågerøya i Lillesand**

Lillesand kommune viser til komiteleders brev av 19.4.02.

Vedlagt følger:

- oversikt over kommunens behandling av konsesjonssak for gnr 103 bnr 38
- kopi av kommunens brev av 7. og 18.3.02 til landbruksdepartementet samt pressemelding sendt 8.3.02
- kopi av kommunens uttalelse av 22.4. til departementet på departementets henvendelse av 19.4.02.

Kommunen vil kommentere fem forhold:

Hvilket område?

LD later til å avgrense området hvor det skal søkes sammenlignbare boligeiendommer til Ågerøya i Lillesand, jf LDs brev av 14.11.00 til Sivilombudsmannen. En slik avgrensning blir meningsløs også fordi det omsettes få eiendommer i dette lille øysamfunnet. Her viser vi til brev av 22.5.00 fra advokatfirmaet Haavind & Vislie pva konsesjonssøker til LD om at kjøpere må være "villige til å betale det en tilsvarende eiendom vil koste enten annet sted på Åkerøya eller annet sted i distriktet".

Hvilke priser for hvilke helårsboliger?

Konsesjonsloven skal bl a tilgodese "en forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom". Landbruksdepartementet (LD) uttaler i rundskriv M-38/1995: "Det er grunn til å merke seg at loven har et langt videre formål enn å tilgodese landbruksnæringen, nemlig helt generelt å regulere og kontrollere eiendomsomsetningen med sikte på fremme av samfunnsgapet" (antatt skrivefeil for "samfunnsgavnet"). Såvidt vites har ikke LD senere gitt andre sentrale føringer for pris på ikke-landbrukseiendommer.

LD har lagt betydelig vekt på kommunens uttalelse i en konsesjonssak som det statlige fylkeslandbruksstyret avgjorde 12.10.98 - kjøpet av eiendommen "Gården" - Ola Mæle. Vi viser her til vårt brev av 21.4.02 til LD. Kommunens uttalelse om prisnivået i Mæle-saken må ses i sammenheng med anbefalingen. av konsesjon til erverv av gnr 92 bnr 76 sommeren 1998 - en stor boligeiendom på fastlandet å 19,2 daa priset til 4,2 mill kr. Kommunen har i brev av 20.11.01 til LD redegjort for konsesjonsbehandling av tre eiendommer på fastlandet med tildels betydelig større areal og fang strandlinje som er solgt for priser mellom 2,8 og 5,5 mill kr. Det er imidlertid ikke dermed uttalt noe om hva som er gjengs pris for boligeiendommer i kommunen. Som

vist i kommunens brev av 18.3.02 til LD opplyser lokale meglere at det ikke har vært meglet boligeiendommer for over 4 mill kr i Lillesand.

Hvor lav skal prisen være for å være for lav?

Departementet uttaler at "det avgjørende momentet .. var at et tilbud på kr 2 000 000 uansett var for lavt ..", jf brev til komiteen 15.4.02. Departementet kan bare følges hvis sammenligningsgrunnlaget vilkårlig avgrenses til den ene eiendomsomsetning i 1998 på Ågerøya. Sammenlignet med boligomsetning - også med strandlinje - ellers i kommunen, faller LDs vurdering på sin egen urimelighet. Gjengs pris for boligeiendommer i Lillesand vil være 1,5-2 mill kr.

Hvilken aktivitet skal man kreve av selger for å få inn gode nok bud?

LD omtaler i brev av 18.3.02 til komiteen selgers forsøk "våren og sommeren 2001 (på) å selge eiendommen". Salgsinnsatsen som er dokumentert av selger er annonser en dag i to aviser samt redaksjonell omtale i en tredje avis. Det er egnet til å svekke grunnlaget for LDs omgjøringsvedtak at den som dette vedtak var til fordel for, var den som uten bruk av megler innhentet pristilbud på konsesjonseiendommen.

Hvilke følger får LDs omgjøringsvedtak av 1.3.02?

Professor Normann Aanesland ved NLH er ingen tilhenger av boplikt. Desto større grunn å merke seg hans uttalelse i Agderposten 5.3.02: " .. Aanesland er overrasket over departementets begrunnelse for å oppheve boplikten: Det er jo nettopp for å holde prisen nede på helårsboliger at kommuner har innført boplikt. Selve grunnprinsippet for boplikt blir borte med denne saken. Dette er nye signaler fra departementet .. (han) finner det totalt meningsløst at pris blir hovedargument. Dette tilfellet blir en forfordeling av de rike. Med denne saken vil boplikten ryke. Kommunen må forvente flere slike saker fremover".

Videre har konsesjonssøker - adv. Westye Høegh - i brev av 14.1.00 til statsråd Gjønnnes uttalt: "Saken er enkel, men forståelig nok ubehagelig i sine konsekvenser, dersom jeg skulle få medhold i klagen".

Som kommunen ser det vil attraktive, sjønære eiendommer gjennomgående oppnå høyere pris som fritidsbolig enn som bolig. Derfor vil LDs omgjøringsvedtak med pris som begrunnelse, slå bena under bopliktsinstituttet ikke bare i Lillesand og på Sørlandet, men for kystkommuner generelt. Dermed åpnes også for en uheldig blanding av fritids- og boligeiendommer.

Kommunen står til tjeneste for komiteens ytterligere henvendelser.

Konsesjonssak eiendommen Solvang på Ågerøya i Lillesand - kronologisk gjennomgang

- 16.10.98 Konsesjonssøknad. Bilagt søknaden følgebrev fra selger samt kjøpekontrakt
- 03.11.98 Saksbehandler gjør ferdig innstilling - fraråder konsesjon fordi "eiendommen er egnet til fast bosetting og formålet med ervervet ikke er forenlig med kommuneplanen". Det oppgis at "prisen på eiendommen er svært høy og gjenspeiler at formålet med ervervet er å nytte eiendommen til fritidsformål.
- 09.12.98 Kommunalutvalget (formannskapet) **vedtar** innstillingen enstemmig.
- 28.01.99 Fylkeslandbruksstyret **vedtar** med 6 mot 1 stemme å "ikke gi Solvang Fritid as tillatelse til å erverve gnr 103 bnr 38 i Lillesand kommune". Utskrift meldt kommunalutvalg samme dag og kommunestyret 11.02.99.
- 15.04.99 Kommunen uttaler seg til klagen.
- 19.05.99 Fylkeslandbruksstyret **oppretholder** januarvedtaket. Meldt kommunalutvalg 09.06.99.
- 08.05.00 Lillesand kommune uttaler seg til nytt brev fra klager.
- 05.06.00 Departementet **avslår** klagen i brev til avd.firmaet Haavind Vislie. Meldt bystyret 14.06.00.
- 18.07.00 Konsesjonssøker klager avslaget inn for Sivilombudsmannen.
- 26.10.00-14.10.01 Lillesand kommune uttaler seg til Landbruksdepartementet.
- 15.05.01 Sivilombudsmannen **avgjør** klagen. Han finner "ikke grunnlag for å kritisere departementets avgjørelse om å nekte å gi konsesjon...".
- 01.06.01 Kopi av brev fra adv Halle til H P Thommessen hvor domstolsprøving frarådes, men hvor det redegjøres for muligheten til å få behandlet saken på nytt i departementet: "Imidlertid har ombudsmannen i sine premisser uttalt at dersom ingen ønsker å kjøpe boligen med boplikt, bør departementet vurdere denne saken på nytt. I tråd med dette har jeg forstått det slik at du har annonsert boligen til salgs som helårsbolig, og har foreløpig ikke mottatt noe bud. Hvis dette blir det endelige resultat, er jeg enig med deg om at man bør prøve å få saken behandlet på nytt...".
- 06.08.01 Takst Solvang v/Agder Takst team - "teknisk verdi 0,75 mill kr + tillegg for normale tomte-kostnader 6 mill kr, i sum 6,75 mill kr". Kopi mottatt av avis 08.03.02.
- 06.11.01 Departementet viser til vedlagte brev av 13.09.01 fra H P Thommessen som omtales som en begjæring om "omgjøring av departementets vedtak av 05.06.2002" begrunnet i at "Thommessen ... har gjort flere forsøk på å selge eiendommen som helårsbolig uten at dette har ført frem" og ber kommunen kommentere overnevnte spørsmål og andre problemstillinger (vår understreking).
- 20.11.01 Kommunen v/jordbrukssjef svarer departementet med henvisning til brev derfra av 06.11.01.
- 27.11.01 Kommunen v/rådmann og jordbrukssjef presiserer kommunens brev av 20.11.01 i lys av Thommessens e-post av 25.11.01.
- 14.12.01 Departementet vedlegger til orientering telefaks av 12.12.01 fra H P Thommessen og "vil nå ta saken opp til vurdering i løpet av forholdsvis kort tid". (vår understreking)
- 01.03.02 Departementet omgjør sitt vedtak av 05.06.00 og gir Solvang Fritid as konsesjon. Innstemplet 04.03.02.

- 07.03.02 Møte holdes i Landbruksdepartementet mellom representanter fra kommunen og departementet ledet av statsråd Sponheim.
- 07.03.02 Kommunens uttalelse fra bystyrets møte 06.03.02 oversendes LD.
- 08.03.02 Kommunen sender pressemelding om saken.
- 15.03.02 Spes rådg ringer til eksp sjef K Selvik som opplyser at LD ikke vil sende varsel etter fvl § 35 III, men viser til at hvis det foreligger feil faktum til grunn for avgjørelsen, vil vedtaket være ugyldig og følgelig ikke fordre varsling innen tre uker. "Kommunens sjanse ligger vel i (å påvise) feil faktum".
- 19.03.02 LK v/rådmann og spes rådg sender brev til LD.
- 20.03.02 På anmodning fra ordfører spør spes rådg eksp sjef Selvik om det er behov for et møte med LK og da ev tor 21.03.02. Selvik opplyser at han akkurat kom fra et møte med juridisk seksjon og hadde der spurt om det var behov for et møte med LK. Det mente seksjonen det ikke var og da heller ikke Selvik. Selvik omtaler vårt brev som "ryddig".
- 25.03.02 LK mottar kopi av brev fra LD 22.03.02 til selger og konsesjonær v/adv.firmaet Haavind Vislie der kommentarer utbes innen 16.04.02.
- 09.04.02 Kontroll- og konstitusjonskomiteen ber LD redegjøre for tre forhold og ber om snarlig tilbakemelding. LK mottar kopi pr faks.
- 16.04.02 LD v/rådg A Ofte dal opplyser at uttalelse fra selger nettopp er mottatt og uttaler på spørsmål at LK vil få uttalelsen i løpet av noen dager.
- 17.04.02 Komitesekretariatet oversender kopi av svar av 15.04.02 fra statsråden til Kontroll- og konstitusjonskomiteen.

Vedlegg 2**Brev fra Landbruksdepartementet til advokatfirmaet Haavind Vislie, datert 5. juni 2000****Klage, konsesjonssøknad gnr. 105 bnr. 38 i Lillesand kommune - Solvang fritid as**

Solvang Fritid AS har ervervet ovennevnte eiendom fra Henrik P. Thommessen. Det er den 16. oktober 1998 søkt konsesjon på ervervet.

Ervervet gjelder en bebygd eiendom på mer enn 5 dekar og er derfor konsesjonspliktig etter konsesjonsloven § 2.

Bebyggelsen består av bolighus og naust. Bolighuset er oppført rundt 1909 og har en grunnflate på ca. 75 kvm. Det har ikke innlagt vann. Bygningen er dårlig isolert og tilfredsstillende ikke dagens krav til standard. Eiendommen har ikke tilfredsstillende avløp for kloakk. De siste 40 år har eiendommen vært nytt til fritidsbruk.

Formålet med ervervet er å nytte eiendommen til fritidsbruk.

Kjøpesummen er kr 9 800 000.

Konsesjonseiendommen ligger på Åkerøya. Øya har ikke veiforbindelse med fastlandet. I dag er det 15 husstander på øya dvs ca 40 mennesker hvorav 10 skolebarn. Husene som ligger nærmest konsesjonseiendommen er eldre, tidligere bolighus som i dag nyttes til fritidsformål.

Eiendommen ligger ca. 700 meter fra offentlig brygge. Til eiendommen hører for øvrig egen brygge i kort avstand fra bolighuset. Det meste av trafikken mellom Åkerøya og fastlandet foregår med private småbåter. Vær- og isforhold kan gjøre bruk av egen båt vanskelig i perioder. Den etablerte båtforbindelse som eksisterer er i praksis en skolerute.

Det er ført kommunal vannledning frem til øya. Avstanden fra eiendommen til nærmeste tilknytningspunkt er ca. 1 300 meter.

Lillesand kommune frarår konsesjonssøknaden den 9. desember 1998.

Fylkeslandbruksstyret avsto med 6 mot 1 stemme søknaden den 28. januar 1999.

Advokatfirmaet Haavind Vislie ved advokat Per Andreas Bjørgan har på vegne av Solvang Fritid AS påklaget vedtaket ved brev av 19. februar 1999. Det er i klagen gitt nærmere kommentarer til de kommunale planene for området, til eiendommens bygningsstandard, til vannforsyningen, avløpsforholdene, adkomst samt til etterspørselen etter helårsboliger i området. Sakens rettslige sider er kommentert særskilt.

Klagerens kommentarer til sakens faktum og de rettslige anførselene kommenteres nærmere nedenfor.

Lillesand kommune, forvaltningssektoren har ved brev av 15. april 1999 kommentert klagen. I brevet fremgår det at det er etterspørsel etter eiendommer for helårsbosetting på Åkerøya, og at flere eiendommer som tidligere har vært nytt til fritidsbruk nå er tatt i bruk som helårsbolig. Kostnadene knyttet til anleggelse av vannledning som kan tilkobles kommunalt

vannett er anslått til ca. kr 55 000 + mva. I tillegg kommer tilknytningsavgift, ca. kr 13 000. Avløp må base-res på privat løsning.

Advokat Per Andreas Bjørgan gir i brev av 28. april 1999 kommentarer til kommunens brev. Det knyttes merknader til forhold rundt båtplasser, vansker med å skaffe slike, parkeringsmuligheter på fastlandet, eiendommens vanntilførsel og etterspørselen etter helårsboliger på Åkerøya.

I brev av 12. mai 1999 knytter advokat Per Andreas Bjørgan ytterligere merknader til blant annet båtplassforholdene, salgbarheten av eiendommer på Åkerøya til helårsboliger og eiendommens beliggenhet.

Fylkeslandbruksstyret behandlet klagen i møte den 19. mai 1999 og vedtok med 4 mot 3 stemmer å opprettholde den tidligere avgjørelse.

Advokat Per Andreas Bjørgan har ved brev av 12. juli, 23. november og 8. desember 1999 gitt ytterligere kommentarer til konsesjonseiendommens adkomst, bebyggelsens standard, kostnader knyttet til istandsettelse, båtplass m.m.

Departementet ba i brev av 3. mars 2000 til kommunen opplyst om kommunen var kjent med om noen har vist konkret interesse for angjeldende eiendom som helårsbolig. I brevet ble det også bedt om en oppdatert redegjørelse for plansituasjonen i det område eiendommen ligger.

Lillesand kommune opplyser i brev av 8. mai 2000 at det er utarbeidet utkast til reguleringsplan for Åkerøya hvor konsesjonseiendommen er regulert til boligformål. Det arbeides med å lage områdeplan for vann og kloakk. For øvrig opplyses at det er interesse for eiendommen som helårsbolig. Det er i den forbindelse vist til to brev fra R. Ousland og M. G. Wright som i dag leier hus på øya og er interessert i å bosette seg fast der.

Advokat Bjørgan har kommentert kommunens brev 22. mai 2000. Det konstateres at kommunen ikke har gitt nye opplysninger av betydning for spørsmålet om det er interesse for eiendommen som helårsbolig. I brevet anføres det ellers at det ikke kan sees å eksistere noe reelt marked for helårsboliger på Åkerøya. Den konkrete interessen fra Ousland/Wright har ikke resultert i noe konkret bud på eiendommen. Når det gjelder spørsmål i forhold til transportadkomst, vann, kloakk og andre nødvendige kommunale tilbud konstateres det at kommunen har foretatt seg lite. Det hevdes i brevet at selv om det er vedtatt at det skal være helårsbosetting på Åkerøya vil de faktiske muligheter for å gjennomføre dette ta mange år.

Departementet skal bemerke:

Konsesjonsloven av 31. mai 1974 nr. 19 har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets pro-

duksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, jf. § 1.

Lillesand kommune har ved kongelig resolusjon fatt innført forskrift etter konsesjonsloven § 5 tredje ledd. Dette innebærer at konsesjonsfriheten for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig er satt ut av kraft for Lillesand kommune. Denne saken gjelder erverv av bebygd eiendom på mer enn 5 dekar. Konsesjonsplikten følger da av konsesjonsloven § 2.

Sakens faktum:

Det anføres at det ikke er gitt noe konkret overslag over hva det vil koste å sette bebyggelsen i stand utfra dagens krav til standard for helårsboliger. Til dette bemerkes at en i praksis ikke har lagt særlig vekt på bebyggelsens standard i slike saker. Bolighuset på eiendommen er av enkel standard og tilfredsstillende ikke dagens krav til standard. For å kunne tjene som helårsbolig er det nødvendig med til dels betydelige påkostninger. Dette forhold alene kan imidlertid ikke være avgjørende. Ved erverv av eldre bolighus er det påregnelig med til dels store rehabiliteringskostnader. Departementet ser det slik at bolighuset kan nyttes til fast bosetting hvis det selges til dette formål og til en pris som avspeiler boligens verdi.

Vannforsyningen er kommentert ved kommunens brev av 15. april 1999. Departementet legger til grunn at det vil være mulig å legge inn vann til priser i den størrelsesorden kommunen har anført. Høye vedlikeholdsutgifter kan ikke sees å gjøre bruk av eiendommen som helårsbolig uaktuell. Lillesand kommune har ved anleggelse av offentlig vannledning nedlagt arbeid for å sikre vannforsyningen og derigjennom bosetting på Åkerøya. Departementet legger til grunn at det er mulig å koble privat vannledning til kommunalt tilkoblingspunkt. Dersom konsesjonssøkeren alene skal bekoste anleggelse av slik vannledning vil dette beløpe seg til rundt kr 100 000.

Departementet legger videre til grunn at også avløpsforholdene vil kunne løses innenfor akseptable økonomiske rammer. Det vises til at det er flere fastboende på øya og at det ikke er opplysninger om at denne eiendommen har naturgifte begrensninger som gjør det økonomisk uaktuelt å etablere et tilfredsstillende avløpssystem. Eiendommen har i dag ingen form for akseptabelt avløp for kloakk. Det er knyttet usikkerhet til kostnadene ved oppføring av minirensanlegg for kloakkutslipp, eller om det er tilstrekkelig med septiktank og utslipp derfra. Departementet ser det slik at usikkerheten vedrørende avløpsforholdene og de investeringer som må iverksettes for å etablere et akseptabelt avløp, ikke kan medføre at kravet til bosetting på eiendommen frafalles.

Departementet mener klagens beskrivelse av atkomsten til øya er i samsvar med faktum.

Eiendommen ligger på Åkerøya, uten fastlandsforbindelse, og har kun adkomst fra sjøen. Det er permanent rutebåtforbindelse med fastlandet. I praksis fungerer den som en skolerute med flere daglige avganger. De fastboende disponerer for det meste egen båt for

transport. Selv om det kan være vansker med å skaffe tilfredsstillende båt plass, er departementet av den oppfatning at adkomstforholdene kan løses. Når det gjelder bilparkering på fastlandet er dette forholdet løst av de fastboende. Lillesand kommune vil for øvrig tilrettelegge for parkering både for fastboende og sommergjester.

Det bestrides i klagen at det er konkret etterspørsel etter denne eiendommen som helårsbolig.

Eiendommen ligger i et område av Lillesand kommune hvor bebyggelsen består av helårsboliger og fritidsbebyggelse. Det er på det rene at flere av eiendommene tidligere har vært nyttet som helårsboliger. Kommunen har et ønske om at denne delen av kommunen igjen befolkes av fastboende. Departementet mener at det ikke kan kreves at det skal kunne legges fram konkrete bud på denne eiendommen for å dokumentere interesse for eiendommen som helårsbolig. Departementet legger til grunn som et faktum at det er interesse for å bosette seg på Åkerøya dersom eiendommen tilbys som helårsbolig til en pris som er vanlig for slike boliger i dette området. En slik konkret interesse er tilstede i denne saken. Departementet legger for øvrig til grunn at interessen for eiendommen først og fremst er avhengig av at prisen på eiendommen settes i samsvar med det som vil være vanlig for sammenlignbare helårsboliger i området.

Sakens rettslige side:

Det er i klagen anført at det ikke kan legges avgjørende vekt på bosettingshensynet i saker som gjelder erverv av konsesjonspliktig bebygd eiendom, med mindre ervervet gjelder en landbrukseiendom. Ved vurderingen av en konsesjonssøknad må en vurdere hvilke eier- og bruksforhold som er mest gunstig for samfunnet. I en slik vurdering mener departementet at det er relevant å legge vekt på et ønske om å styrke bosettingen også når det gjelder eiendommer som ikke kan karakteriseres som landbrukseiendommer.

Når det spesielt gjelder kommuner som har innført konsesjonsplikt med hjemmel i konsesjonsloven § 5, tredje ledd mener departementet at det i slike kommuner må anses å være spesielt sterke bosettingmessige hensyn tilstede. En legger til grunn at bosettingshensynet er like relevant for bebygd eiendom over 5 dekar som for bebygd eiendom under 5 dekar.

Når det gjelder eiendommens egnethet som helårsbolig legges det som nevnt over til grunn at eiendommen objektivt sett kan settes i brukbar stand når det gjelder vann-/avløps- og atkomstforhold. Departementet mener at de beregninger som i denne forbindelse er gjort for så vidt gjelder vann og avløp er tilstrekkelige som grunnlag for å avgjøre saken.

Departementet mener for øvrig at det faktum at Åkerøya bebos av flere husstander viser at det er fullt mulig å bo på øya. Når departementet i brev til Lillesand kommune 1. april 1993 anfører at en objektiv standard skal legges til grunn innebærer ikke dette at enhver skal kunne bosette seg på øya. Det vil være tilstrekkelig at for eksempel en enslig person i et fritt

yrke viser konkret interesse for eiendommen. Det legges ellers til grunn at kommunen vil være behjelpelig med å legge forholdene til rette når det gjelder bryggeplass på fastlandet og på Åkerøya.

Det er anført at det ikke er påregnelig at avslaget på konsesjonsøknaden vil bidra til å realisere formålet om helårsbosetting og at vedtaket derfor ikke fremmer konsesjonslovens formål. Dette spørsmål er kommentert tidligere og en nøyer seg med å gjenta at det er

registrert konkret interesse for helårsbosetting på Åkerøya og at det da anses påregnelig at omsøkte eiendom kan selges til dette formål.

Departementet er etter dette av den oppfatning at det er grunnlag for å kreve at eiendommen nyttes som helårsbolig.

Klagen tas etter dette ikke til følge.

Sakens dokumenter er returnert fylkeslandbruksstyret.

Vedlegg 3

Brev fra Sivilombudsmannen til advokatfirmaet Haavind Vislie DA, datert 15. mai 2001

Avslag på søknad om konsesjon, eiendommen Solvang i Lillesand kommune - klage på vegne av Morten og Harald Høegh

Jeg viser til tidligere korrespondanse, sist brev herfra 4. april 2001.

Morten og Harald Høegh har klaget over Landbruksdepartementets vedtak 5. juni 2000 om ikke å ta til følge klage over avslag på søknad om konsesjon ved erverv av eiendommen Solvang, gnr. 105 bnr. 38 i Lillesand kommune. Formålet med ervervet er å benytte eiendommen til fritidsbruk. Kjøpesummen var kr 9 800 000.

Eiendommen ligger på Åkerøya, som ikke har vei-forbindelse til fastlandet. Det er i dag 15 husstander på øya og ca. 40 fastboende personer. Huset på Solvang har tidligere vært benyttet som fritidsbolig. Selgeren av eiendommen, Henrik P. Thommessen, overtok eiendommen i 1963, og har siden brukt stedet som fritids-eiendom.

Lillesand kommune har ved kgl. res. 9. august 1985 fått fastsatt forskrift med hjemmel i konsesjonsloven 31. mai 1974 nr. 19 § 5 tredje ledd. Det følger av forskriften at konsesjonsfriheten for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, settes ut av kraft for Lillesand kommune. Konsesjonsplikten for eiendommen følger dermed av konsesjonsloven § 2.

Departementet har i sitt vedtak 5. juni 2000 blant annet lagt vekt på at eiendommen objektivt sett kan settes i brukbar stand som helårsbolig når det gjelder vann-/avløps- og atkomstforhold. Departementet har også fremholdt at Åkerøya bebos av flere husstander, noe som viser at det er fullt mulig å bo på øya.

I klagen hit har De på vegne av Morten og Harald Høegh anført at det ikke er grunnlag for å kreve helårsbosetting på eiendommen. De har fremholdt at det er svært lang tid siden eiendommen ble nyttet til fast bosetting, ca 43 år, og at eiendommen mangler nødvendige forutsetninger for fast bosetting. De anførte at det ikke eksisterer helårsbåtplasser, verken på Åkerøya eller fastlandet. De anførte videre at det ikke er grunn til å tro at andre vil overta eiendommen for å bygge den opp til tilfredsstillende helårsstandard, da det ikke eksisterer etterspørsel etter denne typen boliger på Åkerøya.

Saken ble lagt frem for Landbruksdepartementet ved brev herfra 8. september 2000. Departementet ble bedt om å kommentere Deres anførsel om at eiendommen har utilfredsstillende atkomstforhold og ikke er egnet for helårsbosetting. Det ble vist til at De har fremholdt at klagerne har fremlagt omfattende dokumentasjon for at det allerede i forhold til dagens fast bosatte er mangel på båtplasser, og at kommunen ikke har planer om å foreta noen tilrettelegging for helårsbåtplasser. Videre ble det bedt om departementets merknader til

Deres anførsel om at det ikke foreligger etterspørsel etter denne typen boliger på Åkerøya.

I sitt svar 14. november 2000 fastholdt departementet at atkomstforholdene kan løses på en akseptabel måte. Departementet viste til uttalelser fra Statens landbruksforvaltning

29. september 2000 og fra Lillesand kommune 26. oktober 2000. Kommunen fremholdt at det ikke var problemer å skaffe seg båtplass på land. Kommunen viste til at det i 2000 var tatt i bruk et nytt bryggeanlegg for eiere av fritidshus, mens det for fastboende er flytebrygge i Kjøpmannsvik. Den eies av de fastboende i fellesskap, og nye fastboende har anledning til å kjøpe seg inn på denne bryggen som kan utvides. Statens landbruksforvaltning viste til at vanskene med å skaffe båtplass på Åkerøya var sterkt overdrevet. I kommuneplanene for Åkerøya er det åpnet for oppføring av private brygger og sjøboder. Dette vil avhjelpe det press som det i dag er på permanent båtplass. Landbruksforvaltningen viste til at jordbrukssjefen i Lillesand kommune mente at det i løpet av de nærmeste årene ville være godt med bryggeplass på øya. På fastlandet hadde kommunen lagt til rette for både bilparkering og brygge, og det ville foregå bryggebygging slik at antallet båtplasser øker.

Til spørsmålet om eiendommens egnethet som helårsbolig, mente departementet at det var grunnlag for antakelsen om at det forelå etterspørsel etter slike eiendommer, og at det således var "grunn til å tro at noen vil overta eiendommen for å bygge den opp til en tilfredsstillende boligstandard" (jf. Rt. 1993 s. 587, von Koss-dommen). Departementet viste for det første til at kommunen faktisk la forholdene til rette for helårsbosetting. Området er regulert til boligbygging, og det arbeides med planer om vann/kloakk og felles brygge. Departementet anså dette som tiltak som var egnet til å styrke interessen for helårsbosetting, og viste igjen til at det faktisk eksisterer slik bosetting på Åkerøya i dag. For det andre fremholdt departementet at det var påvist faktisk interesse for å kjøpe andre eiendommer på øya, selv om det ennå ikke hadde gitt seg utslag i konkrete bud. Departementet la også til grunn at det forelå konkret interesse for eiendommen Solvang dersom den ble tilbudt til en pris som er vanlig for slike boliger i dette området. Interessen var dokumentert gjennom henvendelser fra ekteparet Wright/Ousland 10. juni og 2. august 1999. Det var også lagt en viss vekt på kommunens tidligere opplysninger om at også andre var interessert i å erverve konsesjonseiendommen.

Avslutningsvis fremholdt departementet at konsesjonseiendommens salgbarhet som helårsbolig i realiteten bare kan besvares ved at den avverteres for salg. Inntil et eventuelt forsøk på salg er gjennomført, måtte departementet bygge sin avgjørelse på opplysningene i saken slik den forelå. Ut fra de forholdene det var rede-

gjort for, fastholdt departementet at det var grunn til å tro at noen vil overta eiendommen som helårsbolig.

De kom ved brev 2. januar 2001 med merknader til departementets svar. Med hensyn til atkomstforholdene stilte De Dem undrende til kommunens anførsel om at det skal være ledige båtplasser i Kjøpmannsvik fordi båtene til fritidseiendommene var flyttet. De fremholdt at anlegget i Kjøpmannsvik aldri har vært åpent for fritidseiendommene, og at kommunens opplysninger om dette må være uriktige. De viste også til tidligere dokumentasjon om at andelslaget ikke har planer om noen utvidelse av båtplassene. I tillegg la De frem et brev fra Aslaug og Kjell Vinje, hvor de beskrev sine vanskeligheter med å få båtplass på fastlandet. De fastholdt at man ved fast bosetting på Solvang ikke vil få båtplass på fastlandet.

Når det gjaldt etterspørselen etter helårsboliger på Åkerøya, viste De til at forslaget til reguleringsplan for Åkerøya som skal åpne for nye helårsboliger, har vært til behandling i kommunen siden mars 1996. Når planene blir endelig vedtatt og gjennomført, er usikkert. De etterlyste også dokumentasjon på den etterspørselen etter tomter og boliger for helårsbosetting som myndighetene viste til. De opplyste at en moderne enebolig har vært forsøkt solgt på Åkerøya, uten at det er kommet inn bud.

De avviste at det er grunnlag for å "snu bevisbyrden" ved å kreve at selger skal avvertere eiendommen til salgs som helårsbolig. Avslutningsvis opplyste De at Wright/Ousland nå arbeider for å oppføre egen bolig på øya, og at det da må være klart at det nå ikke er noen som kan tenke seg å overta Solvang som helårsbolig.

I brev 29. januar 2001 til Landbruksdepartementet har Lillesand kommune opplyst at kommunen i møte 21. mars 1988 gav tillatelser for fastboende på Åkerøya til å etablere en flytebrygge koplet til den kommunale dampskipsbryggen i Kjøpmannsvik. Det vil si at alle fastboende på Åkerøya har anledning til å bli opptatt som andelshaver i denne bryggen. Kommunen viste til at bryggen ble utvidet i 1999/2000 og at det derfor skulle være plass til alle fastboende som ønsket det. Det skulle heller ikke være noe problem for fastboende på Åkerøya å bli opptatt som andelshavere, det siste året var det tatt opp tre nye medlemmer etter utvidelsen av bryggen.

Kommunen opplyste videre at det har vært få boliger for salg på Åkerøya de senere år. I fjor var en eiendom lagt ut for salg, men salget ble trukket tilbake. Eiendomsmegleren hadde opplyst at det var flere interessenter, og at det var lagt inn et bud på kr 1 200 000 som ikke ble akseptert. For øvrig viste kommunen til at reguleringsplanen fortsatt var under behandling, og at oppgaven å avslutte igangsatt planoppgave for Åkerøya hadde første prioritet. Kommunalt vann er lagt ut til øya, og det vil bli tilbud om å kople seg på kommunal kloakk i Kjøpmannsvik.

De kom tilbake til saken ved brev 15. februar 2001, hvor De viste til brev 12. februar 2001 fra Henrik P. Thommessen til ombudsmannen. Klagerne sluttet seg

til fremstillingen i Thommessens brev. Thommessen har i brevet gitt supplerende merknader om blant annet de fastboendes frustrasjon og misnøye med de kommunale tilbudene.

Ved brev 14. februar 2001 erkjente Landbruksdepartementet at det var korrekt at det foreligger et planforslag om regulering av området til helårsbosetting (og ikke vedtatt reguleringsplan). Departementet tilbakeviste at det at Ousland/Wright har bestemt seg for å bygge nytt hus på Åkerøya, kan tas til inntekt for at det nå ikke er noen som kan tenke seg å overta Solvang som helårsbolig. Departementet kunne heller ikke se at dette innebar en avkrefting av tidligere opplysninger om at ekteparet var interessert i å kjøpe Solvang dersom eiendommen hadde vært tilbudt til en pris som er vanlig for slike boliger i området. Departementet påpekte at det forelå et ikke akseptert bud på kr 1 200 000 på en boligeiendom på Åkerøya som var lagt ut for salg.

Ved brev 20. mars 2001 viste departementet til brev 14. mars 2001 fra Lillesand kommune. Kommunen opplyste i brevet at alle fastboende på Åkerøya som ønsket det har fått plass ved den private flytebryggen, og at det er en ledig plass ved bryggen. Dersom det blir behov for det kan bryggen forlenges. Dette skulle ifølge kommunen tilsi at ved salg av Solvang til folk som ønsker å bosette seg på øya, vil de kunne få plass ved bryggen på samme vilkår som de øvrige fastboende.

Med hensyn til parkeringsplasser på land, opplyste kommunen at grunneierne på land etter anmodning fra beboerne på Åkerøya har kommet med et forslag til bebyggelsesplan for område B1 i reguleringsplanen der det er tegnet inn garasjer og parkering for Åkerøya. Det skulle derfor være gode muligheter for at beboerne på Åkerøya får parkeringsplasser og garasjer som de vil være fornøyde med. Departementet hadde ut over dette ikke ytterligere merknader i saken.

Ved brev 2. april 2001 fremholdt De at det ved tidligere behandlinger av konsesjonssøknaden ikke har vært ledige båtplasser på bryggen, og at det er dette faktum ombudsmannen må bygge på. De fremholdt også at selv om det nå skulle være en ledig plass, er det usikkert hvem denne eventuelt vil bli tildelt. De anførte for øvrig at kravet om boplikt ikke kan avgjøres ut fra hypotetiske muligheter og alternativer som ligger frem i tid.

Jeg har følgende merknader til de spørsmålene som er tatt opp:

Formålet med forskrift etter konsesjonsloven § 5 tredje ledd er "å hindre utstrakt omgjøring av helårsboliger til fritidsboliger", jf. Ot.prp. nr. 74 (1981-82 s. 15). Også lovens formålsbestemmelse i § 1 kan trekkes inn i vurderingen. De særlige samfunnsmessige hensynene som ligger bak lovens § 5 tredje ledd, kommer blant annet frem gjennom beskrivelsen av de områder der det kan innføres konsesjonsplikt. Det er de "områder hvor det anses nødvendig å hindre at hus som bør nyttes til helårsboliger blir brukt til fritidshus". Det er

altså ønsket om å verne den faste bosettingen og å unngå at eiendommer ved oppkjøp omdannes til fritidsboliger som ligger til grunn for etableringen av konsesjonsplikt.

Kommunens ønske om å fremme fast bosetting på Åkerøya må tillegges atskillig vekt i konsesjonsvurderingen. Spørsmålet om konsesjon skal gis, må likevel bero på en konkret vurdering av de faktiske forholdene i saken. I denne saken har to forhold stått sentralt i vurderingen, spørsmålet om atkomstforholdene til eiendommen og spørsmålet om eiendommen er salgbar som boligeiendom.

Problemene i tilknytning til atkomsten til eiendommen gjelder i første rekke spørsmålet om båt plass. Når det gjelder båt plasser på Åkerøya, fremgår det av fylkeslandbruksstyrets vedtak 28. januar 1999 at eiendommen har egen brygge i kort avstand fra huset, og at det er 700 meter til offentlig brygge. Videre har jordbrukssjefen i Lillesand kommune ifølge Statens landbruksforvaltning opplyst at det i kommuneplanen for øya er åpnet for oppføring av private brygger og sjøboder, og at det i løpet av de nærmeste årene vil være godt med bryggeplass på øya.

De fastboende på Åkerøya eier i fellesskap en flytebrygge på fastlandet i Kjøpmannsvik. Kommunen har opplyst at nye fastboende har anledning til å kjøpe seg inn på denne bryggen, og at den kan utvides. De har til dette blant annet anført at andelslaget ikke har noen planer om å utvide bryggen.

Kommunen har tidligere gitt tillatelse for fastboende til å etablere en flytebrygge koplest til den kommunale dampskipsbryggen i Kjøpmannsvik, og dette innebærer at alle fastboende på Åkerøya har anledning til å bli opptatt som andelshavere i denne bryggen. Ifølge kommunen ble bryggen utvidet i 1999/2000, og det skal være plass til alle fastboende som ønsker det. Kommunen har opplyst at det ut fra dagens situasjon ikke er noe som tilsier at det skulle være problemer for fastboende å bli opptatt som andelshavere. Det er opplyst at det etter utvidelsen av bryggen er tatt opp tre nye medlemmer. Kommunen har også innhentet opplysninger om at det er en ledig plass ved bryggen. Jeg har ikke grunnlag for å trekke departementets og kommunens opplysninger om bryggeforholdene i tvil. Uenighet om faktiske forhold er for øvrig dårlig egnet til å avklares på grunnlag av skriftlig saksbehandling her. Ut fra det opplyste har jeg ikke rettslig grunnlag for å kritisere at

departementet har lagt til grunn at atkomstforholdene til eiendommen kan løses på en akseptabel måte.

På vegne av klagerne har De også gjort gjeldende at det ikke foreligger reell etterspørsel etter denne typen boliger på Åkerøya.

Departementet har blant annet vist til at kommunen rent faktisk legger forholdene til rette for helårsbosetting på Åkerøya, og at det faktisk eksisterer slik bosetting på Åkerøya i dag. Videre har departementet dokumentert at ekteparet Wright/Ousland har vist interesse for å kjøpe eiendom for helårsbosetting. Det er fremlagt to brev datert 10. juni og 2. august 1999 fra ekteparet til Henrik P. Thommessen. Det fremgår her at Ousland og Wright ønsker å bli fastboende på Åkerøya og at de er interessert i å kjøpe en eiendom til dette formålet. De meldte sin interesse for Thommessens eiendom (Solvang) og bad om å få komme å se på eiendommen. De gav imidlertid uttrykk for at eiendommen ikke ville være aktuell for dem dersom prisforlangende var på "fritidsbolig-nivå". Videre har kommunen vist til at en boligeiendom var lagt ut for salg i fjor. Det var flere interessenter, og det kom inn et bud på kr 1 200 000. Dette budet ble imidlertid ikke akseptert av selgeren.

Det er en ikke ubetydelig fast bosetting på Åkerøya i dag, herunder familier med skolebarn. Videre er det dokumentert at det er interesse i markedet for helårsboliger på øya, også i forhold til Solvang. At ekteparet Wright/Ousland nå ser ut til å ville bygge bolig selv, forandrer ikke at de tidligere har vist konkret interesse for eiendommen ved å ta direkte kontakt med selgeren.

Hvorvidt det er mulig å selge eiendommen til en pris som er vanlig for tilsvarende boliger i området, er det vanskelig for meg å ha noen sikker formening om. Departementet og kommunen har imidlertid gjort undersøkelser om dette, og dokumentert at det er faktisk interesse for helårsboliger på Åkerøya. På denne bakgrunn har jeg ikke rettslig grunnlag for å kritisere at departementet har lagt til grunn at eiendommen er salgbar som helårsbolig. Det er ikke fremkommet opplysninger som tilsier at huset som sådan er i en for dårlig forfatning til at noen vil overta huset for å bygge det opp til en tilfredsstillende boligstandard.

Jeg har etter dette ikke grunnlag for å kritisere departementets avgjørelse om å nekte å gi konsesjon ved erverv av eiendommen til fritidsformål.

Vedlegg 4

Brev fra Landbruksdepartementet til advokatfirmaet Haavind Vislie DA, datert 1. mars 2002

Omgjøring av vedtak i konsesjonssak "Solvang fritid as" - gnr. 103 bnr. 38 i Lillesand kommune, Morten og Harald Høegh

Landbruksdepartementet viser til tidligere korrespondanse i saken.

1. Sakens bakgrunn

I vedtak av 05.06.2000 tok Landbruksdepartementet ikke til følge klage fra Morten og Harald Høegh over fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder sitt avslag på søknad om konsesjon ved erverv av eiendommen Solvang, gnr. 105 bnr. 38, beliggende på Åkerøya i Lillesand kommune.

Eiendommen er på vel 5 dekar og er bebygd med et eldre bolighus og en sjøbu. Eiendommen har vært nytet til fritidsformål de siste 40 år.

Klagerne ønsket å nytte eiendommen til fritidsformål. Departementet kom til at det var adgang til å stille krav om at eiendommen skulle nyttes til helårsbosetting. I vedtaket la departementet bl.a. til grunn at huset objektivt sett kunne settes i stand som helårsbolig når det gjaldt vann-/avløps- og atkomstforhold. Det ble også vist til at Åkerøya ble bebodd av flere husstander, noe som indikerte at det var fullt mulig å bo på øya.

Heller ikke klage til Sivilombudsmannen førte frem. I sin uttalelse av 15.05.2001 fant ombudsmannen ikke grunnlag for å kritisere departementets avgjørelse om å nekte konsesjon ved erverv av eiendommen til fritidsformål. Selv om kommunens ønske om å fremme fast bosetting på Åkerøya kunne tillegges atskillig vekt, fastslo han at konsesjonsvurderingen likevel måtte bero på en konkret vurdering av de faktiske forholdene i saken. Når det gjaldt atkomstforholdene, var det ikke feil av departementet å legge til grunn at disse kunne løses på en akseptabel måte. Ut fra de foreliggende opplysningene var det heller ikke kritikkverdig å legge til grunn at eiendommen var salgbar som helårsbolig - selv om det var vanskelig å ha noen sikker formening om hvorvidt det var mulig å oppnå en pris som er vanlig for tilsvarende boliger i området.

Som følge av Sivilombudsmannens uttalelse forsøkte Henrik Thommessen våren og sommeren 2001 å selge eiendommen som helårsbolig. Dette ble gjort gjennom annonser i lokalpressen, i Aftenposten og på internett. Salgsforsøket ble også omtalt på redaksjonell plass over flere spalter i Agderposten den 28.05.2001. Thommessen har i brev av 13.09.2001 til departementet opplyst at totalt 36 interessenter tok kontakt som følge av fremstøtet. Dette førte imidlertid ikke til konkrete bud i nærheten av taksten på kr. 6 750 000 som Thommessen hadde fått oppgitt fra "Agder Takst Team". Lillesand kommune har i brev av 27.11.2001 opplyst at det er lagt inn bud på kr. 2 000 000 for Solvang.

Etter at det syntes klart at salgsfremstøtet ikke ga det resultat Henrik Thommessen ønsket, henvendte han seg til Landbruksdepartementet i brev av 13.09.2001 og ba om at saken ble vurdert på nytt. Anmodningen om omgjøring er ytterligere utdypet og begrunnet ved brev av 12.12.2001 og i to ulike møter med representanter for departementet. Lillesand kommune har på sin side kommentert omgjøringsbegjæringen i brev av 20.11.2001 og 27.11.2001. Thommessen har tatt til motmæle mot førstnevnte brev (jf. E-post til lederen av forvaltningsutvalget i Lillesand kommune av 25.11.2001). Når det gjelder selve innholdet i disse ulike skrivenne, vil departementet komme nærmere tilbake til dette i den grad det er nødvendig for å kunne ta stilling til omgjøringsbegjæringen.

2. Landbruksdepartementets vurdering

Fordi eiendomsstørrelsen var på over 5 dekar, var Solvang på tidspunktet for departementets vedtak av 05.06.2000 konsesjonspliktig etter konsesjonsloven § 2. For helhetens skyld bemerkes det at eiendommen ligger i et område der det er innført forskrift som setter konsesjonsfriheten ut av kraft for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, jf. konsesjonsloven § 5 tredje ledd. Et eventuelt erverv er dermed uansett konsesjonspliktig - også etter hevingen av arealgrensene fra 5 til 20 dekar (jf. lov 4. mai 2001 nr. 19).

Konsesjon til fritidsformål kan imidlertid ikke nektes dersom det ikke er grunn til å tro at noen vil overta eiendommen for å bygge den opp til en tilfredsstillende boligstandard. Det må dessuten være slik at eiendommen er selgelig som helårsbolig til en pris som samsvarer med prisnivået for slike boliger. I mange tilfeller vil eiere av hus der eiendommen ligger i et område hvor konsesjonsfriheten er satt ut av kraft etter konsesjonsloven § 5 tredje ledd utvilsomt kunne oppnå en høyere pris ved salg til fritidsformål enn ved salg til helårsbosetting. En slik prisforskjell er imidlertid ikke til hinder for at å kreve at eiendommen skal brukes til helårsbosetting. Eierne må således finne seg i å komme dårligere ut enn ved salg til fritidsbolig. I tråd med ovennevnte praksis finner departementet det likevel ikke tvilsomt at det foreligger en nedre grense for hvilken pris selgeren skal måtte akseptere.

Som nevnt ovenfor, fant Sivilombudsmannen det dokumentert at det eksisterte en faktisk interesse for helårsboliger på Åkerøya. I og med det i dette tilfellet er inngitt et bud på kr. 2 000 000 for Solvang, mener departementet at det nå må sies å være på det rene at det finnes kjøpere som ønsker å overta eiendommen og benytte denne som bolig.

Spørsmålet blir dermed om Henrik Thommessens salgsfremstøt i praksis viser at det ikke er mulig å oppnå en pris som samsvarer med prisnivået for tilsvarende eiendommer i området. I den forbindelse må

man i realiteten vurderer om budet på kr. 2 000 000 kan sies å representere et slikt "tilfredsstillende" prisnivå.

Det er vanskelig for departementet å ha noen sikker formening om hva som er et realistisk pris for en eiendom som Solvang benyttet til helårsbosetting. At det omsettes svært få eiendommer på Åkerøya til boligformål bidrar til å øke denne usikkerheten. Når man tar stilling til prisnivået, mener departementet at det dermed må legges betydelig vekt på lokale vurderinger.

I sin innstilling til fylkeslandbruksstyret i en konsesjonssak vedrørende erverv av eiendommen "Gården", gnr. 103 bnr. 145, på Åkerøya (jf. fylkeslandbruksstyrets vedtak av 12.10.98), uttalte Lillesand kommune at man ikke fant grunnlag for å frarå konsesjon fordi en kjøpesum på kr. 5 000 000 ble ansett å gjenspeile prisnivået i området. Denne eiendommen har et areal på 38 dekar i et område med dårlige jordbruksvilkår, hvorav 4 dekar dyrket mark, 10 dekar skog og 24 dekar annet areal samt 200 meter strandlinje. Bebyggelsen besto den gang av et eldre bolighus og en gammel låve. Eiendommen er således vesentlig større enn Solvang, men etter det som er opplyst i Henrik Thommessens brev av 13.09.2001 ligger eiendommen "...inne på øya, uten utsikt til sjøen, uten aftensol, ikke egen brygge, og med en sjølinje som var så full av kratt og dyp sølebunn at de som i sin tid nyttet stedet til fast bosetning ikke fant det bryet verdt å forsøke å bygge egen brygge på den ca 200 m strandlinjen."

Eiendommen Solvangs bebyggelse består på sin side av bolighus på to etasjer og grunnflate på ca. 75 m² samt naust med hems. Huset fra ca. 1909 tilfredsstillende ikke dagens krav til standard. Det er f.eks. dårlig isolert, og det er ikke innlagt vann eller tilfredsstillende avløp for kloakk. På den annen side er eiendommen på over 5 dekar, ligger vestvendt og solrikt til, har en lang strandlinje og ca. 100 meter egen brygge.

Slik departementet har forstått det, er taksten på Solvang på kr. 6 750 000 bl.a. satt under hensyntagen til den pris som ble oppnådd og senere godtatt av fylkeslandbruksstyret ved overdragelsen av Gården. Kommunen har opplyst at kjøpet av sistnevnte eiendom bør ses i sammenheng med at kjøperen eide en fritidseiendom på Åkerøya fra før. Det er imidlertid ikke tatt avstand fra tidligere uttalelser om at kjøpesummen for Gården avspeiler prisnivået i området. Selv om kommunen generelt vurderer taksten på Solvang som høy hensett til at bolighuset trenger oppussing og at eiendommen ligger på en øy, kan departementet ikke se at man har forsøkt å imøtegå den innbyrdes relasjonen mellom taksten på Solvang og prisen for Gården, og heller ikke Thommessens beskrivelse av denne. En kan på denne bakgrunn ikke se bort fra at Agder Takst Teams vurdering av Solvang som en mer attraktiv boligeiendom enn Gården er riktige.

Kommunen har i sin redegjørelse vist til tre større eiendommer som ble konsesjonsbehandlet i 2001. Disse lå alle på fastlandet og hadde lengre strandlinjer. Prisen varierer fra 2,8 mill. kr. til 5,5 mill. kr. Selv om tungvinte atkomstforhold til Åkerøya for så vidt

må antas å bidra til å trekke prisen ned, vil Solvangs svært attraktive beliggenhet sannsynligvis trekke i motsatt retning. Departementet mener at de refererte salgssummene i alle fall bekrefter at prisnivået i Lillesand-området ligger høyt for strandeieendommer med boplikt. Ut over dette, finner en det imidlertid vanskelig å trekke entydige slutninger hva gjelder eventuelle implikasjoner for prisnivået for en eiendom som Solvang.

Selv om man skulle komme til at taksten for Solvang er satt for høyt, mener departementet at en samlet vurdering av momentene ovenfor rimelig klart indikerer at prisnivået for sammenlignbare eiendommer ligger vesentlig over det innkomne budet kr. 2 000 000. I den grad man skulle mene at dette er et urealistisk prisnivå, må kommunen gjennom sine tidligere vurderinger bære sin del av ansvaret for de forventninger som her er skapt. Departementet viser likeledes til at selv en verdivurdering for Solvang helt opp mot f.eks. kr. 5 000 000, uansett vil bety en halvering av prisen i forhold til salg av eiendommen til fritidsformål. Den avtalte kjøpesummen er som kjent kr. 9 800 000. Det kan derfor ikke med styrke f.eks. hevdes at enhver verdi over kr. 2 000 000 vil være en kunstig høy pris som kun reflekterer eiendommens verdi i fritidsmarkedet.

Når departementet skal vurdere omgjøringsbegjæringen, er det imidlertid ikke tilstrekkelig å bare ta stilling til selve prisspørsmålet. Departementet må også vurdere om salgsfremstøtet til Henrik Thommessens i tilstrekkelig grad er egnet til å svekke det tidligere vedtakets antagelser at eiendommen kan omsettes til en pris som samsvarer med prisnivået for tilsvarende eiendommer i området, dvs. om at det i praksis er mulig å oppnå en høyere og mer "representativ" pris enn kr. 2 000 000.

På dette punktet mener departementet at Henrik Thommessens har dokumentert tilstrekkelig innsats for å få solgt eiendommen som helårsbolig. Selv om det kan hevdes at forsøk på salg via megler ville gitt bedre notoritet for hvorledes salgsprosessen har forløpt, kan departementet ikke se at det kan oppstilles noe generelt krav om at megler må benyttes i tilfeller som dette. Som begrunnelse for at megler ikke ble benyttet, har Thommessens bl.a. uttrykt at han selv hadde mulighet til å nedlegge mer tid og innsats i salgsprosessen enn det en megler med flere oppdrag ville ha kunnet gjort. I den forbindelse har han vist til to eksempler der andre eiendommer på Åkerøya ikke hadde blitt solgt til tross for at de hadde vært annonsert gjennom megler over en lengre tidsperiode. Departementet har ikke grunnlag for å trekke disse momentene i tvil, og kan ikke se bort fra salg uten bruk av megler i dette tilfellet fremsto som det alternativet som ga størst sannsynlighet for suksess.

Når det gjelder kommunens øvrige punkter i opplysningen over mulige forklaringer på at noe salg likevel ikke fant sted, viser den til en rekke "negativt ladede" opplysninger Thommessens skal ha gitt om eiendom-

mens beskaffenhet, f.eks. at salget skjedde p.g.a. boplikt og at eiendommen trengte oppgradering før den kunne brukes som helårsbolig. Departementet kan ikke se at disse opplysningene er uriktige på noe punkt, og vil bemerke at en eventuell unnlattelse av å gjøre potensielle kjøpere oppmerksom på forhold av vesentlig betydning f.eks. neppe ville vært lovlig i henhold til avhendingsloven § 3-7.

Landbruksdepartementet har etter dette kommet til at det ikke lenger er tilstrekkelig faktisk grunnlag for å opprettholde antagelsen om at det foreligger reell etterspørsel for eiendommen Solvang til en pris som

samsvarer med tilsvarende eiendommer i området. Som en konsekvens av dette, og i samsvar med den tidligere refererte praksis, medfører denne konklusjonen at det ikke lenger anses å være rettslig adgang til å nekte konsesjon på kjøpet av eiendommen.

3. Vedtak

Landbruksdepartementet vedtak av 05.06.2000 omgjøres, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a.

Solvang Fritid AS gis konsesjon på erverv av gnr. 103 bnr. 38 i Lillesand kommune.

Vedlegg 5**Utskrift fra Stortingets journalbase**

Stortingets journalbase

Sak: 2002/00958

Arkivkode: 412.2

Side 1

Dispensasjon fra boplikt på eiendommen Solvang på Åkerøya

Saksdato: 15032002

Arkiv: BKS

Saksansv: KKK / KKKK / BSK

- | | | | | | | |
|----|-----------|---|----------|---|-----------|--|
| 1 | 14032002 | U | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Til: | Landbruksdepartementet. Statsråden | | |
| | | | | Dispensasjon fra boplikt på eiendommen Solvang på Åkerøya - anmodning om redegjørelse departementets behandling | | |
| 2 | 21032002 | 1 | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Fra: | Landbruksdepartementet. Statsråden | | |
| | | | | Konsesjonssak - eiendommen Solvang på Åkerøya i Lillesand | | |
| 3 | 09042002 | U | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Til: | Landbruksdepartementet. Statsråden | | |
| | | | | Boplikt eiendommen Solvang på Åkerøya - spørsmål | | |
| 4 | 15042002 | 1 | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Fra: | Landbruksdepartementet. Statsråden | | |
| | | | | Konsesjonssak - eiendommen Solvang på Åkerøya, Lillesand - svar på brev av 090402 | | |
| 5 | 19042002 | U | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Til: | Lillesand kommune | | |
| | | | | Konsesjonssak - eiendommen Solvang på Åkerøya, Lillesand - egen sak i Stortinget | | |
| 6 | 26042002 | 1 | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Fra: | Landbruksdepartementet. Statsråden | | |
| | | | | Konsesjonssak - eiendommen Solvang på Åkerøya, Lillesand - svar på brev av 190402 | | |
| 7 | 29042002 | 1 | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Fra: | Lillesand kommune. Forvaltningssektoren | | |
| | | | | Eiendommen Solvang - Åkerøya - kommunens retningslinjer boplikt - utdrag kommuneplan | | |
| 8 | 24042002 | I | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Fra: | Werring, Paul Vincent | | |
| | | | | Invitasjon til Åkerøya - Solvang-saken | | |
| 9 | 22042002 | 1 | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Fra: | Lillesand kommune. Rådmannen | | |
| | | | | Eiendommen Solvang - Åkerøya - Lillesand - svar på brev av 190402 | | |
| 10 | 18042002 | N | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Fra: | KKK | Til: KK | |
| | | | | Eiendommen Solvang - Åkerøya - Lillesand igangsette egen sak til Stortinget | | |
| 11 | 118042002 | U | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Til: | Landbruksdepartementet. Statsråden | | |
| | | | | Eiendommen Solvang - Åkerøya - Lillesand - igangsette egen sak til Stortinget | | |
| 12 | 19042002 | U | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Til: | Landbruksdepartementet. Statsråden | | |
| | | | | Eiendommen Solvang - Åkerøya - Lillesand - anmodning om relevant dokumentasjon / informasjon i saken | | |
| 13 | 22042002 | U | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Til: | Stortingets ombudsmann for forvaltningen | | |
| | | | | Eiendommen Solvang - Åkerøya - Lillesand - anmodning om relevant korrespondanse i klagebehandlingen | | |
| 14 | 23042002 | 1 | Saksbeh: | KKK / KKKK / BSK | Mak.dato: | |
| | | | Fra: | Stortingets ombudsmann for forvaltningen | | |
| | | | | Eiendommen Solvang - Lillesand kommune - oversendelse av korrespondanse | | |

15	24042002	1	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK Lillesand kommune	Mak.dato:	
				Eiendommen Solvang - Lillesand kommune - oversendelse av saksdokumenter		
16	03052002	1	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK Landbruksdepartementet. Statsråden	Mak.dato:	
				Konsesjonssak - Åkerøya, Lillesand - vedlegg kopi av brev til Lillesand kommune av 020502		
17	02052002	U	Saksbeh: Til:	KKK / KKKK / BSK Werring, Paul Vincent	Mak.dato:	
				Nei takk til invitasjon befarings Åkerøya		
18	14052002	N	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK KKK	Mak.dato: Til: SPR	
				Konsesjonssaken - Lillesand kommune - åpen kontrollhøring 270502 - søknad om å lønne ekstern juridisk ekspert		
19	10052002	U	Saksbeh: Til:	KKK / KKKK / BSK Thomessen, Henrik P.	Mak.dato:	
				Invitasjon til åpen kontrollhøring 270502		
20	13052002	U	Saksbeh: Til:	KKK / KKKK / BSK Werring, Paul V.	Mak.dato:	
				Invitasjon til åpen kontrollhøring 270502		
21	10052002	U	Saksbeh: Til:	KKK / KKKK / BSK Fylkeslandbruksstyret	Mak.dato:	
				Invitasjon til åpen kontrollhøring 270502		
22	10052002	U	Saksbeh: Til:	KKK / KKKK / BSK Lillesand kommune	Mak.dato:	
				Invitasjon til åpen kontrollhøring 270502		
23	10052002	U	Saksbeh: Til:	KKK / KKKK / BSK Hanssen, Bjarne Håkon	Mak.dato:	
				Invitasjon til åpen kontrollhøring 270502		
24	10052002	U	Saksbeh: Til:	KKK / KKKK / BSK Landbruksdepartementet. Statsråden	Mak.dato:	
				Invitasjon til åpen kontrollhøring 270502		
25	16052002	I	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK Vinje, Aslaug	Mak.dato:	
				Solvang-saken - boplikt - uttalelse		
26	15052002	U	Saksbeh: Til:	KKK / KKKK / BSK Boe, Erik	Mak.dato:	
				Invitasjon åpen kontrollhøring 270502		
27	16052002	1	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK Østerberg, Rune	Mak.dato:	
				Anmodning om deltakelse åpen høring 270502 - Solvang-saken - standpunkt for boplikt		
28	21052002	N	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK KKK	Mak.dato: Til: SPR	
				Konsesjonssak - eiendommen Solvang på Åkerøya i Lillesand - søknad om dekning av utgifter til ekstern juridisk ekspertise		
29	21052002	U	Saksbeh: Til:	KKK / KKKK / BSK Haugevik, Rolf Otto	Mak.dato:	
				Invitasjon til åpen kontrollhøring 270502		
30	18042002	I	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK Østerberg, Rune	Mak.dato:	
				Politisk behandling - Solvangsaken - boplikt på Åkerøya - kopi av brev til landbruksminister Sponheim		
31	23052002	I	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK Landbruksdepartementet. Statsråden	Mak.dato:	
				Åpen kontrollhøring 270502 - bekreftelse av deltakelse		
32	27052002	X	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK KK	Mak.dato: Til: KKK	
				Åpne kontrollhøringer - dekning av utgifter ved juridisk bistand		

33	21052002	N	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK KKK	Mak.dato: Til: SPR	Åpne kontrollhøringer - dekning av reiseutgifter for inviterte deltakere 270502 - 310502
34	27052002	X	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK KK	Mak.dato: Til: KKK	Åpne kontrollhøringer - dekning av reiseutgifter for innkalte deltakere
35	27052002	1	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK Kommunal- og regionaldepartementet. Statsråden	Mak.dato:	Vedtekter til plan- og bygningsloven - bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig
36	30052002	1	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK Kommunenes Sentralforbund - KS	Mak.dato:	Bopliktbestemmelser - konsesjonsloven § 5 tredje ledd
37	24052002	1	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK Stenberg-Nilsen, Christophersen & Lyngtveit	Mak.dato:	Vedtekt om forbud mot bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig på Åkerøya, Lillesand kommune - betenkning
38	04062002	1	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK Foosnæs, Tore Erling	Mak.dato:	Konsesjonssak - eiendommen Solvang på Åkerøya, Lillesand
39	03062002	1	Saksbeh: Fra:	KKK / KKKK / BSK Lillesand kommune. Ordføreren	Mak.dato:	Solvang-saken - åpen høring 270502 - kommentarer

Vedlegg

**Referat
fra åpen høring
vedrørende**

Konsesjonssak – eiendommen «Solvang» på Åkerøya i Lillesand

Høring mandag den 27. mai 2002:

Henrik P. Thommessen, selger av eiendommen «Solvang»	* 3
Lillesand kommune ved ordfører Odd Steindal, varaordfører Solveig Solbakken og tidligere ordfører Kristian Sundtoft	* 11
Fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder ved leder Tellef Harstveit og landbruksdirektør Arne Lemme	* 22
Beboer på Åkerøya Paul V. Werring	* 29
Beboere på Åkerøya Rolf Otto Haugevik, Per Kristian Vindi og Marit Wright .	* 33
Tidligere landbruksminister Bjarne Håkon Hanssen og tidligere statssekretær Sveinung Valle	* 37
Landbruksminister Lars Sponheim, statssekretær Leif Helge Kongshaug og ekspedisjonssjef Kåre Selvik	* 42
Professor Erik Boe	* 51

Åpen høring i kontroll- og konstitusjonskomiteen mandag den 27. mai 2002 kl. 10

Møteleder: Ågot Valle (SV)
(kontroll- og konstitusjonskomiteens leder)

S a k :

Konsesjonssak – eiendommen «Solvang» på Åkerøya i Lillesand.

Møtelederen: Jeg vil på vegne av kontroll- og konstitusjonskomiteen ønske velkommen til denne høringen. Jeg vil først orientere om temaet for høringen, og om de prosedyrene som gjelder reglementet for åpne kontrollhøringer.

Temaet er konsesjonssak vedrørende eiendommen «Solvang» på Åkerøya i Lillesand kommune. Den er tatt opp som egen sak etter initiativ fra kontroll- og konstitusjonskomiteen. Bakteppet for denne saken er sjølsagt ivaretagelse av boplikten som et verktøy for å bevare bosettingen versus interessene til enkeltmennesker.

Komiteen har innhentet dokumenter som bakgrunn for saken gjennom brevskrivning mellom departementet og komiteen. Komiteen har også innhentet dokumenter fra Lillesand kommune og mottatt brev fra andre involverte parter i saken.

Når det gjelder prosedyrer, vil jeg presisere at vi har et nytt regelverk for åpne kontrollhøringer som gjelder fra 2002. Begrunnelsen for å ha egne regler for kontrollhøringer er de særlige hensyn som gjør seg gjeldende i kontroll saker der forvaltningens disposisjoner og skjønn, eventuelle feil eller forsømmelser, er tema.

Komiteen legger opp til høringen med utgangspunkt i regelverket, og vi har følgende framgangsmåte: De inviterte har 10 eller 5 minutter til en innledning, deretter har saksordfører, som i denne saken er Kjell Engebretsen fra Arbeiderpartiet, 15 minutter til utspørring. De øvrige partiene har inntil 10 minutter til utspørring, og til slutt har de inviterte 5 minutter til oppsummering.

Jeg vil så be om at de inviterte som skal svare på komiteens spørsmål, svarer så kort som mulig, slik at komiteen får stilt de spørsmålene den finner nødvendig innenfor den tida vi har til disposisjon. De som har studert programmet vårt, vil se at komiteen har valgt å invitere mange involverte for å belyse saken fra mange sider – men dermed trengs det å holde de stramme tidsfristene som vi har.

Formålet med høringen er å belyse fakta og dermed skape et bedre grunnlag for å utarbeide en innstilling til Stortinget. Vi ønsker å belyse saksbehandlingen – og spesielt politisk ledelses befattning med saken – Lillesand kommunes regler for boplikt og befattning med saken, Åkerøyas beboeres syn på Lillesand kommunes praktisering av boplikten, pris for den aktuelle eiendommen, selgers innsats for å få solgt eiendommen samt hans kontakt med ledelsen i Landbruksdepartementet.

Jeg vil gjøre oppmerksom på at det blir ført referat fra høringen, og at de som tar ordet, må slå på den knappen som de har på mikrofonen.

Høring med Henrik P. Thommessen, selger av eiendommen «Solvang».

Møtelederen: Da vil jeg ønske velkommen Henrik P. Thommessen. Du har 10 minutter til disposisjon til å redegjøre for din befattning med denne saken.

Henrik P. Thommessen: Jeg har laget et summerende manuskript, slik at alle komiteens medlemmer kan bruke det hvis de måtte ønske det, som grunnlag for spørsmål. Jeg ber da om konkrete spørsmål. Jeg har for så vidt ikke noen innledning utover det som jeg har skrevet her.

Møtelederen: Du ønsker altså ikke å gjøre rede for noe av det du har skrevet her? Det er klart at når vi har fått dette manuskriptet akkurat nå, så er det litt vanskelig for oss å lese det i en fart.

Henrik P. Thommessen: Det forstår jeg. Hvis vi nå tar dette manuskriptet foran oss, kan vi bare gå gjennom det raskt. Der har jeg altså skrevet litt under punktene A, B og C og forklart hva dette inneholder. Så har jeg laget en meget kort innledning, og så går vi løs på datoene. Der ser vi at salgsavtalen ble undertegnet 16. oktober 1998. Så avslår kommunen denne søknaden om konsesjon. De begrunner det med at det er innført boplikt i denne kommunen, og at Åkerøya er

«et av de områder der kommuneplanen har lagt opp til streng praktisering av boplikten. Lillesand kommune har derfor arbeidet aktivt for å legge forholdene bedre til rette for fast bosetting på Åkerøya. Blant annet har øya nå fått kommunalt vann».

Vi hevder at det ikke er korrekt når det skrives at «øya nå har fått kommunalt vann».

Punkt 4, Saksopplysning: I en artikkel i Lillesandsposten, skrevet av Ole Stenbro, utviklingsjef i Lillesand kommune, heter det:

«Det foreligger ingen utbyggingsavtale for private vannledninger til Åkerøya som tidfester en kommunal overtagelse av ledningsnettet. Hovedplanen for vann rulleres hvert fjerde år, og offentlig vannledning til Åkerøya er ikke prioritert i planen for perioden 2000 – 2003 ...»

Vi hevder videre at kommunen *ikke* har arbeidet aktivt for å legge forholdene til rette for fast bosetting. Vi mener å kunne dokumentere at «streng praktisering av boplikten» praktiseres helt vilkårlig, således:

Saksopplysning: Kommunens vedtak i sak 164/91, datert 23. mai 1991, om endring fra helårsbolig bygd ferdig i 1980 til fritidsbolig:

«Av byggetillatelsen fra 1979 fremgår det at bygningen er godkjent oppført som bolig. I tillatelsen heter det videre at dersom boligen tas i bruk til annet formål må det innhentes brukstillatelse. Slik brukstillatelse er ikke innhentet, men slik søknad foreligger nå til behandling. Iflg. kommuneplanen pkt. 5.4 er der vedtatt boplikt på Åkerøya. Sett på bakgrunn av at bygningen

sanitærteknisk er i dårlig standard og begrenset størrelse anbefales søknaden imøtekommet.»

Vedtak samme dag:

«Under henvisning til pbl § 93 pkt f meddeles bruksendring fra bolig til hytte».

Jeg hevder at dette er en klar forskjellsbehandling.

Så sender vi anken til fylkeslandbruksstyret, og kommunen, ved Odd Steindal, skriver til landbruksstyret. Det blir hevdet at

«i reguleringsplan for Kjøpmannsvik er det satt av båt plasser og parkeringsplasser for de fastboende på Åkerøya».

Kommunen legger til:

«På parkeringsarealet for Åkerøyas fastboende er det også mulig å sette opp garasjer.»

Kommunen sier videre at man

«kan bekrefte at Lillesand kommune jevnlig har forespørslers om det er eiendommer til salgs for fast bosetting på Åkerøya».

Vi hevder at disse opplysninger ikke er dokumentert og er positivt uriktige.

7. Ad rutebåtforbindelse og isbryter: Kommunen nevner *ikke* den argumentasjon som lå til grunn for vedtak datert 2. mai 1997 i konsesjonssak gnr. 2 bnr. 2 Fjelldalsøya – Bettina og Hans Peter Jebsen – så står det løpenummer og at saksbehandler er Odd Steindal vedr. salg av gammelt småbruk på Fjelldalsøya fra Engelschøn til Jebsen. Argumentasjonen for å gi konsesjon her var denne:

«Stedet ligger ved Blindleia, og rett syd-vest for Grisøya. Dette er en tidligere landbrukseiendom, men har vært nyttet som fritidseiendom siden 1956.»

Kommunen fortsatte slik:

«Det er i utgangspunktet boplikt i hele Lillesand kommune, men i retningslinjene til kommuneplanen er Fjelldalsøya en av de øyene der det kan bli gitt unntak for boplikten. Øya er uten rutebåtforbindelse og på grunn av isproblemer vanskelig å bebo om vinteren.»

Vi oppfatter det som påfallende at ikke disse begrunnelser ble viet oppmerksomhet i forbindelse med eiendommen «Solvang» på Åkerøya. Vi hevder at dette er en lovstridig forskjellsbehandling og åpenbar saksbehandlingsfeil, ved at ikke de samme fakta ble opplyst av kommunen til fylke og stat.

8. Saksopplysning: En fastboende mann på Åkerøya gikk gjennom isen og druknet i midten av 1990-årene på vei til øya.

9. Formålet med boplikt i Lillesand kommune er vedtatt slik:

«Formålet med boplikt er å opprettholde fast bosetting, slik at det er liv og virksomhet i kommunen hele året. Vi ønsker ikke fritidsboliger i kommunens tettsteder og minst mulig sammenblanding av fritidsboliger og helårsboliger ellers i kommunen.»

10. Saksopplysning: Det er ca. 106 hus på Åkerøya. Av disse er ca. 63 bygget som helårsboliger. Resten, ca. 40 stk., er bygget som fritidsboliger. Av de 106 husene er det ca. 90 pst. som brukes bare som fritidsbolig. Av de 63 opprinnelige helårsboliger er ca. 80 pst. brukt som fri-

tidsbolig. Av de som bor fast på Åkerøya, er det bare én person som har sin arbeidsplass på øya, nemlig fiskeren Kay Syvertsen.

Det er vår oppfatning at den riktige konsekvens av disse opplysninger må være at Åkerøya defineres som en øy med fritidsboliger, noe blandet med helårsboliger, og at disse siste kan bebos etter eiers ønske, uten boplikt. Det vil si at kommunen aksepterer de faktiske forhold og opphever boplikten på Åkerøya.

11. Landbruksstyret avslår anken. Man legger til grunn de opplysninger som er gitt fra kommunen. Det fastslås at huset er bygget i 1909, ikke har innlagt vann eller kloakk, at det er dårlig isolert, at det har vært nyttet som fritidsbolig siden 1955. Det henvises til kommunens opplysninger om at kommunen arbeider med en avløpsplan for Åkerøya, og at denne vil bli avklart i løpet av våren/sommeren 1999. Det er ikke offentlig transporttilbud til øya. Den mest fleksible løsningen er bruk av private småbåter. «Vær- og isforhold kan gjøre bruk av egen båt vanskelig i visse perioder», slår fylket fast. Det er 13 husstander på øya når vedtaket fattes. Det opplyses at alle naboeiendommene til «Solvang» i dag brukes som fritidshus. Det refereres til kommunens utsagn: «Det er i dag etterspørsel etter helårsboliger i det aktuelle området.»

Landbruksstyret er av kommunen ikke gjort kjent med dokumentasjon av 21. januar 1999 fra eiendomsmedler Ryen Myhre om at det ikke er oppnådd bud på ny helårsbolig «Låven» i Åkerøy havn.

13. Saksopplysning vedr. søknad om konsesjon fra Ola Mæle på kjøp av gnr. 105 bnr. 145, Åkerøya. Kommunen skriver, ved saksbehandler Odd Steindal dette:

«Denne type eiendommer er det få av i markedet og etterspørselen er derfor stor. Lillesand kommune finner derfor ikke grunnlag for å frarå konsesjon fordi kjøpesummen (kr. 5 mill.) avspeiler prisnivået i området.»

Avslaget fra fylkeslandbruksstyret ankes til Landbruksdepartementet. I samtale med departementet er man der villig til å prioritere denne saken, fordi «kjøpesummen er høy og fordi saken er meget omstridt i Lillesand kommune».

Vi tar da kontakt med departementet og utdyper anken.

Jeg ringer saksbehandleren, som sier at saken er tatt ut av bunken, og den går utenom tur: Hvis du vil følge opp, kan du ringe meg ca. 29 september.

Den 27. september ringte jeg ham. Han sa at jeg måtte sende saksopplysninger om vann, transport og lignende til departementet. Alt ville bli forelagt kommunen, og de ville sjekke selv, hvis nødvendig.

Følgende opplysninger om Åkerøya ble gitt departementet:

- ikke fast ruteforbindelse på øya
- ingen tilbud til barn og unge
- ikke isbryter. Dødsulykke nylig inntruffet
- ikke posthus
- ikke butikk
- ikke kommunal vannledning

- ikke kommunal renovasjon
- ikke kommunal belysning på bygdevei. Ikke kommunal tilrettelegging av parkering og/eller garasje plasser på fastlandet
- ikke kommunal tilrettelegging av båtplasser på fastlandet
- ikke brannvesen
- ikke tilgjengelig politi som på fastlandet
- ikke tilgang til øyeblikkelig hjelp som på fastlandet. Det var det vi skrev til departementet.
 1. oktober sendte jeg telefaks til saksbehandleren:
«Samferdsels»

Møtelederen: Unnskyld, kan du avslutte nå, tror du?

Henrik P. Thommessen: Det kan jeg godt.

Møtelederen: Kan du bare avrunde? Vær så god.

Henrik P. Thommessen: Det er for så vidt så mye dokumentasjon her at det gir komiteen anledning til å spørre, og jeg kan også bruke denne dokumentasjonen når jeg svarer på spørsmål.

Møtelederen: Takk skal du ha.
Da gir jeg ordet til Kjell Engebretsen.

Kjell Engebretsen (A): Et av de spørsmålene som har versert en del i denne saken, er i hvilken grad selgeren har vært helhjertet og engasjert i sitt forsøk på å selge eiendommen. Kan du si litt om hvilke grep du gjorde for å få solgt denne eiendommen som helårsbolig?

Henrik P. Thommessen: Det vil jeg gjøre, og da vil jeg bruke den dokumentasjonen som jeg har lagt frem her.

Hvis vi ser på side 11, står det følgende, etter at jeg hadde fått avslag både fra sivilombudsmannen og fra Landbruksdepartementet:

«43: Jeg hadde således bare en ting å gjøre: forsøke å selge eiendommen som helårsbolig til en pris som tilsvarte det andre eiendommer i området var omsatt for. Og tiden før sommeren var den beste tiden å selge. I salgsarbeidet måtte jeg legge til grunn den erfaring andre hadde fra salg av eiendommer på øya. Og denne erfaring var slik: liten eller ingen reell etterspørsel. To forskjellige eiendomsmeglere hadde bekreftet dette – se over pkt 15 og 37. Salgsarbeidet via megler uten resultat hadde kostet mange penger. Til store annonser hvor meglers logo tok halve plassen, og til dyre salgsdokumenter. Da jeg kjøpte eiendommen for ca 40 år siden rykket selger Gullestad selv inn annonsen, og sto selv for alt salgsarbeid. Ut fra den erfaring som her er nevnt fant jeg å velge Gullestads løsning.

44: Jeg valgte tidspunkt for annonser med omhu. Onsdag 23. mai, dagen før Kr. Himmelfartsdag, ble valgt. Dette var en langweekend hvor folk ofte tar seg fri også den mellomliggende fredagen. Det var også helgen før pinsehelgen uken etter, med like stor inter-

esse og evne til å dra på visning. Jeg rykket inn en større to-spalters annonse i lokalavisen «Fædrelandsvennen», samt i Aftenposten. Den samme annonsen ble satt inn på internett og sto en mnd der. Annonsen reflekterte det faktiske forhold: navnet på eiendommen, at det var boplikt på Åkerøya, at den lå svært fint til, med lang strandlinje, store og små brygger, god plass i huset, etc. Fredag 25. mai inviterte jeg den største lokalavisen i Aust-Agder, «Agderposten», til besøk på stedet. For å orientere om salget, vise frem stedet, og håpe på reklame i teksten. Dette håp ble godt innfridd. Mandag 28. mai ble eiendommen presentert med et kjempebillede over seks spalter på beste teksts side med denne tekst:

«Til salgs som helårsbolig».

45: Kjøpsinteressen. Jeg hadde forventet to typer interesse. Den ene forventet jeg å ville være de som ringer opp for å høre og for å tilfredsstille sin nysgjerrighet. Den andre type ville være de som var genuint interessert, som så mulighetene ved å bo på en så fin øy som Åkerøya, og som hadde midler til ikke bare å betale en pris som tilsvarte andre eiendommer i området, men også hadde midler til å oppgradere eiendommen til vår tids boligstandard.

46: Jeg fikk totalt 36 henvendelser. De aller fleste var fra området Kr. Sand – Risør, dvs at de hadde lest lokalavisene. De aller fleste kjente til «Solvang-saken» fra tidligere, gjennom den store publisitet hele boplikt-problematikken og behandlingen av denne i Lillesand Kommune. Det som gikk igjen i større eller mindre grad hos de aller fleste som ringte, var dette:

- kjente til Åkerøya
- kjente til Mæle og prisen på «Gården»
- kjente til Solvang. Til beliggenhet, størrelse, brygger etc
- ville gjerne ha prisantydning
- var negative til Lillesand kommune
- forsto at eiendommen ikke ville bli solgt til «gi-bortpris»
- aksepterte at jeg ikke hadde prisantydning, men at jeg inviterte til visning, slik at de selv kunne gjøre seg opp en mening om hva eiendommen «var verdt for dem».
- aksepterte min forklaring på hvorfor jeg ikke hadde takst; fordi jeg ikke ville legge noen føringer på pris.
- var kjent med båtplass og parkeringsproblemer på fastlandet.
- var opptatt av hva det ville koste å oppgradere huset til dagens boligstandard.

47: Konklusjon: Da jeg etter sommeren informerte lokale politiske ledere, samt embedsverket i Landbruksdepartementet, fortalte jeg at jeg «følte meg som en politiker som møtte seg selv i døren». Jeg opplevet det som påfallende at nærmest alle kjente til «Solvang-saken», kjente til Lillesand kommune og det rykte administrasjonen der hadde opparbeidet seg, og kjente til de store og vanskelige konfliktene som eksisterte på Åkerøya og som var blitt omtalt i pressen. Denne kjennskapen var så negativ at jeg ikke ser bort fra at denne bidro meget sterkt til at ingen viste noen seriøs

interesse i salgsprosessen. Den eneste teoretiske interesse jeg kunne registrere kom fra et par bosatt i Kr. Sand. Disse kom ikke på visning, men sendte et ikke underskrevet papirark i posten som de kalte «Kjøpetilbud». De viste ingen interesse verken før eller etter dette «kjøpetilbud».

6. august:» – altså lenge etter at denne salgsprosessen var startet – «Jeg mottar takst på eiendommen Kr. 6.750.000 fra Agder Takst Team.

48: Etter at sommeren var over og det ikke hadde vært mulig å oppnå noen konkret og dokumenterbar interesse for kjøp av Solvang som helårsbolig, måtte jeg igjen henvende meg til Landbruksdepartementet for å be om at departementet omgjorde sitt tidligere vedtak. En slik henvendelse måtte være bedre fundert enn tidligere henvendelser, som hadde resultert i konsesjonsnektelse. Jeg bestemte at jeg måtte være flinke til å informere ved personlige orienteringer. Noe jeg ikke hadde gjort ved de tidligere henvendelser.

49: I begynnelsen av september ringte jeg til ekspedisjonssjef Kåre Selvik. Jeg fortalte om bakgrunnen for henvendelsen, og ba om et personlig møte.

.....

50: ... Møtet fant sted på hans kontor. Tilstede var også underdirektør Inger Grette. Jeg hadde med meg all dokumenterbar informasjon, som kopier av annonser, mine notater fra samtalene med interesserte, avisartikler som fortalte om interessen for Åkerøya, Lillesand kommune og Solvang, kopi av «kjøpetilbudet», etc etc. Alt samlet i en mappe, spesielt preparert med tanke på informasjon også til lokale politikere, presse o.lgn. Selvik bekreftet de utsagn han hadde kommet med i avisartikkelen 18. november 2000» – som er omtalt i dette manuskriptet, som dere kan se senere. – «Jeg kom ikke for å be om noe forhåndstilsagn, men bare for å informere. Man fant informasjonen av interesse, og opplyste at jeg sto fritt til å søke om at vedtaket ble endret.

51: 13. september skrev jeg Landbruksdepartementet og ba om endring av vedtaket.

Perioden 17. september – 15 november: informerte lokale politikere.»

Jeg skrev et brev til departementet den 16. april – det var altså etter at alt hadde skjedd – bare for å informere. Det er så langt at jeg ikke leser det. Det kan dere lese selv. Jeg gikk til en rekke kommunalpolitikere og informerte helt likt med det jeg informerte Grette og Selvik om.

Kjell Engebretsen (A): Da er vi vel inne på saksbehandlingen i og for seg, men dette er det som går på selve salgsprosessen, det du har informert oss om nå. Takk for det.

Henrik P. Thommessen: Ja, det er helt korrekt.

Kjell Engebretsen (A): Det var altså en del mennesker som viste interesse for «Solvang» som helårsbolig. I pressen har det – og det er også kommet noen telefoner

osv. – blitt hevdet at selger ikke møtte disse interessentene på noen særlig aktiv måte, og noen hevder at de følte at eiendommen egentlig ikke var til salgs til dem.

Og vil du også kommentere dette tilbudet på 2 mill. kr – jeg går ut fra at det er dette kjøpetilbudet som jeg forstår at departementet har akseptert som et reelt tilbud på eiendommen?

Henrik P. Thommessen: Sekretæren i komiteen refererte til bemerkninger og rykter og referanser i pressen. Det er det selvfølgelig helt umulig å beskytte seg mot – det vet jo dere politikere også. Jeg må bare ta til etterretning at det foreligger ingen dokumentasjon på dette, og jeg kan bare bekrefte for min egen del at ryktene ikke er ikke korrekte. Jeg gjorde en ganske stor jobb, faktisk, for å få solgt Solvang som helårsbolig.

Kjell Engebretsen (A): Jeg går ut fra, hvis man forsøker å sette seg i din situasjon, at det var ikke med noen stor entusiasme du forsøkte å selge denne eiendommen. Du hadde altså et tilbud på over 9 mill. kr, og er da i den situasjon at hvis du klarer å selge for et lavere beløp – ja, så blir det gjort. Hvis du ikke klarer å selge til et lavere beløp, har du fått en del signaler om at da skal man se på saken på nytt, og du får solgt for disse drøyt 9 mill. kr. Så jeg er jo litt imponert hvis du gikk veldig helhjertet og entusiastisk inn for dette salget.

Henrik P. Thommessen: Det ville jo glede meg hvis sekretæren lot seg imponere. Det som var grunnlaget for det hele – og det står også for øvrig i dette manuskriptet – var at jeg var sterkt interessert i å selge. Jeg hadde bodd der i mange år, jeg var i en ny livsfase, barna var store, ingen gadd å male husene, det var ut mot havet, og det var langt å reise fra Oslo. Jeg er engasjert i et universitetsprosjekt som gjør at jeg vil være et sted hvor jeg gjerne kunne sitte og skrive alene, men å reise ut på en øy hele året, det – altså, jeg måtte simpelthen selge. Så jeg var entusiastisk i den forstand at jeg mye heller ville selge for 9 mill. kr enn for 6,7 mill. kr – det er klart – men jeg la til grunn å selge til en pris som var lik sammenlignbare eiendommer i området, og det er jo heller ikke en dårlig pris. Og jeg hadde jo ingen grunn til å tro, ut fra den erfaring jeg hadde med byråkratiet, at jeg skulle få opphevet denne boplikten, så jeg hev meg skikkelig på. Jeg kan nevne at i fjor høst bestilte jeg elektriker for å endre det elektriske anlegget på «Solvang» i våres – nå altså – fordi jeg faktisk ikke våget å tro at det skulle kunne gjennomføres noe salg som fritidsbolig.

Kjell Engebretsen (A): Det vises stadig til sammenlignbare eiendommer, og «Gården» blir brukt som et slikt grunnlag for hva som er en slags riktig pris i området. Er eiendommen «Solvang» og eiendommen «Gården» rimelig å sammenligne?

Henrik P. Thommessen: Nei, det er de absolutt ikke. «Gården», som det også fremgår her av dokumentasjonen, er i hovedsak lagt ut som naturvernområde, og

den vesentlige delen av det området, som er på 38 mål, er altså fjernet fra eierens disposisjonsrett. Det er en betydelig forskjell på «Solvang» og «Gården» på andre områder, for «Gården» ligger altså midt inne på øya. Den har ikke aftensol, den har ikke havutsikt, den har ikke de samme lekeområdene og fritidsområdene, som det er naturlig å ha på en øy om sommeren. Men fremfor alt – og dette fremgår da av dokumentasjonen, så det kan dere lese etterpå – ble det henvist til en strandlinje på 200 meter. Som dere vil se av denne dokumentasjonen, er det en sølebukt – det er altså ikke noen strandlinje. Det er en ubrukelig lang bukt på 200 meter som den tidligere eier, som bodde der i helårsbolig, ikke fant det bryet verd å bygge noen brygge på ...

Kjell Engebretsen (A): Så det du sier, er altså at «Solvang» i dine øyne faktisk er en mer attraktiv eiendom enn hva «Gården» er?

Henrik P. Thommessen: De kan overhodet ikke sammenlignes – det er korrekt.

Kjell Engebretsen (A): La meg til slutt spørre deg: Du fikk flere møter med departementet – og det er imponerende, men du fikk det nå til – to møter med høyere embetsmenn, forstod jeg, og et møte med statssekretæren. Dette har jo også vakt en viss oppmerksomhet. Ble det noen konklusjoner på dette møtet med statssekretæren? Du hadde fått informert embetsverket om saken. Hva var hensikten med møtet med statssekretæren i denne sammenheng?

Henrik P. Thommessen: Igjen henviser jeg til dette dokument. Men jeg skal i korthet fortelle at under Bondevik I-regjeringen følte jeg at jeg ble holdt for narr, og det står for så vidt også i manuskriptet, under punkt 23, side 6: «Nu begynte jeg å lure på om jeg ble holdt for narr?» Det var altså 17. februar 2000. Uten å gå i detalj her bestemte jeg meg for å ta kontakt med den politiske ledelse. Da hadde jeg jo bare hatt kontakt med saksbehandleren. Jeg hadde altså gjort det motsatte av det jeg gjorde nå – man lærer av erfaring. Jeg tok altså kontakt og fant, som det står under punkt 23, «etter litt om og men frem til personlig rådgiver Gunnar Dahlen. Jeg orienterte om sakens bedrøvelige utvikling».

Men under punkt 26 side 7: «Regjeringen Bondevik I gikk av. Ny regjering.» Gunnar Dahlen var ute av bildet, så jeg måtte da kontakte noen andre i den politiske ledelsen, for jeg hadde mistet tilliten til embetsverket. Og vi ser her hvordan jeg kontaktet disse forskjellige. Vi kan bare gå gjennom side 7, for den kan alle lese.

Så det er bakgrunnen – både Bondevik I, Stoltenberg, og så kom det sannelig min hatt en ny regjering. Og hva gjør jeg da? Jo, det fremgår av side 15.

Kjell Engebretsen (A): Da tar du kontakt med statssekretæren.

Henrik P. Thommessen: Det fremgår av punkt 56, og da kan jeg lese det som står der, for det er et konkret svar. La meg forresten lese punkt 55 også:

«30. november: Jeg ringte statssekretær Leif Helge Kongshaug og ba om en samtale. Orienterte om min erfaring med saksbehandlingen før departementet tidligere hadde avslått søknaden om konsesjon, og om årsaken til at jeg ønsket å treffe en politiker i departementets ledelse.»

4. desember traff jeg Kongshaug.

«Han var meget høflig og vennlig. Understreket sin oppfatning av en politikers rolle i rommet mellom folk og byråkrati. Lyttet til min orientering. Jeg ba ikke om noe, og han lovet heller ikke noe. Hensikten min var å gi den politiske ledelse informasjon om saken, til mulig bruk hvis noe om dette kom til politikerene før sluttbehandling. Samtalen varte 10–15 minutter. Intet annet enn denne saken ble berørt.»

Kjell Engebretsen (A): Takk.

Møtelederen: Da gir jeg ordet videre til Martin Engeset fra Høyre.

Martin Engeset (H): Takk for det. Vi har jo fått oss forelagt et relativt omfattende manus som det har vært vanskelig å skimme gjennom parallelt med at vi skulle høre på hva du har sagt, så med forbehold om at det står ting her som jeg ikke har sett, tenkte jeg at jeg kunne be deg si lite grann om din erfaring med Lillesand kommune som tilrettelegger for å gjøre forholdene på Åkerøya rimelig i forhold til de kravene man stiller til helårsbeboelse.

Henrik P. Thommessen: Det var jo et meget provoserende spørsmål, nestleder Engeset. For det er jo helt klart, og det fremgår også av dette dokument, at jeg opplever Lillesand kommune som utrolig uforutsigbare og til dels villedende når de gir informasjon. Og når jeg har gått gjennom dette, og lest og fulgt med i alt dette, må jeg bare si at det faktisk gjøres så å si ingenting fra Lillesand kommune.

Jeg kan nevne et eksempel. Vellet bad kommunen om 25 000 kr til en brannpumpe her for et par år siden. De fikk ikke det engang.

Dette manuskriptet er ikke annet enn sitater fra dokumenter som kommunen har sendt ut. Og det fremgår hele veien at det ikke er sant at kommunen har tilrettelagt for parkering osv. Jeg vil nærmest si at det overhodet ikke er tilrettelagt for fast bosetting på Åkerøya fra Lillesand kommunes side.

Martin Engeset (H): Opplever du at du og Lillesand kommune har et spesielt konfliktfylt forhold, at du blir behandlet på en annerledes måte enn andre sammenlignbare eiendomsbesittere?

Henrik P. Thommessen: Ja, jeg oppfatter at jeg blir behandlet på en helt annen måte.

Jeg har også vedlagt dokumentasjon om et hus som ble bygd i ca. 1980, altså forholdsvis moderne, og kjøpt av en som er her i dag, Per Kristian Vindi. Det huset ble altså gjort om fra helårsbolig til fritidsbolig. Dette har jeg for så vidt dokumentert i manuset. Dokumentasjonen var at huset ikke hadde oppdatert sanitær standard. Det er jo selvfølgelig kommunens rett å gjøre dette, men det kan ikke være kommunens rett med så åpenbar forskjellsbehandling. For mitt hus var jo ikke på noen måte bygd i 1980, det var bygd i 1909, uten noen som helst form for standard.

Martin Engeset (H): Men har du gjort deg noen tanker, siden du åpenbart mener at du blir behandlet urettferdig i forhold til andre, om hvorfor det har blitt slik? Har du tenkt noe omkring det?

Henrik P. Thommessen: Det er klart man har spekulasjoner, men jeg tror det blir veldig spekulativt hvis jeg skulle svare på det spørsmålet.

André Dahl (H): Jeg har bare et oppfølgingsspørsmål. For under ditt punkt 31 viser du til at kommunen har gitt en del til dels uriktige opplysninger. Vil du gå så langt som å si at kommunen til dels også har løyet overfor departementet under saksbehandlingen, og at det er en vanlig rutine fra Lillesand kommune?

Henrik P. Thommessen: Svaret er ja.

André Dahl (H): Jeg har også lyst til å utfordre deg én gang til på om du føler at det er en forskjellsbehandling av deg som person, for i et brev fra departementet den 18. februar 1994 legger departementet til grunn at man skal ha en objektiv standard, og den skal være uavhengig av den enkeltes økonomi. Har du følelsen av at du som person har blitt forskjellsbehandlet, at man ikke har lagt en slik objektiv standard til grunn?

Henrik P. Thommessen: Ja.

Møtelederen: Da gir jeg ordet til Fremskrittspartiet. Carl I. Hagen ønsker ordet.

Carl I. Hagen (FrP): Jeg vil begynne med å spørre om du er medlem av Venstre.

Henrik P. Thommessen: Ja.

Carl I. Hagen (FrP): Har du i det hele tatt tenkt på at ditt medlemskap, og vel historisk i familien i forhold til Venstre, burde medføre at du lettere tok kontakt med den nåværende politiske ledelse i departementet, eller hadde du i tankene at det kunne være et problem for ledelsen i departementet?

Henrik P. Thommessen: Nei, jeg hadde overhodet ikke det i tankene. Da jeg kontaktet denne personlige rådgiveren, Gunnar Dahlen, i Bondevik I-regjeringen,

ante jeg ikke, og vet fortsatt ikke, hvilket parti han tilhørte. Det sier seg selv at i Arbeiderpartiet hadde man da arbeiderpartimedlemmer, og ..

Carl I. Hagen (FrP): Men du er fullt klar over at Lars Sponheim var leder i Venstre?

Henrik P. Thommessen: Det var helt klart.

Carl I. Hagen (FrP): Og du vet vel da at det naturlige, det helt faste er at når statsråden er fra ett parti, er også resten av den politiske ledelse fra det samme partiet, slik at nå var det et Venstre-styrt og -ledet departement?

Henrik P. Thommessen: Nei, det var jeg ikke klar over, fordi jeg ut fra pressen har sett at i disse samlingsregjeringene viser det seg at man ofte stokker – det var mitt inntrykk – og putter inn Kristelig Folkeparti under den statsråden som er fra Venstre, osv.

Carl I. Hagen (FrP): Du var ikke klar over det?

Henrik P. Thommessen: Nei.

Carl I. Hagen (FrP): Jeg aksepterer det. Det gjøres for øvrig bare i Finansdepartementet, Utenriksdepartementet og ved Statsministerens kontor.

I samtalene med Kongshaug, ble det der nevnt at du hadde vært langvarig medlem av Venstre? Var han klar over at din sønn var den samme personen som nå er medlem av sentralstyret i Venstre?

Henrik P. Thommessen: Det kan jeg ikke svare på, for vi snakket ikke om det i det hele tatt.

Carl I. Hagen (FrP): Ingen ting av dette var noe tema i det hele tatt?

Henrik P. Thommessen: Overhodet ikke.

Carl I. Hagen (FrP): Du sa at taksten på «Solvang» var 6,7 mill. kr. Var det som helårsbolig eller som fritidsbolig?

Henrik P. Thommessen: Takst 6,75 mill. kr var som helårsbolig.

Carl I. Hagen (FrP): Som helårsbolig?

Henrik P. Thommessen: Ja.

Carl I. Hagen (FrP): Hvilken pris hadde du vært villig til å selge «Solvang» for hvis denne overgangen til fritidsbolig ikke var godkjent eller eventuelt blir omgjort? Hva mener du er den laveste pris som egentlig kan aksepteres?

Henrik P. Thommessen: Det er et hypotetisk spørsmål. Jeg kom aldri så langt, så det vet jeg faktisk ikke.

Carl I. Hagen (FrP): Hva vil du gjøre hvis vedtaket om å innvilge konsesjon som fritidsbolig, altså omgjøring til fritidsbolig, blir omgjort, og den forblir en helårsbolig? Hva vil du da foreta deg?

Henrik P. Thommessen: Det er for så vidt også et hypotetisk spørsmål, men jeg vil jo selge.

Carl I. Hagen (FrP): Du vil selge uansett for det du måtte få for det?

Henrik P. Thommessen: Nei, det vil jeg ikke.

Carl I. Hagen (FrP): Så det er en nedre grense?

Henrik P. Thommessen: Det er en nedre grense, ja. Helt klart.

Carl I. Hagen (FrP): Vil det være mulig for deg å fortsette å sitte på eiendommen i påvente av at lovgivningen vedrørende boplikt, som følge av denne og mange andre tilsvarende saker med vanskelige avgrensninger, eventuelt til slutt blir opphevet?

Henrik P. Thommessen: Helt klart.

Carl I. Hagen (FrP): Kan det ha vært i tankene i forhold til denne «Gården» at man kan ha sett for seg at om 5-10-15 år blir helårsboligsystemet opphevet, og man kan begynne å dele ut eiendommer, stykke opp og selge fritidsboliger?

Henrik P. Thommessen: Det er også et hypotetisk spørsmål, men det går rykter på øya om at det er noen som lusker i buskene med tanke på å spekulere i opphevelse av boplikten.

Carl I. Hagen (FrP): I denne Lillesand-modellen, har det der vært mulig å leie noen til å bebo eiendommen og selv bruke den om sommeren som fritidsbolig, mens det er noen andre som bor der om vinteren, enten for betaling eller for en usedvanlig rimelig penge?

Henrik P. Thommessen: I dette tilfellet, «Solvang»-saken, har det ikke vært aktuelt. Vi har ønsket hele veien å spille med helt åpne kort. Vi har søkt om konsesjon til et AS som eies av to brødre, og vi har ikke lagt skjul på intensjonene her. Vi har ikke ønsket å leie en sørlending, for vi oppfatter det som en parodisk omgåelse av boplikten. Svaret er for så vidt nei på ditt spørsmål. Vi har ikke tenkt på å leie en sørlending.

Carl I. Hagen (FrP): Mitt siste spørsmål: Har du noen som helst forståelse for at denne eiendommen din har vakt og medført så enorm oppmerksomhet som det har vist seg?

Henrik P. Thommessen: Jeg har overhodet ingen forståelse for det.

Møtelederen: Da var turen kommet til Sosialistisk Venstreparti, og jeg vil gi klubba videre til komiteens nestleder, Martin Engeset.

M a r t i n E n g e s e t overtok her som møteleder.

Møtelederen: Vær så god, Ågot Valle.

Ågot Valle (SV): Det er jo slik at det er mulig å få langt høyere pris for fritidsboliger enn for helårsboliger. Det må vi være enige om. Det er vel også bakgrunnen for at mange kommuner ønsker å ivareta boplikten for å hindre at det mange steder og i mange områder blir svarte vinduer om vinteren. Har du noen forståelse for at Lillesand kommune ønsker å ivareta boplikten på Åkerøya, og at de også fører en kamp for det?

Henrik P. Thommessen: La meg kommentere den første bemerkningen, nemlig at hvis man selger som fritidsbolig, vil det automatisk være mye høyere priser. Generelt sett er altså ikke det korrekt. Vi må være helt klar over at «Solvang» er en helt spesiell eiendom. Det er helt korrekt at der vil det være en mye høyere pris. Det er jo dokumentert. Men det er ikke generelt riktig at det alltid blir slik.

Når det gjelder forståelsen for boplikt, er det en veldig god tanke at man skal ha lys i vinduene hele året. Det er jo hensikten. Men man glemmer at den nye konsesjonsloven sier at man kan, ifølge Jagland-modellen, bo halvparten av tiden i heimen, og så kan man være halvparten av tiden der hvor man gjerne vil bo. Da blir det intelligente spørsmål: Når man kjøper en eiendom på Sørlandet, hvilken halvdel av året tror du folk vil bo der? Sannsynligvis vil de aller fleste bo der om sommeren. De vil neppe bo på en øy uten isbryter om vinteren. Konsesjonsloven legger faktisk opp til at det blir sorte vinduer på Åkerøya også om vinteren.

Hvis vi tar det rent generelt, må det reises spørsmål om bopliktinstituttet, om dette *plikt*instituttet er egnet til å løse problemene i år 2002. Spørsmålet er om man ikke må gjøre det på den andre måten, slik som man gjør det over alt ellers, en gulrot og ikke en pisk. Legg forholdene til rette, skap interesse for at folk kan bo der. Og vi vet f.eks. at i Lillesand kommune er veldig mange mennesker håndverkere, og de lever av hyttebefolkningen. Tenk på den gleden pensjonister kunne ha ved å komme ned der og bo der det halve året, eller gjerne mer, og bruke håndverkerne og ikke minst butikkene, altså handelsnæringen, og skape et levende miljø. Vi ser f.eks. at i Tvedestrand, leste jeg i Dagbladet for noen dager siden, der har de boplikt. Der legges det ned en butikk hver uke, for der er ikke folk. Folk vil ikke bo der under plikt. Hvis man snudde på det, og sa kom til oss, så kanskje man ville oppnå nettopp dette med lys i vinduene.

Ågot Valle (SV): Takk skal du ha.

Du har beskrevet forholdene på Åkerøya nærmest som om det ikke er grunnlag for at man skal kunne bo

der hele året. Du har beskrevet i dokumentet ditt en rekke tilbud som ikke er der. Men dette er jo tilbud som heller ikke vil være på mange andre steder i landet. Det vil være forskjellig på by og land. Vil du si at Åkerøya er veldig forskjellig fra andre steder, hvor det faktisk bor folk? Det er mange steder det ikke er post og ikke politi, butikk osv.

Henrik P. Thommessen: Du har jo faktisk på mange måter gitt svaret selv. Du sier at folk gjør dette rundt om i distriktene. Vi ser at det er en enorm fraflytting i Norge. Det bor flere nordlendinger i Oslo-området enn det bor i Nord-Norge nå. Det må da være en grunn til det. Vi ser jo også dette i den siste kommunalmeldingen fra kommunalminister Solberg, hvor hun tar opp dette med regioner. Politisk har man i år 2002 oppfattet det slik at man ikke kan tvinge folk til å bo steder de ikke vil bo. Men i vårt land vil vi gjerne ha en spredt bosetting. Det er et overordnet politisk mål. Da må vi legge forholdene til rette. Politikerne må simpelthen gjøre slik som *folk* vil, og ikke si at folk er noen slemme mennesker som ikke gjør hva *vi* vil. Hvis man f.eks. følger denne Solberg-modellen, at man lager regioner etter disse regionplanene, så har man sentre hvor folk vil bo, hvor de har kulturtilbud osv. Jeg ser du gjerne vil stoppe meg ...

Ågot Valle (SV): Jeg hører at svarer legger opp til en politisk debatt her.

Det viser seg jo at det er folk som vil bo på Åkerøya til tross for de tilbudene som ikke er der. Men jeg vil gjerne forfølge litt mer det som går på hva selger gjorde for å oppnå pris, eller for å få solgt det til en pris som kunne være akseptabel for en helårsbolig. I den dokumentasjonen vi har, har vi også noe korrespondanse med bl.a. en potensiell kjøper, nemlig Marit Wright. Stemmer det eller stemmer det ikke at da hun og hennes familie kontaktet deg, gav du beskjed om at taksten var 6,75 mill. kr, og at du hadde fått tilbud om 10 mill. kr?

Henrik P. Thommessen: Marit Wright var en av disse som vaket rundt på øya i flere år, og leide, og gav uttrykk for muntlig at hun gjerne ville bo der. Etter hvert så ble denne muntligheten tatt på stadig mindre alvor.

Ågot Valle (SV): Mitt spørsmål var: Stemmer det eller stemmer det ikke?

Henrik P. Thommessen: Det stemmer at etter at salgsprosessen var slutt, etter at hun var blitt oppringt av Odd Steindal og bedt om å ringe meg for å høre om taksten i midten av august, fortalte jeg at det var oppgitt en takst på 6,7 mill. kr, for da visste jeg det.

Ågot Valle (SV): Har du forståelse for at denne typen opplysninger kan skremme bort folk som har en vanlig økonomi og som gjerne vil bosette seg på øya?

Henrik P. Thommessen: Jeg har den aller største forståelse for at man ikke alltid skal bo i Holmenkoll-

åsen, at man simpelthen må velge – og det gjør vi alle sammen som er i denne sal – etter vår egen økonomi. Det har jeg stor respekt for. Jeg beklager at ikke hele Norge kunne ha en eiendom som «Solvang». Det ville vært aller best for oss alle.

Ågot Valle (SV): Det kan vi vel kanskje være enige om.

Men i etterpåklokskapens lys, fordi det er reist tvil om selger faktisk hadde interesse av å selge en tomt til markedspris for helårsbolig, ser du at det hadde vært larest å bruke megler for å ha etterprøvnbarhet, notoritet, som det heter?

Henrik P. Thommessen: Som vi snakket om innledningsvis, kan man aldri beskytte seg mot synsing, mot meninger osv. I etterpåklokskapens klare skinn ser jeg ikke bort fra at det ville vært klokt.

Ågot Valle (SV): Takk skal du ha.

Møtelederen: SV har 1 minutt igjen.

Ågot Valle (SV): Har Siri Hall Arnøy spørsmål? – Nei vel. Greit. Da tar jeg tilbake klubba.

Å g o t V a l l e overtok her igjen som møteleder.

Møtelederen: Ønsker Kristelig Folkeparti å benytte retten til å spørre?

Rigmor Andersen Eide (KrF): Ja, jeg har et par spørsmål.

Du mener at administrasjonen i Lillesand kommune hadde et visst rykte. Kan du konkretisere hva det ryktet bestod i?

Henrik P. Thommessen: Det ryktet bestod og består i en åpenbar forskjellsbehandling. Det ryktet består i et totalt fravær av forutsigbarhet. Takk.

Rigmor Andersen Eide (KrF): Vi har i dag mottatt en uttalelse fra lovavdelingen som omhandler Lillesand kommunes vedtekter om forbud mot bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig, med påstått hjemmel i plan- og bygningsloven § 79, men som av lovavdelingen ikke anses for å være tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag for denne vedtekten.

Vil du si at dette er et typisk utslag av Lillesands manglende saksbehandlingsrutine?

Henrik P. Thommessen: Svaret er helt ubetinget ja – og det er litt verre enn det. Lillesand kommune har fått juridiske utredninger, bl.a. fra Thor Falkanger, som er professor i jus ved Universitetet i Oslo, og også fra advokat Engelschiøn, som har bodd i Lillesand, som helt klart har slått fast at Lillesand kommune ifølge plan- og bygningsloven § 79 ikke har hjemmel til å pålegge boplikt.

Møtelederen: Ja takk.

Da har du anledning til å bruke fem minutter til oppsummering, hvis du ønsker det.

Henrik P. Thommessen: Nei takk, jeg vil ikke ta komiteens tid. Jeg håper at mitt dokument med dokumentasjonene kan leses, og takker for at jeg fikk anledning til å komme.

Møtelederen: Da takker vi for omfattende dokumentasjon. Det skal vi lese senere, og takk for at du ville være med og belyse saken. Takk skal du ha.

Da har vi et lite sceneskifte her. Lillesand kommune er de neste som setter seg foran oss her.

Høringen ble avbrutt kl. 10.54.

- - - - -

Høringen ble gjenopptatt kl. 10.56.

*Høring med Lillesand kommune ved ordfører
Odd Steindal, varaordfører Solveig Solbakken og
tidligere ordfører Kristian Sundtoft*

Møtelederen: Da har vi foretatt sceneskiftet, og jeg ønsker velkommen til Lillesand kommune. Dere har da ordet i 10 minutter til innledning, og så spør vi etterpå. Vær så god.

Odd Steindal: Da vil jeg først takke for at vi ble invitert til denne høringen. Det er jo en sak som har stor interesse hos både lokalpolitikere og andre. Jeg vil begynne litt historisk, selv om jeg vet at vi har fått en hjemmelakse her på tre punkter. Det går litt på reglene for praktisering av boplikt, kommunens befatning med denne «Solvang»-saken og vurdering av prisnivået på eiendommer med boplikt i området.

Bakgrunnen for at vi har et forholdsvis stramt regelverk for boplikt i Lillesand, kan vi finne langt tilbake. Allerede på 1950-tallet opplevde vi en «forsomring» i kommunen vår. Det begynte i uthavnene, hvor flere og flere hus gikk over fra å være heltidsboliger til å bli fritidsboliger. Den gang ble ikke det sett på som noe negativt. Det var med og gav et pulserende liv, iallfall i sommerhalvåret, og i tillegg var det nok en viss fraflytting fra deler av kommunen når vi går tilbake til 1950-tallet.

Det vi opplevde utover, var at kommunen ble en attraktiv kommune å bo i. Hvis vi ser på folketallet, har det doblet seg fra 1960 og fram til i dag – altså på 40 år har det vært en dobling, og det viser at dette ikke er en fraflyttingskommune. Det er en kommune hvor det er attraktivt å bo, og hvor mange ønsker å bo.

Når det gjelder strandsonen vår – jeg vil ta litt tak i den, for det henger sammen med det historiske her – kan jeg nevne at allerede på 1960-tallet fikk vi byggeforbud i strandsonen. Det vil si at det begynte å bli et stort press for å erverve seg eiendommer som lå i strandsonen og

var bebygd. På begynnelsen av 1980-tallet – altså for 20 år siden – begynte vi også å få mer eller mindre byggestopp for hytter: Vi ønsket ikke flere fritidsboliger i vår kommune. Dette er også etter hvert kommet med i kommuneplanen, hvor det står at vi ikke ønsker flere fritidsboliger i kommunen vår ut fra at vi er en kommune med svært begrensede ressurser. Kommunen er på 185 km², vi har attraktive arealer, og vi må gjøre en prioritering.

I Lillesand ønsker vi først og fremst å prioritere arealer, boligtomter og friluftsarealer, for dem som bor fast i kommunen. I tillegg har vi også en oppgave for storsamfunnet, fordi Lillesand er en attraktiv kommune å oppholde seg i på grunn av de attraktive friluftsarealene vi har, på grunn av en strandsonen som er tatt godt vare på på tross av statlige direktiver. Lillesand har hatt en mer restriktiv holdning når det gjelder å ta vare på strandsonen, enn det vi ofte har opplevd høyere oppe i nivåene. Jeg skal ikke gå for mye inn på det, men vi har hatt en rekke saker hvor kommunen har sagt nei til bygging i strandsonen, men hvor vedtaket er omgjort på høyere nivå. Men i alle fall – bakgrunnen for at vi har fått dette regelverket, er at vi ikke ønsker en sammenblanding av sommerhus og helårsboliger. Vi ønsker å få et best mulig bomiljø for dem som bor fast. Det skal være attraktivt å bo i Lillesand, og det er attraktivt, men vi har altså opplevd at en del hus tas i bruk som fritidsbolig istedenfor helårsbolig. Blant annet har vi opplevd det i nye boligfelt som er regulert til helårsboliger, at boligen ble aldri tatt i bruk som helårsbolig, men nyttes til fritidsbolig.

Behovet for at vi trengte regelverk, kan vi lese allerede i generalplanen fra 1979, hvor det står at en ser at det er en uheldig «forsomring», og vi bør prøve å finne tiltak for å bote på det. Vi har da konsesjonsloven, som har et visst regelverk. Det ble innført i 1985, hvor vi har konsesjonsgrense null. I tillegg har vi forskrift til plan- og bygningsloven § 79, som har vært omtalt her tidligere, som kan være tvilsom, for den har aldri vært prøvd i noen rettsinstans. Men vi har også § 93, som gjelder i regulert område. Og da vil jeg bare nevne at Åkerøya i dag er et regulert område. Vi vedtok en reguleringsplan 16. mai 2001, altså for et drøyt år tilbake, hvor bl.a. også Thommessens eiendom er regulert til boligformål. Så vi snakker ikke her nå om forskrift til § 79, men om plan- og bygningsloven § 93, som da står mye sterkere.

Vi har også vedtatt retningslinjer for boplikt i Lillesand. Dette er ikke et juridisk dokument, men det er en informasjon først og fremst beregnet på våre innbyggere, og på alle dem som ønsker å bli våre innbyggere, om hva vi har av regelverk, og hvordan vi praktiserer det. Vi har også hatt kontroll med vårt bopliktsystem. I 1996 gikk vi gjennom egenerklæringer for perioden 1985-1996, altså for 11 år. Vi gikk gjennom 543 saker for å se om det her var noe mislighold. Vi fant tre mislighold i den perioden. Dette er selvsagt forhold som er tatt opp og klarert senere.

Da Solvang-saken ble behandlet i kommunen i 1998, var det et enstemmig vedtak i formannskapet om å si nei til konsesjon. Det er den eneste gangen det politiske miljøet har hatt denne saken til behandling. Saksgangen vi-

dere har vært gjennomgått, så jeg skal ikke repetere den. Men vi er blitt kjent med at Thommessen bare de siste månedene av 2001 hadde tre møter med Landbruksdepartementet – kommunen hadde ingen møter. Vi har heller ikke fått denne saken til ny behandling. Og vi stiller spørsmål om dette er en korrekt behandling i forhold til forvaltningsloven.

Jeg kan nevne at vi hadde en annen konsesjonssak på Åkerøya – Borsheim-saken fra 1993. Den ble tatt opp til ny behandling. Den ble da sendt tilbake til kommunen for ny behandling i 1995. Det vil si at det her var en praksis hvor kommunen fikk saken til behandling før departementet gjorde sitt vedtak.

Vi kan ikke av vår korrespondanse med departementet se at det er åpnet en ny sak i denne «Solvang»-konsesjonssaken, og vi har heller ikke fått den til ny formell behandling i kommunen.

Så blir det ofte trukket fram sammenligning med pris på en eiendom som Mæle kjøpte i 1998. Konsesjonsbehandlingen var bare få dager før denne Solvang-saken dukket opp. Kjernen i den saken er at vi kan ikke se at det er grunnlag for konsesjonsnekt. Derfor har vi prøvd å finne fram en argumentasjon som gjør at vi må akseptere den svært høye prisen som Mæle betalte for den eiendommen. Det står også i vurderingen av saken at det er en svært høy pris. Men det er fri prisdannelse på boligeiendommer i Lillesand. Eiendommen til Mæle er ikke en landbrukseiendom, den er en stor boligeiendom på 39 daa, altså vesentlig større enn Thommessens, og den har også en stor boligmasse. Når det gjelder arealene, er det ikke noen fredningsbestemmelser på dem, det er såkalt LNF – altså landbruk, fritid og natur – dvs. at disse arealene også kan disponeres til andre formål enn friluftsfremål i framtiden. Men dette er ting som vi eventuelt må komme til, det blir hypoteser. Men uansett: Poenget er at vi har fri prisdannelse. Da vi vurderte denne prisen, ble den sammenlignet med andre tilsvarende store eiendommer på land, altså det vi kaller for «i området». For når vi snakker om «området» i dag, snakker vi om hele kommunen. Det er også i tråd med Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2001, hvor man omhandler praktisering av konsesjonslov, og hvor det sies at «området» er kommunen.

Når det gjelder priser på boliger på Åkerøya, er det klart at vi kan finne fram sammenligninger der, men det har vi aldri blitt bedt om av Landbruksdepartementet. Vi har heller ikke brakt fram prisen på Mæles eiendom til Landbruksdepartementet. Men hvis en ser på omsetning av boliger de siste ti år, har det vært noen få omsetninger, og de ligger på et helt annet prisnivå. Det var en annen eiendom – den vi kaller for «Kulturgården» – som ble omsatt for 1,9 mill. kr. Den ligger også inne på øya.

Når det gjelder priser på boliger i Lillesand, er det noe helt annet. Jeg var inne på Internett sist uke for å se på prisnivået. Da fikk jeg 27 treff på helårsboliger som var til salgs. Prisene varierte fra 990 000 kr og opp til 3,3 mill. kr. Når vi snakker om eiendommer som ligger på 3,2–3,3 mill. kr, er dette eiendommer ved sjøen – at-

traktive boligeiendommer med stor boligmasse. Dette er prisnivået som er normalt i Lillesand. Men det er klart at fra tid til annen kan enkelte eiendommer omsettes for høyere verdier fordi det er kjøpere som er spesielt interessert i den spesielle eiendommen.

Når det gjelder pris på eiendommen «Solvang», har aldri kommunen uttalt seg om hva som rett pris, og det er heller ikke en kommunal oppgave. Men når Thommessen sier at han har fått 36 henvendelser og ikke noe bud, stiller vi spørsmål ved salgsframstøtet. Har det vært et ønske om å selge eiendommen, eller er det bare for å dokumentere at eiendommen ikke kan selges som helårsbolig? For det er det han selvfølgelig ønsker å få fram, ut fra det vi har hørt så langt. Det er klart at hvis vi har en kjøper som er villig til å betale 9,8 mill. kr, hvorfor skal vi da selge den til noen som vil betale mindre? Det var allerede et salg her. Men det som var Thommessens oppgave, var å få dokumentert at denne eiendommen ikke kunne selges som helårsbolig, at det ikke var marked for det. Det som også er viktig, er at denne saken vil danne presedens, det er det ikke tvil om. Professor Normann Aanesland bl.a. har sagt at denne saken vil danne presedens, og han er jo en som kan dette med konsesjonsloven. Vi har også fått en utredning fra KS. Den konkluderer også med den samme. Det er det juridiske miljøet i KS som har vurdert dette, og som sier at denne saken vil danne presedens. Derfor er denne saken så viktig for Lillesand. Vi ønsker å få vedtaket som ble gjort i departementet 1. mars, omgjort. For blir dette stående, er vi redd for at hele bopliksreglementet kan falle.

Møtelederen: Takk skal du ha.

Da gir jeg ordet til Kjell Engebretsen – vær så god.

Kjell Engebretsen (A): Jeg skal aller først gripe tak i denne sammenligningen med «Gården» – jeg har forstått det slik at denne gården kalles «Gården», gjør den ikke det?

Odd Steindal: Det er flere gårder på Åkerøya som kalles for «Gården».

Kjell Engebretsen (A): Ja, akkurat. Så sier dere at det var greit for dere, selv om prisen var høy. Men vi har fått et notat fra Thommessen tidligere i dag, hvor en saksbehandler i kommunen skriver at Lillesand kommune finner derfor ingen grunn til å frarå konsesjon fordi kjøpesummen, kr 5 mill., avspeiler prisnivået i området.

Odd Steindal: Med det menes prisnivået i Lillesand kommune på denne typen store eiendommer. Det ble bl.a. relatert til en konsesjonssak som ble behandlet bare noen uker i forveien. Da var det en som het Helge B. Rines som søkte om konsesjon på en eiendom inne på land, med strandlinje. Den betalte han 4,2 mill. kr for. Det viser altså at for enkelte av disse eiendommene er det kjøpere som er villige til å betale en svært høy pris, men det er klart at det er begrenset hvor mange som har evne til å betale så mye for en boligeiendom.

Kjell Engebretsen (A): Får jeg også avklare én ting til før jeg går på de spørsmålene jeg hadde tenkt å stille. Kommunen oppfatter denne eiendommen, altså «Solvang», som egnet som helårsbolig?

Odd Steindal: Ja, det er korrekt. Det har å gjøre med at den ligger på en øy hvor det til en viss grad er tilrettelagt for fast bosetting, og hvor det ikke langt unna også er fast bosetting. Dette er heller ikke tema, forstår jeg, for Landbruksdepartementet, bare for å ta det, for de har akseptert at denne eiendommen er egnet til fast bosetting. Det eneste som har vært brukt som grunnlag for å omgjøre vedtaket fra tidligere, er dette med pris, at en ikke oppnår en forsvarlig pris.

Kjell Engebretsen (A): Nå er Lillesand kommune kritisert ganske kraftig – nå er ikke Lillesand kommune den eneste kommune i Norge som blir det, i og for seg – men man mener at man ikke har gjort all verden for at det skal være mulig å bo med en rimelig god standard på Åkerøya. En lang rekke kommunale, normale tilbud er ikke på plass der ute. Hva er kommunens resonnement her?

Odd Steindal: Jeg overlater det til varaordfører Solveig Solbakken.

Solveig Solbakken: Det er jo sånn at Lillesand kommune har lav inntekt og høy gjeld pr. innbygger, og det gjenspeiler selvfølgelig det tjenestetilbudet vi har til innbyggerne våre. I tillegg til det har vi mange sommergjester, som dere vet, og vi yter etter søknad også omsorgstjenester f.eks. til både sommergjester og til fastboende.

Når det gjelder Åkerøya, så har de skolebåtskyss, som kommunen betaler for grunnskoleelever, og som fylkeskommunen betaler for elever til videregående skole. Det er samme hyppigheten som de fleste andre deler av kommunen også har, selv om de da har buss.

Hjemmehjelpstjenester får folk selvfølgelig på Åkerøya, som de får det ellers i kommunen når de søker om det.

Kommunen har vedlikehold av den kommunale veien på øya. Og det står en traktor der ute som man kan brøyte snø med på vinteren.

Det er riktig at renovasjonen på Åkerøya er som for hytteeiere, dvs. at folk må ta med seg søppelet sitt inn til fastlandet og kaste det i container der. Det går det an å forandre på, for det har det vært misnøye med.

I dag er det privat bryggedrift i Kjøpmannsvik for dem som bor på Åkerøya, etter ønske fra beboerne. Havnestyret i Lillesand har nylig sagt at de ønsker å etablere en kommunal brygge.

Parkeringsforholdene på fastlandet er ikke gode, og kommunen har slitt i ganske mange år for å få dem bedre. Det er en del årsaker til at vi ikke har greid å komme i land på det, bl.a. noen uoverensstemmelser mellom grunneiere og noen restriksjoner på grunn av områdene der, men alle har parkeringsplasser til bilene sine.

Så er det faktisk bevilget penger til et brandepot. Kommunen har bevilget 20 000 kr, og det er gjort avtale med vellet, men det har ikke kommet helt i gang ennå.

Ledningsnettet på Åkerøya er privat, det er helt riktig. Men kommunen har lagt vann til øya. Jeg bor selv i en del av kommunen som er en øy, men som har bruforbindelse i Brekkestø – en liten seilskutehavn med 25 fastboende på vinteren. Vi har omtrent de samme tjenestene. Vi har skolebuss på morgenen og på ettermiddagen. Posten vår kommer sent. For øvrig får også Åkerøy-beboere posten fram til øya, de får levert til postkasser. Jeg kunne ikke flyttet dit hvor jeg bor hvis jeg ikke var innforstått med at vi måtte kjøre barna til fritidsaktiviteter på ettermiddag og kveld, at vi ikke har parkeringsplass nær huset – vi må gå ganske langt – at den kommunale skolen er nedlagt, at vi riktignok har hatt butikk, men bare på sommerstid. Men det er jo heller ingen kommunal oppgave å ha butikk.

Kjell Engebretsen (A): Takk for det.

Ordføreren sa her tidligere at man hadde ikke fått noen henvendelse fra departementet om å få fram prisnivået, eller noe bilde av prisnivået i kommunen, da departementet behandlet denne saken. Og jeg forstår også – korrigjer meg nå – at kommunen var ikke innforstått med, så ikke at denne saken var i ferd med å få en ny runde i departementet. Er det riktig oppfattet?

Odd Steindal: For å ta det siste først: Det er korrekt. Vi har ikke oppfattet at denne saken ble åpnet opp for ny behandling. Det var en korrespondanse sist høst, men det ble av kommunen ikke oppfattet som annet enn at departementet bare ønsket å få bekreftelse på enkelte ting, og i den sammenheng ble det spurt om dette med prisnivå – om det var andre eiendommer som var omsatt til svært høye priser. Og i den sammenheng ble det trukket fram tre eksempler i størrelsesordenen 3–5 mill. kr. Men det var bare for å få fram at enkelte eiendommer ble omsatt til så høy pris. Det er godt mulig at Thommessens eiendom også kan omsettes for en så høy pris som helårsbolig, men dette har vi ingen dokumentasjon på. Hadde dette salget vært kjørt gjennom en eiendomsmeidler, så hadde en fått fram en dokumentasjon på hvilken interesse det var, og på hvilket nivå kjøperne kunne være interessert i å legge inn bud. Og det er for oss et kjernesporsmål. Vi vet altså ikke hvilket marked det er for denne eiendommen, for vi har ingen dokumentasjon. Thommessen selv hevder jo at han har ikke fått inn et eneste bud.

Kjell Engebretsen (A): Men så sier du også at Thommessen hadde tre møter med departementet, og kommunen hadde, om jeg har forstått det riktig, ikke noe møte med departementet i denne saken. Thommessen har naturligvis selv tatt initiativ for å få slike møter. Men det er altså slik at departementet ikke på noe tidspunkt har tatt kontakt med kommunen i denne prosessen. Bortsett fra dette ene brevet som vi nå snakker om, så er det altså ikke invitasjon fra Landbruksdepartementets side om å se på denne saken på nytt fra kommunens side, og det

gjelder også i det man kaller nye momenter i saken, altså at Thommessen har forsøkt å selge eiendommen som helårsbolig, på den ene siden ikke fått noe bud, på den annen side så ligger det på våre bord at det skal være et bud på 2 mill. kr. Men heller ikke i denne fasen ble kommunen invitert til noe fra Landbruksdepartementets side. Er det også riktig?

Odd Steindal: Jeg overlater nå ordet til Rune Berge. Han er spesialrådgiver og tidligere rådmann.

Rune Berge: Det er slik at Landbruksdepartementet henvendte seg til kommunen skriftlig i november. Det var en mangel ved brevet, så vi måtte få ettersendt en side en ukes tid senere fra departementet slik at vi hadde et komplett sett av vedlegg som departementet viste til. Dette brevet svarte da jordbrukssjefen på i november. Så var det en korrespondanse pr. telefaks eller e-post mellom Thommessen og en politiker som er leder av et utvalg som på den tid hadde ansvaret for disse sakene. Det gjorde at administrasjonen fant grunnlag for å sende inn et nytt brev til departementet i slutten av desember.* Dette var på anmodning fra departementet, der vi ble bedt om å kommentere det som lå til grunn for henvendelsen fra Thommessen.

Så fikk vi én ny henvendelse fra departementet. Det var at de i desember la ved en telefaks fra Thommessen til orientering, og opplyste om at departementet nå ville ta saken opp til vurdering i forholdsvis nær fremtid. Dette er da en annen formulering enn den departementet benyttet seg av i 1995, da vi på samme øy – som ordføreren har redegjort for før – hadde en henvendelse fra en som ønsket å ta en sak opp til ny behandling, etter å ha fått avslått klagebehandling i departementet. Da sa departementet – under henvisning til et brev som ble sendt flere kommuner i 1993 – at da skal kommunen behandle spørsmålet om de vil avvise saken. Hvis de avviser saken, er det departementet som skal ta endelig stilling til om saken skal avvises eller ei.

Departementet har – så vidt jeg kjenner til – ikke endret signalene ut, i rundskrivs form, men de har altså da i denne saken i praksis fraveket sitt eget prosedyreverk.

Kjell Engebretsen (A): Takk skal du ha.

Jeg går ut fra at Lillesand kommune, med den pittoreske delen av verden som ligger der nede, har mange søknader omkring konsesjonsspørsmål. Og jeg forstår også at det fra tid til annen er slik at dere gir mulighet for at en eiendom blir omgjort til fritidsbolig – iallfall har vi her noen skriv som viser at det forekommer.

Hva er beveggrunnene til at man av og til gjør dette og av og til ikke? Og i samme sving: Selger sa jo til oss i høringen tidligere i dag at han nå følte at han kanskje fikk en annen behandling av kommunen enn hva som er standard behandling overfor innbyggerne.

Odd Steindal: Først vil jeg bare si at de aller fleste innretter seg jo etter det konsesjonsregelverket vi har.

Det vil si at da har vi ikke noen saksbehandling, fordi de skriver under en egenerklæring. Kommunen ser ikke saken i det hele tatt. Og det vil si at vi da heller ikke er kjent med hvilken pris eiendommen omsettes for.

Når det gjelder dette at det også gis konsesjon til fritidsformål, er det basert på retningslinjer som er utarbeidet bl.a. i kommuneplanen, hvor det står at det for en del av øyene kan gis fritak for boplikt. Men det tas også en vurdering i hver enkelt sak. I de fleste tilfellene hvor det er gitt konsesjon, er det enten på øyer hvor vi sier at her bør det kunne gis konsesjon ut fra kommuneplanen og ut fra atkomstforhold, altså slik som det ble nevnt her på Fjelldalsøya, hvor det ikke finnes noen skolebåtforbindelse, hvor det ikke er noen fast bosetting i dag, hvor det ikke er noen infrastruktur, og hvor det er vanskelige isforhold periodevis.

Vi har også eiendommer på fastlandet som får konsesjon til fritidsformål – hvis det er så vanskelige atkomstforhold at en ikke kan forvente fast bosetting hele året. Men det skal altså være individuell vurdering, og det er ikke mange av disse sakene.

Når det gjelder behandlingen av Thommessen, er han behandlet på lik linje med andre konsesjonssøkere på Åkerøya. Vi har flere saker på Åkerøya hvor det har vært gitt konsesjonsnekt.

Kjell Engebretsen (A): Jeg skal ikke bruke mye mer tid, leder.

Men bare kort – du behøver ikke å gå i dybden på det, vi kommer for så vidt tilbake til det senere, tror jeg – en umiddelbar oppfatning fra kommunens side: Hvis dette vedtaket som nå er gjort i denne «Solvang»-saken – om jeg får lov til å kalle den det – står, vil det få konsekvenser for muligheten til å opprettholde boplikten i Lillesand, slik dere ser det nå?

Odd Steindal: Hvis denne saken danner presedens, som er sagt av flere sakkyndige – for å si det slik – er det mye som taler for at bopliksreglene, altså dette med konsesjonsgrense null, vil falle i Lillesand. Men dette har vi ikke hatt noen politisk debatt på – men mye taler for det i alle fall.

Fra mitt eget ståsted vil jeg si det slik at jeg synes det er vanskelig å behandle våre innbyggere ulikt. Hvis andre i en salgssituasjon kan oppnå en høyere pris ved å selge til fritidsformål enn ved å selge til helårsbolig, synes jeg det er vanskelig å behandle dem annerledes enn slik Thommessen er blitt behandlet. Vi ønsker en størst mulig likebehandling, en størst mulig forutsigbarhet. Og da synes jeg det er vanskelig å la dette bli stående.

I tillegg vil jeg nevne at det grunnlaget som dette vedtaket er fattet på, jo er veldig spesielt. Til og med har jo rådgiver i Landbruksdepartementet uttalt til Aftenposten 20. april i år at departementet «kan ikke minnes noen andre ankesaker der en slik begrunnelse er gitt for å fravike boplikten». Så dette er spesielt.

Kjell Engebretsen (A): Takk skal dere ha.

*Iflg. Rune Berge skal det være november.

Møtelederen: Så er det Høyre. Vær så god – Martin Engeset.

Martin Engeset (H): I det dokumentet som vi fikk utdelt fra Thommessen her i dag – det som ble benevnt som hans manus – står det flere steder, bl.a. på side fire:

«Kommunen skriver, ved saksbehandler Odd Steindal, dette:»

Jeg ser at ordføreren heter Odd Steindal. Er det samme Steindal?

Odd Steindal: Ja, det er den samme Steindal.

Martin Engeset (H): Er det vanlig at ordførerne driver saksbehandling, eller er dette ...

Odd Steindal: Dette var før jeg ble ordfører. Jeg var ansatt i kommunen fram til jeg ble ordfører, men har permisjon fra min jobb som landbrukskonsulent, slik at jeg i dag ikke driver med saksbehandling. Men jeg var ikke politiker på det tidspunkt jeg var landbruksrådgiver i kommunen.

Martin Engeset (H): Så du hadde befatning med denne typen saker som ansatt i kommunen før du ble ordfører?

Odd Steindal: Ja, det er korrekt.

Martin Engeset (H): Er det da rimelig å anta at din praktisering og de holdninger du opparbeidet deg der, nå legger noen føringer for hva du mener som politiker?

Odd Steindal: Jeg vil heller si tvert om. Som landbruksrådgiver ansatt i kommunen forholder jeg meg til kommuneplanen, og jeg forholder meg til lovverket. De sakene som er av prinsipiell karakter, blir lagt til politisk behandling. Og så blir det da etter hvert presedens for hva slags vedtak som blir gjort, og så forholder administrasjonen seg til det. Som administrasjon har jeg forholdt meg til de politiske vedtak og de lovverk som gjelder.

Martin Engeset (H): Det var greit å få klarlagt at det var den samme Odd Steindal i hvert fall.

Du sa i et tidligere svar til saksordfører Engebretsen her at Åkerøya er til en viss grad tilrettelagt for fast bosetting. Og den uttalelsen fra deg betyr vel at du som ordfører ser at det må være forhold på Åkerøya som gjør at det ikke er tilrettelagt for fast bosetting, når du sier «til en viss grad» tilrettelagt. Hvilke forhold ved Åkerøya vurderer du som at det ikke er tilrettelagt for fast bosetting?

Odd Steindal: Som Solveig Solbakken nevnte, har vi ennå ikke gode nok parkeringsforhold i Kjøpmannsvik. Det er klart at det er også andre infrastrukturiltak som det er ønskelig å kunne tilby våre innbyggere, men vi har en økonomisk begrensning som gjør at store deler av kommunen vår ikke har det samme tilbudet som sentrumsområdene. Vi snakker altså ikke bare om områder

som er på øyene, men vi snakker også om andre steder – Grimenes, Gitmark, Glamsland osv. – steder hvor folk ønsker å bosette seg, og de bosetter seg der fordi disse stedene har andre kvaliteter enn det sentrum har. Altså: Når folk ønsker å bosette seg på Åkerøya, er det fordi en øy har andre kvaliteter som oppveier det negative ved at de ikke har et fullgodt tilbud, f.eks. offentlig kommunikasjon. Men det med offentlig kommunikasjon har vi ikke muligheter til å tilby som en kommunal tjeneste utenom sentrum, og vi tilbyr det heller ikke i sentrum. Vi har ikke sett på det som en kommunal oppgave.

Martin Engeset (H): Men hvis vi nå ser på hva Lillesand kommune konkret har gjort for å opprettholde eller styrke bosettingen på de to områdene i kommunen som ikke har fastlandsforbindelse, nemlig Åkerøya og Gamle Hellesund – hva har dere konkret gjort i den perioden hvor denne «Solvang»-saken har vært til vurdering?

Odd Steindal: Solveig Solbakken var jo inne på det, så det blir å gjenta mye av det samme som har vært sagt før. Jeg vet ikke om vi skal bruke tid på det, men i tilfelle, Solveig Solbakken, vil du ha en ny runde på det?

Solveig Solbakken: Vi har ikke gjort noe spesielt. Vi har hatt dialog med folk som bor på Åkerøya, hele tiden. Men du spurte om vi har gjort noe spesielt i forhold til da denne «Solvang»-saken kom opp. Det vi vet, er at folk har vært misfornøyd med søppeltømmingen. Det har vi tatt opp, og det er det ikke noe vanskelig å gjøre noe med.

Martin Engeset (H): Dere *har* ikke gjort noe med det?

Solveig Solbakken: Nei, det er ikke gjort noe med det ennå. Det har heller ikke vært noe krav om at det skulle gjøres noe med det sånn helt umiddelbart.

Jeg nevnte tidligere dette med parkeringsplasser. Det kan vi ikke love at vi får orden på sånn som vi vil ha det, veldig fort, fordi det er mange komplikasjoner. Men folk har parkeringsplasser, og folk har båtplasser på land som er tilfredsstillende, og som folk synes er greie å ha i dag.

Men så er det et viktig poeng til, og det er at for å få til en god infrastruktur må en også ta hensyn til at det faktisk har vært tilflytting til Åkerøya de siste årene. Det er mange som ønsker å bo der, og det er klart at kommunen ønsker å gi de tjenestene som resten av kommunen får. Det er viktig for oss.

Odd Steindal: Jeg vil også at Kristian Sundtoft supplerer her.

Kristian Sundtoft: Det er veldig interessant at til tross for dårligere infrastruktur på Åkerøya i dag enn tidligere når det gjelder kommunikasjoner – jeg minner om at da jeg var ordfører i 1980-årene, kjempet vi en beinhard kamp for å unngå nedleggelse av rutebåten, den ble nedlagt fordi statstilskuddet og fylkestilskuddet falt bort, og kommunen kunne ikke overta det – til tross for det har

det vært en markert økning i folketallet fra midten av 1980-årene og frem til i dag.

Martin Engeset (H): Jeg har noen flere spørsmål, så det hadde vært fint om svarene kunne bli litt kortere.

Representanter fra Lillesand kommune, deriblant ordføreren, har ved gjentatte anledninger hevdet å ikke vite om – og det har vi også hørt her i høringen i dag – at det var mulig for departementet å omgjøre tidligere vedtak, ved at ordføreren fremholdt at han ikke var klar over at departementet hadde åpnet ny sak. Da blir mitt spørsmål: Har ikke kommunens valgte representanter vært klar over korrespondansen mellom departementet og kommuneadministrasjonen? Og medfører det ikke riktighet at Henrik P. Thommessen personlig har orientert både ordfører og andre politikere fra kommunen om at salgsprosess var gjennomført og igangsatt?

Odd Steindal: For å ta det siste først. Det kan også Thommessen bekrefte, at vi hadde en samtale i september, hvor han da mente at det var grunnlag for å ta saken opp til ny behandling. Jeg var ikke enig med ham i det. Jeg mente det ikke var grunnlag for det. Jeg sa også til ham at jeg synes ikke det er godt nok dokumentert at det har vært en reell salgsprosess. Dette burde vært gjort gjennom eiendomsmekler for å kunne vise en dokumentasjon på at det her har vært en reell salgsprosess, og at også de som ønsket å legge inn bud, har hatt mulighet til å legge inn bud, fordi vi har fått en rekke henvendelser fra aktuelle kjøpere som mener at de ikke har hatt mulighet til å legge inn bud engang.

Martin Engeset (H): Fins det noe lovmessig krav i dag om at man skal bruke eiendomsmekler?

Odd Steindal: Nei, men i en sånn sak hvor dette er hovedpoenget, synes jeg det er viktig å få fram dokumentasjon om i hvilken grad eiendommen reelt sett er salgbar eller ei. I ettertid er det jo flere ting som har vist at denne eiendommen er salgbar som helårsbolig, men vi vet ikke til hvilken pris. Thommessen selv hevder jo at han ikke har fått inn et eneste bud.

Så var det dette om ikke ordføreren er klar over at saken kan tas opp til ny behandling. Jo, jeg var klar over det. Jeg har heller ikke sagt at jeg ikke var klar over det. Det som overrasker, er at vi ikke har fått en klar melding om at denne skulle tas opp til ny behandling.

Martin Engeset (H): Men mannen ved siden av deg, Berge, tidligere rådmann, fortalte jo nå for få minutter siden at det har kommet flere brev til kommunen – betydelig korrespondanse fra departementet til kommunen – som vel måtte få også ordføreren til å forstå at her var departementet i gang med en ny vurdering?

Odd Steindal: Som tidligere rådmann sa, er det normalt at en får beskjed når det åpnes ny sak. Vi hadde også trodd at hvis vi åpnet en ny sak, så ville den komme tilbake til kommunen for at vi også skulle få uttale oss på nytt.

Martin Engeset (H): Hva mener kommunen er en rimelig pris for «Solvang»?

Odd Steindal: Det er ikke kommunens oppgave å si hva som er en rimelig pris for «Solvang». Det er et forhold mellom kjøper og selger, og det er jo dette som burde vært dokumentert gjennom en salgsprosess. Det vil si at jeg setter heller ikke nødvendig lit til den taksten og det grunnlaget taksten er satt på. Jeg mener at her burde det vært kommet fram en skikkelig salgsprosess som viste interessen i markedet og hvilket prisnivå folk er villig til å akseptere.

André Dahl (H): Lillesand kommune har i brev av 18. mars til departementet hevdet at det foreligger opplysninger om en person som er villig til å betale 3,5 mill. kr for å kjøpe «Solvang», men følte seg avvist av selger. Thommessen påpeker at denne personen er helt ukjent for ham. Samtidig påpeker også Thommessen at det ikke er veldig sannsynlig at vedkommende hadde mulighet til å finansiere sitt erverv av den eiendommen. Anser kommunen fortsatt at dette var et reelt bud fra en person med en realistisk mulighet til å få finansiert et erverv av «Solvang»?

Odd Steindal: Det er ikke kommunens oppgave å vurdere aktuelle kjøpere og si om dette er realistisk eller ei. Men her er det flere som hevder at de har ønsket å komme i en kjøpsituasjon, og ikke hatt den muligheten.

André Dahl (FrP): Jo, men dere legger vekt på det i forhold til departementet. Dere sier at dere sitter inne med opplysninger om 3,5 mill. kr, og det er det departementet bygde på opprinnelig. Mener dere fortsatt at disse opplysningene den gang stemte, at det var et reelt bud på 3,5 mill. kr?

Odd Steindal: Vi mener at det har vært en som reelt sett har ment at han ønsker å betale 3,5 mill. kr. Jeg kan også nevne at etter at denne saken ble kjent, har vi også hatt telefonhenvendelser fra kjøpere som har vært villige til å gå opp til 4 mill. kr. Men det er ikke en kommunal oppgave å være eiendomsmegler. Det er jo dette som må gjøres på en annen måte.

André Dahl (FrP): Men synes dere altså at det er greit at man sier at en person med null i formue i 1999 og 83 000 kr i inntekt er en person som kan lånefinansiere et erverv på 3,5 mill. kr? Det er den dokumentasjonen som er gitt til departementet som dere synes er en god saksbehandling?

Odd Steindal: Han har aldri vært i en reell kjøpsituasjon, og vi vet heller ikke hva han eventuelt kan betale for den eiendommen. Vi vet heller ikke hva han har av andre eiendommer som kan realiseres. Jeg mener at det ikke er det som er kjernespoørsmålet her. Kjernespoørsmålet er: Har det vært en reell salgsprosess? I tillegg er det

et kjernespørsmål: Kan en gi konsesjon fordi en mener at selger ikke oppnår høy nok pris til fast bosetting?

Møtelederen: Takk skal du ha.

Da går vi videre til Carl I. Hagen. Vær så god!

Carl I. Hagen (FrP): Ordføreren nevner at kommunen ikke oppfattet at det var en saksbehandling eller en vurdering i gang i departementet, og den tidligere rådmannen har for så vidt bekreftet at det var korrespondanse. Var det ikke mulig for kommunen å henvende seg til departementet og spørre om hvorfor man i all verden fikk brev om «Solvang» når det ikke var noen sak? Var det ikke nok signal til at man selv tok et initiativ til å spørre hva som foregikk, og eventuelt selv tok et initiativ hvis man ønsket et fysisk møte, og ikke bare satt passiv og svarte på brev og lot som om man ikke visste at det var noe på gang?

Odd Steindal: Dette ble håndtert av administrasjonen, så jeg overlater ordet til Rune Berge.

Rune Berge: Jeg vil vel ikke oppfatte det at en kommune svarer på henvendelser fra departementet, som passiv opptreden. Da ville vi blitt purret. Det vi ser, er at departementet mottar en henvendelse i september og videre sender den i november. Vi svarer i november. Departementet orienterer i desember om at de nå vil vurdere spørsmålet, ta det opp til vurdering. Det ser vi som en annen prosedyre enn departementet selv har redegjort for overfor nullkonsesjonskommuner i 1993, og som de praktiserte i 1995 for en eiendom på Åkerøya. Derfor var nok kanskje dette litt bakpå for kommuneadministrasjonen, når det ble valgt en annen fremgangsmåte denne gang.

Carl I. Hagen (FrP): Nå tror jeg at jeg vil spørre ordføreren direkte, for det var ordføreren som sa at kommunen ikke oppfattet – og han sa «kommunen»; han sa ikke forvaltningen, han sa kommunen. Jeg liker ikke helt dette skillet, som om man dytter ballen over på noen andre. Ordføreren sa at kommunen ikke oppfattet. Ja vel, men da får vel kanskje kommunen ta ansvaret når den ikke har oppfattet, som Berge nå sier, at det var korrespondanse frem og tilbake. Hvorfor skulle ellers departementet begynne å skrive om «Solvang», hvis det ikke var fordi de vurderte et eller annet og hadde en sak på gang? Hvorfor i all verden tok man ikke da et initiativ og spurte: Er det noen ny vurdering av konsesjonen for «Solvang»?

Odd Steindal: Det politiske miljøet hadde ikke denne oppe til debatt – bare for å si det. Når jeg sa kommunen i denne sammenheng, var det på vegne av både politikere og administrasjon. Men det var administrasjonen som håndterte det fram til vi ble kjent med vedtaket som ble gjort 1. mars, og da tok det politiske liv tak i det – ja.

Carl I. Hagen (FrP): Da er det greit.

Odd Steindal: Men fram til da var ikke politikerne klar over at det var åpnet en ny sak for å omgjøre tidligere vedtak.

Carl I. Hagen (FrP): Men det er da et forhold som politikerne i Lillesand får ta opp med sin egen administrasjon, og ikke prøve å si at det er departementet som har ansvaret for at politikerne i Lillesand ikke ble orientert. Det er det jeg reagerer på. For det er det ordføreren har gjort: sagt at departementet skulle ha gjort politisk ledelse i Lillesand oppmerksom på noe, når departementet som vanlig forholdt seg til kommunens administrasjon og politisk ledelse i Lillesand får dere ta litt senere.

Så var det fra Thommessen nevnt en annen eiendom som står under hans punkt 4 – jeg går ut fra at dere har hatt manus.

Rune Berge og Odd Steindal: Nei.

Carl I. Hagen (FrP): Kan vi få formidlet en kopi av manuset til Berge? Der kommer det.

Rune Berge og Odd Steindal: Takk.

Carl I. Hagen (FrP): Det er på side 2 – dere hørte at han leste det selv.

Det gjelder en saksopplysning om kommunens vedtak i sak 164/91, datert 23. mai 1991. Så vidt jeg skjønner, har man der, den 23. mai 1991, omdannet en helårsbolig til fritidsbolig på Åkerøya på grunn av – som det står: «Sett på bakgrunn av at bygningen sanitærteknisk er i dårlig standard og begrenset størrelse anbefales søknaden imøtekommet.» Er det andre eiendommer på Åkerøya som har blitt omdannet fra helårsbolig til fritidsbolig de siste 15 år?

Odd Steindal: Det vet jeg ikke om vi er i stand til å svare på – jeg ser på de andre også. Vi kjenner ikke til det. Vi kjenner til at eiendommer har blitt tatt i bruk som helårsboliger etter en periode som fritidsbolig. Vi vet om flere eiendommer som har gått den veien. Men jeg kan i farten ikke huske andre eiendommer som har gått fra helårsbolig til fritidsbolig. Men jeg vil også nevne når det gjelder akkurat denne saken her: Det vedtaket ble gjort før vi bl.a. fikk forskrift til plan- og bygningsloven § 79, vi hadde heller ikke reguleringsplan for Åkerøya så vi kunne bruke plan- og bygningsloven § 93 – dvs. at vi hadde på det tidspunkt ikke hjemmel i plan- og bygningsloven for å nekte denne bruksendringen.

Carl I. Hagen (FrP): Denne nye reguleringsplanen for Åkerøya, som da har gitt kommunen mer makt over eiendommene der ute – er det gjort av kommunen for å styrke boplikten?

Odd Steindal: Det er gjort for å styrke bosetting, og det er fordi beboere på Åkerøya selv har ønsket en større bosetting der ute. Men det har vært vanskelig å få gitt

byggetillatelse til nye boliger. Vi måtte gjøre det gjennom en reguleringsplan. Derfor har vi fått utarbeidet en reguleringsplan – for å tilrettelegge.

Carl I. Hagen (FrP): Jeg skulle gjerne tatt den politiske debatten om dette, men det kan vi ikke gjøre her. Jeg blir mer og mer sikker på at jeg har rett når det gjelder boplikt.

Det står under punkt 6 her at «i reguleringsplan for Kjøpmannsvik er det satt av båtplasser og parkeringsplasser for de fastboende på Åkerøya». Det er det kommunen ved tidligere saksbehandler Odd Steindal skrev til landbruksstyret.

Det at det står noe på en reguleringsplan og et kart, hjelper jo ikke de som fysisk skal ha en garasje eller skal ha en parkeringsplass. Er det slik å forstå at det som Odd Steindal den gang skrev, det er fremdeles bare en plan, men ikke en realitet, to–tre år etterpå?

Odd Steindal: Til en viss grad er det en plan, til en viss grad en realitet. Altså: Parkeringsplasser er regulert, og de parkerer også der.

Carl I. Hagen (FrP): Men er det bygd?

Odd Steindal: Når det gjelder garasjer, er de ikke bygd. Det er fordi vi fortsatt har dialoger gående med bl.a. grunneiere.

Noe av grunnen til at de har blitt utsatt, er at der de først var regulert inn, viste det seg at det var fortidsminner, så vi har måttet flytte parkeringsplassen.

Carl I. Hagen (FrP): Da vil jeg over på noe som også var fremme innledningsvis.

Hvis vedtaket i Landbruksdepartementet om å innvilge Thommessen omdannelse fra helårsbolig til fritidsbolig og salget som fritidsbolig blir stående, mener ordføreren at det vil få konsekvenser for eventuelle andre som også gjerne vil søke om tilsvarende?

Odd Steindal: Som jeg har sagt tidligere: Jeg tror denne saken vil danne presedens, ikke minst ut fra hva professor Normann Aanesland har uttalt, og også ut fra den juridiske vurderingen vi har fått fra KS.

Og som jeg også sa: Vi ønsker en likebehandling av våre innbyggere, sånn at hvis andre selgere kommer i den samme situasjon, at det er et stort sprik mellom den pris en oppnår ved salg til fast bosetting i forhold til salg til fritidsformål, ser jeg for meg at vi får likedan behandling som Thommessen har fått. Men som også Thommessen sa: Det er jo først og fremst når det gjelder de attraktive eiendommene som ligger i strandsonen, at vi har det store spranget mellom salg til fritidsformål og salg til helårsformål. Går vi inn i boligfelt, er det liten forskjell på prisnivået.

Carl I. Hagen (FrP): I sted var det Martin Engeset som tok opp spørsmålet om bevisbyrden for hva som var gjengs pris, og hva som var prisen. Ordføreren har hev-

det at det ville ha vært formålstjenlig å ha hatt en eiendomsmegler. Det har også Thommessen selv sagt innrømmet i etterpåklokskapens tegn.

Mener ordføreren at også kommunen i tilfelle må kunne dokumentere hva som foreligger av konkrete bud, når kommunen i den offentlige debatt hevder at det foreligger konkrete bud – at den samme bevisbyrde må ligge på kommunen ved slike påstander som på Thommessen?

Odd Steindal: Kommunen skal ikke være eiendomsmegler. Vi vil bare få fram at vi ikke oppfatter at det har vært en reell salgsprosess. Vi konstaterer at det har vært stor kjøpsinteresse, men ingen bud. Det overrasker oss, fordi vi vet at dette er en attraktiv eiendom. Vi har etterpå fått henvendelser fra flere som godt kunne tenke seg å kjøpe denne eiendommen til fast bosetting.

Carl I. Hagen (FrP): Kan det dokumenteres? Kan det legges frem skriftlig dokumentasjon på det ordføreren nå sier?

Odd Steindal: Ja.

Carl I. Hagen (FrP): Ordføreren er ganske klar angående dokumentasjonsbevisene når det gjelder hva Thommessen hevder. Kan komiteen få tilsendt kopi av de bud på eiendommen som kommunen kjenner til, men som ikke Thommessen har?

Odd Steindal: Vi har allerede oversendt til kontrollkomiteen kopi av noen av de henvendelsene vi har fått som viser kjøpsinteressen, og også noen som viser hvilket prisnivå enkelte har vært villige til å gå opp i.

Carl I. Hagen (FrP): Har kommunen vurdert realiteten og grunnlaget for disse? Jeg kan bare referere til Martin Engeset eller André Dahl, som nevnte et eksempel på en som hadde usedvanlig liten inntekt og null formue, og som la inn bud.

Mitt poeng er: Man tar ikke Thommessens ord for hva han har gjort når det gjelder salg, alvorlig, mens man mener at komiteen skal ta nesten løse henvendelser om kjøpsinteresse alvorlig. Jeg synes at når man forlanger såpass mye dokumentasjon fra Thommessen, må kommunen, når den selv påstår at det er stor kjøpsinteresse, og at det er flere som er interessert, kunne dokumentere det.

Odd Steindal: Rune Berge – vær så god.

Rune Berge: Hvis jeg får lov til å supplere: Det er slik at Thommessens opplysning om at det ikke forelå noen seriøse bud, ikke er godkjent av Landbruksdepartementet. Departementet har lagt til grunn at det foreligger et bud på 2 mill. kr. Det er en opplysning som har kommet fra kommunen selv i det svaret vi gav i november i fjor. Så selv ikke departementet har til fulle lagt til grunn Thommessens vurdering av sin egen salgsinnsats. Det kan skyldes at noen er falt fra av de 36 interessentene, på

grunnlag av det Thommessen selv har redegjort for overfor departementet. Jeg siterer:

«... de var opptatt av pris. Jeg svarte hver gang på dette spørsmål at de måtte komme ut å ta eiendommen i øyesyn, og orienterte om kommunens og fylkes oppfatning av hva som var et rimelig prisleie på Åkerøya da vedtak ble fattet om konsesjon ved salg av «Gården»» – altså den som Mæle kjøpte – «Jeg opplyste om denne prisen kr. 5 mill ...»

Det kan jo tenkes at noen falt fra når de ikke kunne få vite hvilket prisnivå den aktuelle eiendommen «Solvang», skulle ha, men at en annen eiendom inne på øya var prissatt til 5 mill. kr – ikke av kommunen riktignok, men av kjøper.

Carl I. Hagen (FrP): Men det betyr jo at kommunen aktivt la seg opp i hvilken pris som det her var. Nå er det nettopp nevnt en pris på 5 mill. kr for eiendommen til Mæle. Det var tydelig at kommunen syntes det var en veldig høy pris for «Solvang» som helårsbolig. Tidligere har ordføreren ikke villet si noe om pris, for det er ikke kommunens oppgave. Når ikke ordføreren vil svare, får jeg da spørre tidligere rådmann: Hvilken pris mener rådmannen at en kjøper som spurte om pris, skulle være fornøyd med for å fatte interesse – 1 million, 1,5 millioner, 2 millioner?

Rune Berge: Som ordføreren har vært inne på: Det kan ikke være en kommunal oppgave å utsi meninger om hvilket prisnivå en enkelt eiendom skal ha. Hvis kommunen blir spurt, må kommunen selvfølgelig redegjøre for hva eiendommer omsettes for i kommunen.

Carl I. Hagen (FrP): Da har jeg et siste spørsmål.

Nå motsier tidligere rådmann seg selv, for i det tidligere svaret gikk man nettopp inn på vurdering av hvilken pris, da Thommessen oppgav at «Gården» hadde blitt solgt for 5 mill. kr. Da har kommunen allerede – til kommunens egen fordel – hatt en mening om prisen.

Odd Steindal: Kristian Sundtoft – vær så god.

Kristian Sundtoft: Det er tilfeller hvor kommunen må uttale seg om pris – om enn motvillig *må*. Derfor kom den noe kryptiske uttalelsen i brevet fra kommunen den gangen.

Men når det gjelder normal omsetning av boligeiendommer og fritidseiendommer i Lillesand, er det fri prisdannelse. Kommunen har overhodet ikke noe med det. Og det som overrasker meg mest, er at man har fått 36 henvendelser, og at ikke noen av disse materialiserer seg i det som oppfattes som et seriøst bud på en eiendom som blir taksert til 6,7 mill. kr. Det sier jo alt om prosessen.

Carl I. Hagen (FrP): Betyr det Sundtoft nå sier, at kommunen aksepterer den taksten på 6,7 mill. kr?

Kristian Sundtoft: Nei, men når det henvises til det –

Jeg aksepterer aldri den taksten, selvfølgelig. Det gjør ikke kommunen heller, for det har ikke vi noe med. Vi har ingenting med det. De får takserer som de vil, men markedet har ikke villet komme opp i noe å la den prisen.

Carl I. Hagen (FrP): Og det sier en kommune som ikke har vurdert pris i det hele tatt.

Møtelederen: Nå er det Siri Hall Arnøys tur.

Siri Hall Arnøy (SV): Jeg vil begynne med det som Lillesand kommune har tatt opp, at denne omgjøringen vil kunne skape presedens. Det har her vært fokusert mye på spørsmål om beboelighet på øya, men det er jo ikke det som har vært grunnlaget for omgjøringen. Det er vi jo kjent med. Grunnlaget for omgjøringen har vært dette med pris.

Har jeg forstått det riktig når jeg forstår det slik at en omgjøring på bakgrunn av en vurdering av beboelighet ville vært mindre problematisk i forhold til presedens enn en omgjøring slik som den nå er, på bakgrunn av oppnådd pris?

Odd Steindal: Ja, det er korrekt. Dette var også med i tidligere vurderinger. Men Landbruksdepartementet har altså akseptert at denne eiendommen er beboelig, infrastrukturen er akseptabel for å kunne nytte eiendommen til fast bosetting, og de har heller ikke lagt til grunn at den har vært nyttet som fritidseiendom i over 40 år. Hadde noe av dette vært vektlagt, hadde det stilt seg noe annerledes. Men her går det kun på pris, ikke på andre argumenter i det hele tatt.

Vi ser jo allerede nå at dette begynner å gi seg utslag. Jeg har vært inne på Internett for å se hva som var annonsert av boliger for salg, og da tok jeg også et sveip innom det som heter fritidsboliger til salgs. Jeg fikk 22 treff. Der fant jeg bl.a. fire eiendommer som omfattes av konsesjonsgrense null – eiendommer som etter dagens regler og ut fra beliggenhet vil omfattes av boplikten, men som er annonsert som fritidsboliger. Det kan se ut som om eiendomsmeglerne allerede tar på forskudd at konsesjonsgrense null må oppheves.

Siri Hall Arnøy (SV): Jeg har forstått at kommunen er tilbakeholden med å kommentere hva som er markedspris, og det er jo forståelig. Men like fullt har man sett at det skal være skrevet brev til departementet der prisen på «Gården» til Ola Mæle på 5 mill. kr blir brukt som argumentasjon i forhold til hva som er gjengs pris i området – ikke fra deres side, men fra Thommessens side.

Jeg lurar på om kommunen har vurdert å gjøre departementet skriftlig nærmere kjent med deres forståelse av den begrunnelsen som det har vært referert til – bl.a. fra Thommessen overfor departementet – om at det ikke var ment som en generell vurdering av hva som var gjengs pris i området, men som en formulering om hva som var innenfor øvre grense i forhold til nekting av konsesjon. Føler kommunen at kommunens syn har kommet fram

overfor departementet? Og hvis det ikke har kommet fram, hvorfor ikke?

Odd Steindal: Det har kommet fram etter vedtaket 1. mars, da vi skjønnte at dette ble vektlagt. Men kommunen har aldri overfor departementet opplyst om pris på Mæles eiendom. Vi har kun informert om at enkelte store eiendommer kan oppnå høyere pris enn vanlige boliger i et boligområde, og vi har vist hvilken prisantydning det i dag er på enkelte attraktive boligeiendommer, som da ligger i størrelsesorden 2,5 mill.–3,5 mill. kr. Men i et brev av 22. april har kommunen omtalt Mæles kjøp, og vi beklager at formuleringen i vedtaket kan oppfattes som at vi sier at dette er en riktig pris. Men det står i vurderingen av saken til Mæle at vi ser på dette som en svært høy pris. Men vi har altså ikke hjemmel, ut fra det vi har kunnet se, til å nekte konsesjon. Det kan jeg vise dokumentasjon på, hvis det er ønskelig.

Siri Hall Arnøy (SV): Jeg er klar over at kommunen ikke har brakt dette inn for departementet før etter at vedtaket er fattet. Men jeg har forstått det riktig når jeg har forstått det slik at kommunen har fått kopi av brev der andre har brakt dette inn for departementet, ikke sant? På grunn av den oppfatningen man hadde om hvordan saksgangen var, valgte man å ikke avkrefte dette tidligere – er det slik?

Grunnen til at jeg spør, er at det virker som dette har endt opp med å falle noe uheldig ut fordi kommunen mener å ha en argumentasjon som ikke er kommet fram før etter at vedtaket er fattet.

Odd Steindal: Det kan vel sies så enkelt som at det vedtaket som ble fattet 1. mars, er fattet på et grunnlag som aldri har vært brukt før. Det var ikke i våre tanker at dette ville bli vektlagt. Det var en helt ny måte å legge fram en sak på. Hvis vi går tilbake til hva departementet selv har skrevet i sine rundskriv, f.eks. i rundskriv M-4/2001, kommer det klart fram at en må regne med at man oppnår en mye lavere pris på en eiendom til fast bosetting, i forhold til fritidsformål. Dette har vært gjennomgangstemaet hele veien, og vi oppfatter at man i dette tilfellet plutselig legger vekt på at når man ikke oppnår en høy nok pris, kan eiendommen selges som fritidseiendom. Altså: Argumentasjonen var helt utenkelig for oss.

For å lese hva som står i rundskrivet:

«Etter lovendringen i konsesjonsloven § 1 er det klarere enn før at det er adgang til å trekke inn hensyn som bidrar til vern om bosettingen i det området eiendommen ligger.»

Dette med pris har aldri vært nevnt her.

Siri Hall Arnøy (SV): Videre: Det har vært spurt så mye om kommunens rolle i forhold til prisfastsetting. I avslaget fra Landbruksdepartementet i første runde, i korrespondanse med Sivilombudsmannen og med diverse advokater representerende interessenter har departementet gitt uttrykk for at det med den framgangsmåten man valgte, at den som ønsket å selge, måtte forsøke å

selge til fritidsformål, ikke var noen omvendt bevisbyrde som var uakseptabel, sett i lys av sakens karakter. Er det liknende vurderinger dere har lagt til grunn når dere har valgt ikke å gå inn i konkrete diskusjoner om hva som er markedspris?

Odd Steindal: Rune Berge – vær så god.

Rune Berge: Om det er liknende vurderinger, det kan ikke jeg svare på, for jeg kjenner ikke departementets vurderinger. Men det er i alle fall samme konklusjon.

Siri Hall Arnøy (SV): Et spørsmål til sist – det er kanskje å invitere til spekulasjoner, men dere får bære over med meg.

Det er jo slik at når en enkeltperson har en sak til behandling i kommunale organer, vil det ofte for oss utenforstående – kanskje også for politikere – se ut som det på en måte er Davids kamp mot Goliat, eller en enkeltpersons kamp mot systemet. Når man ser hvilken dokumentasjon som er blitt framlagt fra de ulike parter i denne saken, og hvem som har vært i stand til å sørge for publisitet i hvert fall i de fleste tilfellene, er det fristende å gjøre seg noen refleksjoner om hvem som er David, og hvem som er Goliat. Jeg skal ikke spørre kommunen direkte om det, men jeg kunne like fullt tenke meg å spørre om kommunen har gjort seg noen refleksjoner om hvilket maktforhold som vil ligge til grunn her, når kommunen sier at dette vil skape presedens. Ligger det noen vurderinger bak om at enkelte vil kunne investere så mye ressurser at det vil være vanskelig for en liten kommune å stå imot?

Odd Steindal: Spørsmålet er absolutt relevant. Hvem er Goliat, og hvem er David? Kommunen har knappe ressurser, og vi har mange svært ressurssterke om vi ikke kan kalle det innbyggere, så i alle fall folk som ønsker å bo i Lillesand om sommeren. Vi har spesielt sett det når det gjelder utvikling i 100-metersbeltet. Det har vært et enormt press for å utvide fritidseiendommer og etablere nye fritidseiendommer i strandsonen i Lillesand. Dette er noe vi har slitt med i flere årtier. Det er nå kommet så langt at vi faktisk som et prøveprosjekt får støtte fra Miljøverndepartementet til juridisk bistand for å kunne klare å håndtere det. Vi har ikke egne ressurser for å klare å håndtere dette fullt ut forsvarlig. De som ønsker å utvikle sine aktiviteter i strandsonen, rår over mye større ressurser enn det kommunen rår over.

Siri Hall Arnøy (SV): Takk.

Møtelederen: Rigmor Andersen Eide – vær så god.

Rigmor Andersen Eide (KrF): Lillesand kommune har ved flere anledninger hevdet at hele bopliktpraktiseringen i kommunen står og faller med vedtaket i «Solvang»-saken. Blant annet uttrykker varaordfører Solveig Solbakken følgende i Agderposten den 8 mars:

«Boplikten vil ryke. Sakene kommer til å stå i kø når dette blir kjent.»

Samtidig kan vi i Agderposten så sent som 2. mai lese at den samme varaordfører Solbakken er villig til å vurdere hele boplikten på Gamle Hellesund. Er ikke dette direkte motstridende signaler å gi?

Solveig Solbakken: Nei, det oppfatter jeg det ikke som. Gamle Hellesund er et veldig spesielt øysamfunn. Gamle Hellesund består av flere øyer. Der bor det bare noen ganske få personer i dag – fire-fem, så vidt jeg vet. Gamle Hellesund er veldig, veldig spesielt. Jeg ser ikke dette som motstridende. Derimot på Åkerøya bor det rundt 40 mennesker, og det er mange som ønsker å bo der.

Rigmor Andersen Eide (KrF): På samme dato, 2. mai, leser vi en uttalelse fra Nils Berger i Lillesand om at Lillesand kommune er innstilt på fritak fra boplikt på en eiendom på Grimsøya i Gamle Hellesund fordi

«boligstandarden ikke tilfredsstillter dagens krav til helårsbolig. Det har ikke vært helårsbeboelse i huset på rundt 50 år, huset er ikke isolert, det er ikke innlagt vann og huset mangler sanitærforhold».

Nøyaktig hva er det som skiller denne eiendommen fra «Solvang» i boligstandard?

Odd Steindal: Når det gjelder selve denne saken, så er den utsatt. Den har ikke vært til politisk behandling ennå. Men det som skiller, kommer til en viss grad fram her. Det blir sett på, som Solveig Solbakken også sier, at det ligger i et annet område med en dårligere infrastruktur. Her kan det være en avveining. Men vi har altså fortsatt ikke et politisk vedtak i denne saken, derfor er ikke den relevant nå.

Rigmor Andersen Eide (KrF): Jeg lurer også på hvor mange eiendommer det er på Åkerøya som blir kjøpt som fritidsboliger, som har vært fritidsbolig i 40 år, og som nå blir pålagt boplikt? Hvor mange eiendommer er det?

Odd Steindal: Vi har hatt oppe til konsesjonsbehandling tre–fire saker i løpet av de siste 10–15 årene. Jeg kan ikke si det mer nøyaktig nå. Men de som da har ønsket å kjøpe for fortsatt å kunne bruke dem til fritidsformål, har fått avslag.

Rigmor Andersen Eide (KrF): Så til slutt til det å velge å bo på en øy som Åkerøya. Det er en subjektiv mening i det å fastsette verdier som gjør at det er godt å bo der. Men 90 pst. av dem som velger å bo på Åkerøya, er jo fritidsgjester – 90 pst. av disse boligene brukes bare som fritidsboliger. Da lurer jeg på: Hva slags definisjon av begrepet «objektiv standard» legger kommunen til grunn for hva som gir egnethet for helårsbosetting?

Odd Steindal: Jeg vet ikke om tanken var å få en hel utredning her eller ei!

Det vi legger til grunn når vi nå ønsker å legge til rette for økt bosetting på Åkerøya er innbyggernes egne ønsker. De ønsker at flere skal ha mulighet til å flytte dit, og vi vet at det er mange som ønsker å flytte ut der. I den sammenheng har vi altså bl.a. jobbet med en reguleringsplan som endelig ble klar for et år tilbake. Den er vedtatt og gjeldende, og det er nettopp for denne tilretteleggingen. Øya har bokkvaliteter, det er mulig å bo der hele året. De fleste som har flyttet ut der, har flyttet ut der av egen fri vilje. De har ønsket å bosette seg der fordi den har kvaliteter.

Rigmor Andersen Eide (KrF): Takk.

Møtelederen: Da har dere muligheten til å bruke fem minutter til en oppsummering, dersom dere ønsker det.

Odd Steindal: Det ønsker vi, og da overlater jeg ordet til Kristian Sundtoft.

Kristian Sundtoft: Komiteleder og medlemmer!

Jeg vil stresser fire–fem punkter i sluttfasen. En del av dette har vært berørt, og jeg skal gjøre det så kjapt som mulig.

Først om sannsynlige følger for Lillesand som lokalsamfunn dersom dette vedtaket blir stående. Det som har vært klart siden denne avgjørelsen ble annonsert tidlig i mars, er at Lillesand kommune, både som forvaltningsorgan og lokalsamfunn, føler seg spilt utover sidelinjen i en for bosettingsmønsteret eksistensielt avgjørende sak – jeg skal komme tilbake til dette. Mye tyder nemlig da på at boplikten ryker i hele kommunen, ut fra prinsippet om likebehandling av alle selgere av fast eiendom. Vi står overfor to verdibegreper her, nemlig de store skadevirkninger vi ser i vårt lokalsamfunn av at boplikten går vekk – det skal jeg også komme raskt tilbake til – og det at alle innbyggere skal behandles likt. Om man ikke alltid er like treffsikker i alle konkrete situasjoner, så bør man iallfall i prinsippet gå inn for likebehandling. Prinsippet går da på at når boplikten ikke gjelder i dette foreliggende tilfellet, så får vi la den fare. Det er den konsekvensen som jeg anser som sannsynlig.

Selve boplikten – jeg skulle ønske vi hadde et noe mer positivt ladet begrep – vil jeg prøve å gjøre positiv ved å si det på den måten at den innebærer at bomiljøer forblir bomiljøer, med mindre allmenne hensyn skulle tilsi bruksendring. Den sikrer høy bokkvalitet og verner eiendomsretten til attraktive utbyggingsmuligheter. Jeg skal forklare det siste. Disse utbyggingsmulighetene i vår kommune gir nemlig grunnlag for boligbygging på attraktive og sjønære arealer i dag. På disse arealene vil det overhodet ikke bli tillatt hyttebygging i dag i vår kommune. Forsvinner derimot boplikten, forsvinner derfor også mulighetene for boligbygging på disse arealene. Det er det store faresignalet for Lillesands utvikling i framtiden, en kommune som er midt i Agderbyen, sentralt beliggende, med et godt klima og alt det gode som sies om dagen. Da vil vi måtte få redusert bokkvalitet i framtiden – nettopp fordi vi ikke kan si ja til en boligeiendom når vi

vet at den antakelig blir hytte i neste omgang, til dobbelt pris fordi boplikten forsvinner.

Det har vært veldig mye fokus på hva som har vært riktig markedspris i denne saken. La meg si det på den måten at kommunen ikke kan blande seg opp i priser på enkelteierdommer, enten det dreier seg om boligeierdommer eller fritidseiendommer. Dog er vi i visse konsesjonssaker pålagt å uttale oss om pris, som vi gjør svært motvillig. Men når det er sagt, betyr det ikke at vi ikke er opptatt av prisnivået i kommunen, for vi skal jo ha en sosialt forsvarlig bosetning også i vår kommune.

Vel er det et høyt inntektsnivå i Lillesand kommune. Men det er altså bare rent unntaksvis, det vil jeg understreke overfor komiteen, at boligeierdommer omsettes til en pris på ca. 5 mill. kr. Og rent generelt – og det var kanskje det vi skulle ha skrevet den gangen i brevet til departementet, men hvem ante da at dette skulle bli radbrekket i en høring i Stortinget – i den utstrekning dette skjer, skulle vi ha lagt til, skyldes det mer kjøperens betalingssevne enn eiendommens generelle markedsverdi. Og dette mener vi vi kan klart dokumentere med de forsøk på overslag fra denne omsetningen til Mæle på 5 mill. kr, og over til «Solvang», hvor angivelig 36 er interessert, men der det ikke er kommet bud i nærheten av det prisnivået, og da er det igjen markedet som bestemmer.

Helt til slutt så vil jeg gå inn på jusen, siden det også har vært et sentralt element fra departementets side. Om Lillesand kommune har oppfattet det brevet riktig eller ikke, synes jeg ikke vi skal vikle oss for mye inn i, men om noen har sovet i timen, bør ikke det få uoverskuelige konsekvenser for kommunen for all framtid. Det bør være et rimelig forhold mellom represalier og unnlattelse. Men rent avslutningsvis vil jeg si at jeg har innhentet fra en jurist hvordan juristen selv ser på det, og det vil jeg sitere direkte, for det er ikke mine ord:

«Avslutningsvis vil vi for øvrig understreke at det som under enhver omstendighet er kritikkverdig i denne sak, er at det faktum som synes å ha vært avgjørende for omgjøringsvedtaket var innhentet av den som et omgjøringsvedtak ville være til fordel for.» – Dette er juridisk formulert, den som omgjøringsvedtaket ville være til fordel for, har kommet med saksopplysningene. «Dette er i sin alminnelighet egnet til å svekke tiliten til grunnlaget for omgjøringsvedtaket. Når det i tillegg er påvist at de avgjørende opplysningene i det minste ikke gir et riktig bilde av de faktiske forhold, må vedtaket omgjøres.»

Og det er det halmstrået vi i vår kommune klynger oss til, og på det hviler en ikke uvesentlig del av den trivelige fremtid vi forsøker å basere vår kommune på.

Takk.

Møtelederen: Takk skal dere ha. Vi ligger litt foran skjemaet, derfor tar vi en velfortjent pause til kl. 12.15. Da er vi på plass og begynner igjen.

Høringen ble avbrutt kl. 12.05.

- - - - -

Høringen ble gjenopptatt kl. 12.15

*Høring med fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder v/leder
Tellef Harstveit og landbruksdirektør Arne Lemme*

Møtelederen: Da ønsker jeg fylkeslandbruksstyret velkommen. Dere får nå 10 minutter til å gjøre rede for deres syn i denne saken – vær så god.

Tellef Harstveit: Takk, komiteleder.

Jeg vil først gå helt tilbake til en behandling fra 1999. Bare for ordens skyld vil jeg gjøre oppmerksom på at undertegnede er leder av fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder nå, men jeg var også det i forrige periode, så det var jeg som var med og behandlet denne saken.

Jeg vil ganske kort gå igjennom den behandlingen som fylkeslandbruksstyret hadde av saken, og hva vi la til grunn for det vedtaket som ble fattet. Vi fikk saken til behandling den 28. januar i 1999, og da var det en ordinær konsesjonssak. Det var Solvang Fritid AS som søkte konsesjon for eiendommen som fritidseiendom. Eiendommen «Solvang» er en bebygd eiendom på over 5 dekar, og det betyr i praksis at det er fylkeslandbruksstyret som er delegert avgjørelsesmyndighet, altså er førsteinstansen. Kommunen har en behandling av det og lager en innstilling, men det er fylkeslandbruksstyret som er førsteinstans, med departementet som ankeinstans. Det er det kanskje litt viktig å ta med seg. Forut for den behandlingen var det en befaring på eiendommen, som ble foretatt av landbruksdirektøren og en juridisk konsulent. Det var den 12. januar. På den befaringen var også partene, både kjøper og selger, representert. Det inntrykket som administrasjonen fikk fra den befaringen, ble formidlet videre til fylkeslandbruksstyret i møte. Vår vurdering av saken gikk på at vi skulle se på om det var behov for å sette som vilkår for ervervet at det skulle være fast bosetting, altså helårsbosetting på eiendommen.

Så vil jeg si litt om selve salgsobjektet eller selve eiendommen. Eiendommen har et hovedhus på ca. 75 m², som er blitt bygd i ca. 1909. Undertegnede er, til tross for at jeg ikke var med på befaringen, meget godt kjent i området, og min oppfatning er at det er en flott eiendom og et flott hus, men at eiendommen bærer preg av at den har vært brukt som fritidsbolig siden 1955, med de følgene det får. Det er klart at huset må moderniseres for å få en boligstandard som tilfredsstillende dagens krav, men fylkeslandbruksstyret vurderte det slik at husets beskaffenhet ikke var grunnlag for å gi konsesjon til fritidsformål. Det er anlagt kommunalt vann i området, og vår vurdering var at både vanntilførselen og muligheten for avløp kunne etableres innenfor det som en kan regne som en akseptabel kostnad. Det er på Åkerøya en offentlig brygge, som ligger ca. 700 m fra eiendommen «Solvang», det ble etablert ferjeforbindelse (skolerute) mellom Åkerøya og fastlandet, og for øvrig er avstanden mellom fastlandet og øya etter fylkeslandbruksstyrets oppfatning ikke lengre enn at å bruke småbåt – som veldig mange bruker – er innenfor et nivå og en avstand som er akseptabel.

På det tidspunktet i 1999 hadde Åkerøya 13 husstander med fast bosetting. Antall mennesker vet jeg ikke – det er nevnt et tall tidligere – men i hvert fall på det tidspunktet var det 13 fastboende husstander.

I kommuneplanen for Lillesand er Åkerøya nevnt som et område hvor boplikten skal praktiseres strengt. Det er altså vedtatt tekst i kommuneplanen i Lillesand. Fylkeslandbruksstyret la i sin vurdering selvfølgelig også vekt på kommunens tilråding i saken. Det gjør vi bestandig. Vi vurderer på et fritt grunnlag, men vi bruker selvfølgelig å legge til grunn også de momenter som kommunen legger inn som sin argumentasjon for vedtaket.

Vi er fullstendig klar over at når det gjelder infrastruktur, som er brakt inn i bildet her, så mangler en øy som Åkerøya mye av det man finner i mer regulerte og tette områder. Men Åkerøya har etter min og fylkeslandbruksstyrets oppfatning også kvaliteter som er mye verdt i forhold til eventuelt et regulert boligfelt inne i Lillesand sentrum. Altså her veier de for og imot, og nå er vi inne på den personlige vurderingen til personer som ønsker å bosette seg, om de aksepterer en del ulemper for å få de kvalitetene som en bolig på Åkerøya medfører.

Ut fra en helhetsvurdering kom fylkeslandbruksstyret til – og da hadde fylkeslandbruksstyret sluttet seg til merknadene som var gjort fra landbruksdirektøren i Aust-Agder – at eiendommen ikke var uegnet som helårsbolig. Det resulterte i at fylkeslandbruksstyret gjorde et vedtak som sier: Fylkeslandbruksstyret kan «ikke gi Solvang Fritid as tillatelse til å erverve gnr. 103 bnr. 38 i Lillesand kommune».

Dette vedtaket ble da anket, og det ble i ettertid stadfestet av departementet. Departementet stadfestet altså det vedtaket. Og som komiteen er kjent med, ble også Sivilombudsmannen brakt inn i bildet, og han hadde heller ikke merknader til det vedtaket.

Det er kort fortalt den behandlingen som vi i fylkeslandbruksstyret har hatt.

Men så vil jeg gjerne føye til at den behandlingen vi hadde, egentlig har veldig få paralleller til den diskusjonen som pågår nå. Det var derfor jeg begynte med å si at vi hadde en ordinær konsesjonssak. Og når saken nå kommer opp igjen, er det med bakgrunn i at selger har brakt nye momenter inn i saken. Selger har brakt nye momenter inn i saken. Jeg sier selvfølgelig ikke dette ut fra vedtak i fylkeslandbruksstyret, men som en personlig vurdering ut fra min oppgave som leder av fylkeslandbruksstyret: Men med bakgrunn i at det er fylkeslandbruksstyret som i denne sak er førsteinstans til å behandle saken, er jeg personlig veldig forbauset over, når saken blir tilført nye momenter og skal tas opp til ny vurdering, at ikke vi som førsteinstans da blir bedt om å vurdere saken på nytt. Vi registrerer at det har vært en viss korrespondanse mellom departementet og Lillesand kommune. Jeg, som leder av utvalget, har i hvert fall ikke registrert noen sånn henvendelse til fylkeslandbruksstyret. Jeg har med min bisitter, landbruksdirektør Arne Lemme, og han kan kanskje også bekrefte det.

Jeg tror, komiteleder, at jeg vil avslutte der. Det er egentlig den befattningen vi har hatt med saken. Takk.

Møtelederen: Takk skal du ha. Da gir jeg ordet til Kjell Engebretsen.

Kjell Engebretsen (A): Ja, jeg forstår at fylkeslandbruksstyret har behandlet dette som en helt ordinær konsesjonssak for en eiendom som er over 5 dekar. Som sådan glir den gjennom på denne måten, og dere anbefaler ikke salg til dette selskapet, og Landbruksdepartementet stadfester dette. Men så kommer saken inn i en ny fase, ved at, som du sier, selger har brakt nye momenter inn i saken. Og det må jo ligge i dette at Landbruksdepartementet kommer med sin uttalelse om at hvis eiendommen ikke er salgbar som helårsbolig, vil det åpne for en ny behandling av saken. Det er det jeg ser som kan være av nye momenter i saken. Men om jeg får dere til å gjette litt, eller vurdere litt, hvis dere er villige til det: Hvis saken hadde kommet tilbake igjen til fylkeslandbruksstyret med det vi nå kjenner til om saken totalt, og som har ligget til grunn for Landbruksdepartementets endelige vedtak, hvordan ville dere da ha vurdert saken?

Tellef Harstveit: Ja, som saksordfører spør om her, og som du antyder, er dette på en måte et hypotetisk spørsmål, all den tid saken ikke er kommet tilbake og ikke har vært til behandling hos oss – noe vi beklager. Vi beklager det, fordi vi mener det er tilført såpass nye opplysninger at den burde ha blitt underlagt en ny behandling.

Min oppfatning vil være at at hvis den saken hadde kommet tilbake med de problemstillinger som nå ligger til grunn for å omgjøre vedtaket, ville i hvert fall undertegnede ha argumentert sterkt overfor fylkeslandbruksstyret om å foreta en kvalitetssikring av de opplysningene som forelå. En kvalitetssikring betyr at den takst som er avholdt, ville i hvert fall jeg ha brukt mye tid på å argumentere for burde ha vært kontrollert, altså en kvalitetssikring av opplysningene, og vi ville også skaffet en vurdering fra firmaer som har kjennskap til omsetning av eiendommer i området – begge deler. Jeg tror saken hadde stått seg på og også vært tjent med å få en sånn vurdering. Takk.

Kjell Engebretsen (A): Jeg går ut fra at i samhandlingen mellom Landbruksdepartementet og fylkeslandbruksstyret er det ofte og mye kontakt, og at mange saker går mellom dem. Er det en uvanlig saksbehandling at en sak som omgjøres i departementet, etter at det samme departementet tidligere har stadfestet fylkeslandbruksstyrets vedtak, stadfestes i departementet, men så omgjør departementet selv dette vedtaket noe senere? Er det uvanlig at en sånn sak ikke sendes tilbake til en ny behandling i førsteinstansen?

Tellef Harstveit: Jeg har ikke anledning til å kunne dokumentere i antall prosenter. Men jeg kan bekrefte at i veldig mange tilfeller får vi saker tilbake til fornyet behandling ut fra at det er tilført nye opplysninger i saken. Jeg vil gjerne be landbruksdirektøren også om å si litt om

det, han sitter kanskje nærmere opp til det enn det under-
tegnede gjør.

Arne Lemme: Jeg kan egentlig bare bekrefte det som lederen av fylkeslandbruksstyret sier her. Det er ikke uvanlig at en sak blir tatt opp igjen til ny behandling når det kommer nye opplysninger inn. Det skjer ikke så veldig ofte, men det er ikke helt uvanlig.

Det overrasker litt at departementet avgjorde saken uten å sende den ned til oss. Jeg bekrefter det.

Kjell Engebretsen (A): Jeg vet ikke om fylkeslandbruksstyret er i en slik posisjon at man kjenner disse eiendommene godt, men jeg går ut fra at dere ikke er helt ukjent med dem i alle fall. Og denne spesifikke eiendommen «Solvang», er den – slik som dere vurderer det – egnet som en helårsbolig?

Tellef Harstveit: På det spørsmålet var fylkeslandbruksstyret i sin behandling veldig klar. Vi vurderte både infrastruktur, boligens standard, muligheten for avløp/vann, alt sammen, og kom da til at svaret på det spørsmålet er ja.

Kjell Engebretsen (A): Den sammenligningen vi har fått her mellom «Gården» og «Solvang», hvor relevant er den? Man har brukt prisfastsettingen eller salgssummen på denne «Gården» overfor «Solvang» og har et slags inntrykk av at prisnivået egentlig bør ligge i dette leiet. Er det rimelig å sammenligne disse to?

Selgeren av «Solvang» sa tidligere i dag at disse to eiendommene kan overhodet ikke sammenlignes, og jeg fikk inntrykk av at han mente «Solvang» lå et atskillig hakk over «Gården».

Tellef Harstveit: For å verdsette en eiendom er det mange forhold som spiller inn. De forskjellige kjøperne kan ha forskjellige vurderinger av hva som er et akseptabelt nivå.

Når det gjelder «Gården», var jo kjøperen der Ola Mæle, som fra tidligere eide en svær fritidseiendom som ligger ved siden av, og han fikk da utvidet sin. Om det var med på å løfte prisen, at han anså at den prisen var akseptabel ut fra at den da fikk en større helhet, er umulig å si, men det er jo kjøpers vurdering til enhver tid. Og jeg vil ikke ta prisen på «Gården» og si at det er den prisen som er riktig for «Solvang». Det er det til enhver tid kjøper som må vurdere.

Kjell Engebretsen (A): Vi fikk også høre at en del av «Gården» var, om man kan bruke begrepet, båndlagt – jeg vet ikke om det er et riktig begrep – som et LNF-område. Hva betyr det i praksis?

Jeg forstod det slik at det nærmest var at den var tatt ut av eiers hånd, og at det var helt ute av eiendomsbesitterens mulighet å gjøre noe med den biten av eiendommen. Hvordan fungerer dette?

Arne Lemme: Jeg kan jo prøve å forklare med noen få ord.

Det er til enhver tid opp til kommunen å fatte vedtak om reguleringer av et område, slik at i dag er det regulert til landbruks-, natur- og friluftsområde. Men kommunen kan ta opp igjen og omregulere det til andre formål senere, for det er ikke vernet fra statens side som et naturvernområde – det er det ikke. Det er midlertidig båndlagt til visse formål, men det kan omgjøres av kommunen enten gjennom kommuneplanen eller gjennom en reguleringsplan.

Kjell Engebretsen (A): Da skal jeg helt til slutt – hvis jeg får lov – ta opp én ting, og det har noe med pris å gjøre. Jeg forstår at det blir veldig hypotetisk dette, og veldig vanskelig å være særlig konkret på, men når man sier fra departementets side at 2 mill. kr for eiendommen «Solvang» under alle omstendigheter er for lite, er det en uttalelse dere kan støtte eller ikke støtte, eller stille dere litt på siden av?

Arne Lemme: Ut fra den taksten som forelå på 6,2 mill. kr, er det klart at 2 mill. kr er veldig lite. Men vi har ikke vært inne og vurdert takstgrunnlaget der, og derfor er det vanskelig. Men jeg tror nok at en kunne fått en langt høyere pris hvis en fant den rette kjøperen. Men det som gjør det så veldig vanskelig på disse eiendommene, er å verdsette boverdien. Den er umulig å fastslå før det kommer en kjøper som er villig til gi 2 mill. kr for å bo akkurat der. – Så det blir veldig vanskelig.

Kjell Engebretsen (A): Takk skal dere ha!

Møtelederen: Jeg gir ordet videre til Høyre.
Vær så god!

André Dahl (H): Da dere vurderte egnetheten til denne boligen, ble det vurdert i sammenheng med kommunens opplysninger om etterspørsel og interesse? Ble det vurdert i sammenheng med hverandre?

Tellef Harstveit: Fylkeslandbruksstyret har som oppgave å behandle sakene på et helt fritt grunnlag, og det gjorde vi. Men selvfølgelig vektlegger vi den innstillingen og de vurderingene som kommunen har gjort. I dette tilfellet her var fylkeslandbruksstyret enig i kommunens vurderinger.

André Dahl (H): Kommunen har under denne høringen hatt til dels problemer med å dokumentere noen løst funderte påstander om opplysninger og etterspørsel. Engebretsen foreslo her i sted at man skulle vurdere noe hypotetisk.

Du nevnte at hvis man hadde fått saken tilbake igjen, ville man foretatt en viss kvalitetssikring av hvordan taksten ble fastsatt, men jeg vil anta at dere også ville foretatt en kvalitetssikring av kommunens opplysninger hvis dere hadde fått denne saken tilbake.

Tellef Harstveit: Jeg vil tro at undertegnede ville ha argumentert sterkt for å foreta en kvalitetssikring på et fritt grunnlag, og det betyr at jeg ville ha anbefalt fylkeslandbruksstyret å få en vurdering fra megler som er kjent med omsetning av tilsvarende eiendommer. Og jeg ser ikke bort fra at det hadde vært gunstig også og fått en autorisert takstmann til å foreta en ny takst. Jeg tror saken og alle parter hadde vært tjent med at en hadde hatt en slik kvalitetssikring.

André Dahl (H): Jeg tillater meg å være enda litt mer hypotetisk.

Dere har foretatt en helhetsvurdering, og det er kommunens vurdering av etterspørsel og interesse som ser ut til å ha vært utslagsgivende ut fra punkt 18 i Thommessens saksopplysninger om det manglende tilbudet på øya. Det er skitt. Det var en etablert fritidseiendom i over 40 år, og 80–90 pst. bruker øyas hus utelukkende til fritidseiendom. Men hvis Thommessens opplysninger skulle vise seg å være riktige, at kommunens dokumentasjon i denne saken her er feilaktig, som han påstår, hvor stor er sannsynligheten for at fylkeslandbruksstyret i en slik sak ville fattet et annet vedtak realitetsmessig?

Tellef Harstveit: Det blir veldig hypotetisk når lederen skal gå god for hva et fylkeslandbruksstyre i plenum ville beslutte. Men vi har ingen mal som går på at disse sakene skal behandles likt bestandig. Det gjøres en vurdering i hvert enkelt tilfelle, og hvis situasjonen var slik, er det selvfølgelig at det ville blitt lagt inn som en del av vurderingen.

André Dahl (H): Det er en sterk dissens her, altså 4-3. Antar du at det er sannsynlig at det fort kunne blitt 4-3 andre veien hvis man hadde fått mer korrekte opplysninger som var basert på det Thommessen her legger til grunn i høringen?

Tellef Harstveit: Det betviler undertegnede.

Martin Engeset (H): Det er jo en litt spesiell opplevelse å høre en landbruksbyråkrat og en leder av et fylkeslandbruksstyre sitte her og vurdere pris og kaste frem spekulasjoner om at det kanskje ikke var behov for å kvalitetssikre takst og salgsprosess. Men ser ikke dere at det en eiendom er verdt, er det en kjøper er villig til å betale?

Tellef Harstveit: Jo, det er helt korrekt. Men det som er kommet fram tidligere i høringen her, er at det salgsframstøtet som er gjort, er gjort av selger, som da kanskje har spesielle interesser.

Martin Engeset (H): Er ikke det en ganske vanlig praksis da, at den som skal selge, tar initiativet til salget?

Tellef Harstveit: Jo, men hvis de opplysningene og den erfaringen fra salget skal legges til grunn for den videre behandling, hadde nok kanskje saken vært tjent med

at det hadde vært gjort på en mer åpen måte i forhold til det salget som kom fram.

Martin Engeset (H): Men det var jo da knappst mulig flertall i fylkeslandbruksstyret. Dette mindretallet på tre, hva la de til grunn? Du representerer flertallet, forstår jeg.

Tellef Harstveit: Det er positivt feil. Vedtaket i fylkeslandbruksstyret var mot én stemme. Så det er feil. Og den ene representanten foreslo å gi konsesjon med bakgrunn i at man mente at infrastrukturen var for dårlig for å kreve boplikt på eiendommen.

Martin Engeset (H): Jeg mener bestemt jeg har lest at det i hvert fall har vært en behandling hvor voteringsresultatet var 4-3, men det er jo relativt mye dokumenter vi har her, så det er mulig jeg har sett feil.

Arne Lemme: Hvis jeg får ordet, vil jeg si at det stemmer at vedtaket ble 4-3 da saken var oppe til ankebehandling.

Martin Engeset (H): Ja, nettopp.

Arne Lemme: Og ved første behandling var det 6-1.

Martin Engeset (H): Ok!

Arne Lemme: Hvis jeg får lov til å tilføye, var det fylkeslandbruksstyret tok standpunkt til, en konsesjons-søknad om salg til fritidsbolig. Det var det vi vurderte, og det fylkeslandbruksstyret vurderte. Det var salg til fritidsformål til en pris på bortimot 10 mill. kr. Det var det vi tok standpunkt til den gangen, og så kommunens innstilling om at det burde være boligeiendom.

Møtelederen: Ønsker Carl I. Hagen ordet?

Carl I. Hagen (FrP): Takk, leder. Har det vært mange tilfeller hvor det har vært søkt om konsesjon for å selge en bygning som var kjøpt som fritidsbolig – og som har vært brukt i årtier som fritidsbolig – og hvor man plutselig får beskjed om at den nå gjennom et offentlig vedtak er blitt helårsbolig? Er det i praksis mange slike saker?

Arne Lemme: Nei, på stående fot kan jeg ikke svare på akkurat hvor mange. Tenker du på Lillesand kommune eller hele fylket?

Carl I. Hagen (FrP): Nå tenkte jeg på hele fylket, altså for fylkeslandbruksstyret.

Arne Lemme: Så veldig mange er det ikke, men det er nok noen. Det jeg gjerne vil tilføye, er at markedet eller kjøperen er klar over at tidligere boligeiendommer er det konsesjonsplikt på og boplikt på, slik at i utgangspunktet er alle klar over det. Det medfører nok at det er

mange som ikke en gang søker om konsesjon til fritidsbolig, for de vet at de får avslag.

Carl I. Hagen (FrP): Det gjelder da boliger som en eller annen gang enten har vært bygd som eller brukt som helårsbolig? Om den så blir brukt som fritidsbolig i 40 år, så kan man allikevel gå tilbake?

Arne Lemme: Ja.

Carl I. Hagen (FrP): Det er altså regelverket?

Er det noen tilsvarende adgang for å få forandret noe som er bygd som fritidsbolig, til helårsbolig?

Arne Lemme: Ja, men det er opp til kommunen da å vurdere om boligen er egnet som heltidsbolig, og bygd som det.

Carl I. Hagen (FrP): Så det betyr at en som har bygd en stor, fin – hva jeg vil kalle hytte – og bruker den som hytte, også risikerer at kommunen sier at den er så fin at den egner seg for helårsbolig, fordi den ligger et sted hvor det er kommunikasjoner og det hele. Kan kommunen ved et vedtak endre den til helårsbolig når den skal selges?

Arne Lemme: Nei.

Carl I. Hagen (FrP): Det kan ikke skje?

Arne Lemme: Nei.

Carl I. Hagen (FrP): Det er ikke blitt så galt ennå?

Arne Lemme: Nei.

Carl I. Hagen (FrP): Det ble sagt at dere beklager at dere ikke har fått saken tilbake i og med at førsteinstansen altså er fylkeslandbruksstyret, og her har man omgjort i departementet en tidligere behandling i departementet, fordi det er kommet nye opplysninger. Hva har fylkeslandbruksstyret, styrets leder eller fylkeslandbruksdirektøren gjort vis-à-vis departementet for å få saken tilbake – altså protestere mot at departementet behandler den på nytt uten at førsteinstansen får gitt sin vurdering?

Tellef Harstveit: Fylkeslandbruksstyrets leder ble ikke orientert om at saken var oppe til ny vurdering i det hele tatt. Vi har ikke fått spørsmål, som jeg forstår at Lillesand kommune har fått, så vi har egentlig vært intetanende om at saken skulle opp til ny vurdering. Det betyr at vi heller ikke på eget grunnlag har hatt grunnlag for å stille spørsmålet til departementet.

Carl I. Hagen (FrP): Samme med administrasjonen?

Arne Lemme: Ja. Jeg vil bare tilføye at jeg brukte ikke uttrykket «beklage», men det overrasker meg litt at de gjorde det.

Carl I. Hagen (FrP): Jeg tror det var lederen som brukte ordet – jeg skrev det nemlig ned.

Arne Lemme: Men vi kjente ikke til at saken var tatt opp til vurdering før vi fikk melding om at vedtaket var fattet i departementet.

Carl I. Hagen (FrP): Det var heller ikke noen avis-skriverier på det tidspunktet. Det var da det begynte. Har dere vært i kontakt med departementet etterpå for å spørre om hva som i all verden har skjedd?

Tellef Harstveit: Nei, fylkeslandbruksstyret fikk da departementets omgjørelse som vedlegg til sakslistene, og vi hadde jo en runde på det. Men det var bare en orientering om hva som var skjedd. Vi har ikke tatt opp saken med departementet.

Carl I. Hagen (FrP): Dere var på befaring og så på eiendommen fordi egnetheten som helårsbolig så vidt jeg skjønner, er et av kriteriene. Der synes jeg begrunnelsen var veldig lite positiv. Det som ble sagt, var at man fant at eiendommen ikke var uegnet som helårsbolig. Er kravet så lite? Vanligvis ville man si at en eiendom må være egnet som helårsbolig. Kvaliteten kommer ganske langt ned når man sier at den ikke var uegnet, at den altså kan brukes. Vanligvis vil jo de fleste si at når man skal ha en helårsbolig, bør den være av en meget god standard. Veldig mye bør være på plass hvis man skal bo der hele året. Men til en fritidsbolig, der man bor om sommeren – i hvert fall i dette landet, med kulde om vinteren og varme om sommeren – er kravene helt annerledes. Er det tilstrekkelig å si nei til konsesjon fordi man finner den ikke uegnet som helårsbolig?

Arne Lemme: Det som ligger i uttrykket, er nærmest at vi kanskje fant det tvilsomt om eiendommen, i dens daværende stand, var egnet som helårsbolig. Den måtte rustes opp. Den hadde vært brukt som fritidsbolig i 40 år. Da er det klart at den ikke uten videre er egnet som helårsbolig. Men den kunne bli det ved oppussing og oppgradering av tekniske installasjoner, etc.

Carl I. Hagen (FrP): Men er kriteriene i loven at «den kunne bli det»? Da vil jo det bety at enhver bygning er egnet som helårsbolig, for da kan man jo bare si: Ok, hvis man bruker 3 mill. kr på en bygning, blir den veldig bra. Det må jo være hvordan bygningen er på det tidspunktet den vurderes, som legges til grunn, ikke at man forutsetter at man kan investere en god del kroner for å få den bra nok. Nå skjønner jeg ingenting! Enten er den egnet som helårsbolig slik den er ved salgstidspunktet, eller så er den det ikke. Nå skaper landbruksdirektøren stor tvil om dette.

Arne Lemme: En kan vel si at den var egnet. Den var jo bygd som helårsbolig.

Carl I. Hagen (FrP): I 1909, ja.

Arne Lemme: Ja.

Carl I. Hagen (FrP): Dette dreier seg om 1999.

Arne Lemme: Den har vært brukt som helårsbolig.

Carl I. Hagen (FrP): For 40 år siden.

Arne Lemme: Ja. Men vi fant vel at den burde påkostes noe. Det er det som ligger i begrepet, at vi fant

Carl I. Hagen (FrP): Men hvis den må påkostes for å bli helårsbolig, så er den jo ikke helårsbolig på salgstidspunktet.

Arne Lemme: Nei, men det gikk vel på det med vann- og kloakkløsninger og slike ting. Det er andre krav til standarder.

Carl I. Hagen (FrP): Ja, nemlig. Det er andre krav til standarder i 2002 enn det var i 1909. Dette betyr jo at det offentlige fylkeslandbruksstyret kan si at enhver bygning er helårsbolig – selv om den ikke er det akkurat nå, kan den bli det hvis den påkostes. Det må vel gjelde enhver bygning i dette land, for det er ingen bygning som ved påkostning ikke kan bli god nok. Når det gjelder klarheten i selve loven, får jeg ta det opp politisk.

Jeg hadde et annet spørsmål, men nå ble det borte ...

Det som er nytt for meg, men jeg greier jo ikke følge med så godt, er at fylkeslandbruksstyret altså driver behandling etter både bygningsloven og konsesjonsloven, fordi den tradisjonelle boplikten kommer inn ved landbrukseiendommer, altså bo- og driveplikt for landbrukseiendommer. Har dere også de samme oppgaver når det ikke har med landbrukseiendommer å gjøre? Hvorfor har fylkeslandbruksstyret noe med dette å gjøre? Det er det jeg ikke helt skjønner.

Arne Lemme: Vi behandler ikke sakene etter bygningsloven, men en del kommuner kan innføre såkalt konsesjonsgrense null, dvs. at alle eiendommer omfattes av konsesjonsloven. Det er kommunene som fatter slike vedtak.

Carl I. Hagen (FrP): Selv om det ikke har noe med landbruk å gjøre?

Arne Lemme: Ja.

Carl I. Hagen (FrP): Hva er prosenten for innvilgelse av konsesjon, og hva er prosenten for avslag for alle dem som søker om konsesjon innenfor områdene med konsesjonsgrense null?

Arne Lemme: Tenker du på fylkeslandbruksstyret?

Carl I. Hagen (FrP): Ja, fylkeslandbruksstyret.

Arne Lemme: Da vil en vel si at det er nærmere 100 pst.

Carl I. Hagen (FrP): 100 pst. – altså avslag?

Arne Lemme: Jeg kjenner til to saker i hele fylket som er omgjort.

Carl I. Hagen (FrP): Så 100 pst. avslag.

Arne Lemme: Alle som søker konsesjon, får konsesjon stort sett.

Carl I. Hagen (FrP): De fleste får?

Arne Lemme: Ja.

Carl I. Hagen (FrP): De fleste får konsesjon.

Arne Lemme: Ja.

Carl I. Hagen (FrP): Har dere behandlet noen andre saker fra Åkerøya?

Arne Lemme: Ja, vi behandlet vel «Gården»-saken. Det var før min tid, men den har nok vært oppe til behandling.

Carl I. Hagen (FrP): Men ingen andre.

Arne Lemme: Ikke som jeg kommer på i farten, men jeg skal ikke utelukke det.

Carl I. Hagen (FrP): Må enhver bygning på Åkerøya som kommunen har fastsatt til å være helårsbolig, få godkjenning av dere for å tas i bruk til noe annet enn helårsbolig.

Arne Lemme: Ja, hvis eiendommen er under 5 dekar, avgjør kommunen det.

Carl I. Hagen (FrP): Akkurat – da avgjør kommunen det. Takk.

Møtelederen: Siri Hall Arnøy – vær så god.

Siri Hall Arnøy (SV): Først et spørsmål i forlengelsen av det representanten Hagen spurte om i forhold til oppgradering. Har jeg forstått det riktig hvis jeg har forstått det slik at konkrete kostnadsanslag i forhold til oppgradering, bl.a. til vann og kloakk, var en del av deres behandling og vurdering av egnethet i forhold til «Solvang»? Jeg har sett at det ligger i sakspapirene våre, men det er ikke alltid godt for oss å vite hva som er fra hvilken instans.

Tellef Harstveit: I sakspapirene ligger det antydninger om hva det kan innebære av kostnader, f.eks. når det gjelder vann og kloakk.

Siri Hall Arnøy (SV): Det er omtrent 50 000 kr, slik det ligger her.

Tellef Harstveit: Ja.

Siri Hall Arnøy (SV): Siden det ble nevnt summer her opp mot 3 mill. kr, vil størrelsesordenen på kostnadsanslag over hva det ville koste å få en tilfredsstillende boligstandard være et element i deres vurdering når dere skal vurdere egnethet i forhold til boligformål? Er det riktig å anta det?

Tellef Harstveit: Ja, det er riktig å anta.

Siri Hall Arnøy (SV): Takk.

Videre gjelder det det dere sier om hvor mange som får konsesjon. Vi har ganske nylig hatt en annen sak i komiteen som dreide seg om bygging i strandsonen. Der ble det anført som begrunnelse for at innvilgelsestallene på søknader om fritak ofte var høye, at svært mange av dem som ikke ville ha fått fritak om de søkte, får en slik veiledning at de også unnlater å søke. Er det noen tilsvarende problemstillinger her? Eller er det rett og slett det at i forhold til at så stor andel da får innvilget sin søknad, er det...

Tellef Harstveit: Alle sakene som kommer til oss, er jo først behandlet i kommunen, og det er vel kanskje der spørsmålet hadde vært mer relevant. Vi får ikke den førstekontakten med søkeren som kommunen får.

Siri Hall Arnøy (SV): Hvor ofte kommer dere til en annen konklusjon enn det kommunen gjør? Jeg forstår at dere foretar en helt uavhengig vurdering, men vil den ofte være sammenfallende med kommunens vurdering? Er det omtrent 50-50, eller vet du ikke?

Tellef Harstveit: Jeg kan ikke dokumentere det med tall, prosentvis, men jeg bekrefter at vi foretar en vurdering hvor kommunens innstilling i saken er et av momentene som blir vurdert. Og det er i en del tilfeller, uten at jeg kan si hvor mange, at fylkeslandbruksstyret går imot kommunens innstilling i saken.

Siri Hall Arnøy (SV): Innledningsvis var dere inne på at det ikke var det vanligste at dere ikke fikk en sak tilbake til behandling hos dere når det var så vidt mange nye momenter.

Jeg forstod at det var umulig å angi noen prosenttall her, men jeg lurer likevel på om dere kan si noe mer om hvor enestående eller ikke enestående det er at en sak behandles på nytt uten at dere som førsteinstans er orientert. Har dere mange eksempler på at noe lignende har skjedd, og om dere ikke har noen prosenttall, har dere

overhodet noen føling med hvor mange saker det kan være snakk om?

Tellef Harstveit: Jeg vil be landbruksdirektøren si noe om det, men før han gjør det, vil jeg gjerne påpeke at jeg som politiker kanskje brukte et annet ord enn det en byråkrat ville ha gjort. Jeg brukte ordet «overrasket» over ikke å få saken tilbake, ut fra at jeg ikke tror saken kan ses som en isolert sak for eiendommen «Solvang» på Åkerøya. Vi må se den i en større sammenheng, og ut fra det tror jeg at jeg kan holde fast ved min overraskelse over at vi ikke fikk den tilbake.

Arne Lemme: Når det gjelder spørsmålet om saker som blir tatt opp til ny behandling, er ikke det så veldig sjelden, men det dreier seg vel kanskje helst om bopliksaker der de søker om utsettelse eller fritak. Vi har nok noen slike saker i løpet av året, enten de da blir behandlet på helt nytt grunnlag hvis det er nye opplysninger, eller de bare blir fulgt opp gjennom en anke.

Siri Hall Arnøy (SV): Det er altså saker som behandles på nytt grunnlag hos dere?

Arne Lemme: Ja.

Siri Hall Arnøy (SV): Men har du noen andre eksempler på at departementet behandler en sak på nytt uten at dere er inne i bildet?

Arne Lemme: Nei, ikke som jeg husker på stående fot. Vi har fått noen saker ned fra departementet til ny behandling, men at departementet alene har omgjort det uten å forespørre oss, det husker jeg ikke noe om.

Siri Hall Arnøy (SV): Mange takk.

Møtelederen: Rigmor Andersen Eide, har du noen spørsmål?

Rigmor Andersen Eide (KrF): Jeg frafaller.

Møtelederen: Da har Carl I. Hagen bedt om et spørsmål. Det skal han få lov til å få.

Carl I. Hagen (FrP): Tusen takk, leder. Nå husker jeg det jeg skulle ha spurt om i sted.

Har dere under behandlingen, når dere vurderer kriteriene for å gi konsesjon eller ikke, noen gang vært borti problemstillingen at den prisen man har blitt tilbudt, eller den prisen man kan selge en bolig for som helårsbolig, er så lav – enten i forhold til prisen for en bolig solgt som fritidsbolig eller i forhold til sammenlignbare priser i området – at det har medført at man har fått konsesjon? Er det en problemstilling som dere er vel kjent med? Har dere selv praktisert dette, eller har man aldri vært borti den type problemstilling?

Tellef Harstveit: Den problemstillingen som selgeren, Thommessen, har brakt inn her nå, det er en ny problemstilling. Det er en kjensgjerning at det er en forskjell mellom pris på fritidseiendom og pris på helårseiendom – altså fast bosetting – i de mest attraktive områdene. Det gjelder ikke spesifikt for Åkerøya. Det kan være spesifikt for kysten, men det kan faktisk også gjelde inne i landet, på populære steder. Der er det en forskjell, men det er aldri kommet så tydelig fram at det er blitt en sak som i dette tilfellet.

Møtelederen: Ønsker dere da retten til 5 minutters oppsummering? Det har dere rett til, hvis dere vil.

Tellef Harstveit: Ja, jeg skal ikke plage komiteen med å bruke de 5 minuttene fullt ut, men jeg vil gjerne følge opp litt omkring det som er betegnet som min forundring over at vi ikke er kommet med i en ny behandling av saken. Det er med bakgrunn i at jeg vurderer denne saken som å være av prinsipiell betydning, og at den kan danne presedens. Og det er lett å tenke seg at den danner presedens for Lillesand kommune og Åkerøya. Min frykt er at den skal danne presedens ikke bare for kysten og Lillesand kommune, men for det en kan oppfatte som attraktive steder å ha en feriebolig. Og da begynner saken å få en dimensjon som tilsier at den burde hatt en behandling som var grundigere.

Det ble stilt en del spørsmål omkring boligens standard. Selve standarden på boligen skal jo ikke i seg selv være grunnlag for å si verken ja eller nei til om den er egnet som en helårsbolig eller ikke. I dette tilfellet oppfatter vi i hvert fall at utgangspunktet er veldig godt for å kunne få den standarden som en eventuell kjøper av boligen – som helårsbolig – ønsker å ha. Men det er individuelle ønsker.

Avslutningsvis, komiteleder, vil jeg bare si at saken etter min oppfatning har en prinsipiell betydning, og ut fra det er det viktig at vi nøye vurderer de følgene som dette vedtaket – hvis det blir stående – vil få.

Møtelederen: Takk skal dere ha. Nå skal vi ha en bolk hvor vi har invitert beboere på Åkerøya.

Da skal vi føre en litt annen prosedyre, dvs. bruk av tid. Da får de som skal innlede, 5 minutter, saksordfører får 10 minutter, og de øvrige partiene får 5 minutter hver. Vi foretar nå et raskt skifte.

Høring med beboer på Åkerøya Paul V. Werring

Møtelederen: Vi har invitert Paul V. Werring. Vær så god. Du har 5 minutter til å gjøre rede for ditt syn i denne saken.

Paul V. Werring: Først takk for invitasjonen.

På slutten av 1980-årene gikk de fleste som da bodde på Åkerøya og i Gamle Hellesund, inn for boplikt for alle de 21 tidligere bebodde øyer i Lillesand-skjærgården. Dette var uttalt en forutsetning for at det skulle stilles til rådighet kommunal infrastruktur. Ti år senere var samtlige beboere imot – her er underskriftslisten – samtlige beboere. Hvordan har så bopliktinstituttet vært håndtert i disse første ti årene?

I 1990, altså et snaut år etter at det ble innført, fikk Vindi fradelt øyas yngste bolighus og bruksendret det til fritidsbruk, og senere for salg som sådant. Det var det første som skjedde.

I 1995 får vi så innført Lillesandsmodellen, dvs. at i tillegg til konsesjonsgrense null har vi fått noen tillegg til plan- og bygningsloven som innskjerper at boligen skal være bebodd på helårsbasis, og det er ikke anledning til leieforhold som er av kortere varighet enn 12 måneder. Barn kan ikke arve i rett nedadstigende linje etter foreldre hvis de ikke tar bopel på stedet.

I 1996 får så Statnett bruksendret og utbygget «Flekken» fra bolig til konferansesenter. Det var altså en bruksendring som ikke noen fra Lillesand kommune kunne erindre da de satt her for to timer siden, men som faktisk skjedde så sent som i 1996.

Og ikke nok med det: I 1997 ble «Skomagerhuset» bruksendret fra bolig til restaurant. Så vi hadde to bruksendringer i tillegg til den første i 1990.

Det kan videre vises til en rekke øy- og fastlandseiendommer med boplikt som benyttes i strid med de kommunale forskrifter, uten at det har fått konsekvenser. Da viser jeg til dette med utleielengde og den slags.

Hvordan er så infrastrukturen etter ti år med boplikt? Offentlig transport: kun skoleskyss for barn i skolepliktig alder. Post: kun på dager med skoleskyss samt sommerpost. Hjemmehjelp: kun når skoleskyss eller annen hjelp er tilgjengelig, dvs. at rett inne på fastlandet får de besøk tre ganger om dagen når de er over 90 år, på Åkerøya kanskje en gang hver 14. dag. Parkering: I dag er vi lenger fra en løsning enn vi var for 18 år siden. Nå er det verre en noen gang. Nå har de fratatt oss området, og de startet boligbygging på det uten at de hørte vår klage. Så ble det stoppet med oppsettende virkning, men nå vet vi ikke hvor vi ender. Og vi fikk lovnader for snart 22 år siden av daværende ordfører. Da stod han på et lasteplan, og som vi har sagt litt morsomt: han predikede som om det var det nye Jerusalem, hvor bra vi skulle få parkere, og det har ennå ikke skjedd, vi venter ennå på den Jerusalem-en. Så har vi båtplasser: Det har vi løst privat i regi av et sameie, mer på tross av enn på grunn av kommunen, og vi hadde et slit med å få det i gang. Renovasjon: All søppel må fraktes til land, og nå har de i tillegg bestemt at vi ikke bare skal gå rett opp på bryggen og legge det i containeren, men nå skal de lage noe som heter noe så fint som «miljøstasjon». Da må vi bære alle søppelsekkene 400 meter innover. Vannet: Det er et privatisert tilbud om sommervann, og det ble inngått en avtale om privatisering av ledningen på selve øya uten at det var ute på anbud, vi ante ingenting – og bang, der satt den.

Kloakk: Kloakkløsninger er ikke en del av kommunens planer – det var det siste vi fikk opplyst.

På tross av hva kommunen hevder i «Solvang»-saken, mangler vi så basal infrastruktur at Statens lånekasse og fylkets samferdselsetat aksepterte at det av skysshensyn er umulig å bo på Åkerøya og gå på videregående skole. Begge mine barn har fått innvilget borteboerstipend av den grunn, og de flyttet til sin bestemor i Kristiansand. Min nabo har fått innvilget pendlerstatus på samme grunnlag, men først etter anke til Skattedirektoratet. Ved det lokale kontoret, hvor det etter min mening har vært en blanding av rollen som lokalpolitiker og saksbehandler på Folkeregisteret, endte det med at de fikk pendlerstatus da saken ble overprøvd i Skattedirektoratet.

Hvordan har så debatten rundt boplikten vært håndtert? Solveig Solbakken, som satt her tidligere, redegjorde for det i Redaksjon 21, og der mener jeg at hun hadde en litt lemfeldig omgang med de faktiske forhold, for hun sammenliknet det å bo på Åkerøya med å bo i Brekkestø. Sistnevnte har landfast forbindelse, Åkerøya har «bare litt vann imellom». Både hun og ordføreren har helt feilaktig informert om prisnivået i området, og det er trolig mot bedre vitende. De har hevdet med tyngde at halvannen million gir et riktigere bilde av prisnivået, og det er bare tøv. På det nærmeste fastland i Kjøpmannsvik ble det nylig solgt et småbruk uten sjøutsikt for 3,9 millioner kr. På byggefeltet der inne er prisene mellom 2,2 og 3 mill. kr, og for råtomt på under ett mål på Justøya halvannen million.

Møtelederen: Nå er de 5 minuttene gått. Det går fort.

Paul V. Werring: Ja, det går fort. Jeg har en del ting, men dere kan sikkert spørre meg.

Møtelederen: Det kan vi sikkert. Kjell Engebretsen, vær så god.

Kjell Engebretsen (A): Takk, møteleder.

Det dreier seg mer om – hva skal jeg si – hvordan øya egner seg for helårsboliger. Det kan nok være en interessant diskusjon, og det er mulig at man i en annen sak kan få en debatt rundt dette med boplikten som system, men her dreier det seg jo om pris eller manglende interesse for å bebo øya. Så kan man si at det er så vanskelig å bo fast på denne øya at det derfor ikke kommer noe bud. Jeg vil spørre om det er ett av dine budskap. Mener du at det er det som kan ligge til grunn for at selger av «Solvang» ikke fikk noe bud, slik han ser det?

Paul V. Werring: Det er to årsaker. Den ene er prisen for eiendommen i den tilstand den var – hvis man ikke har veldig sterk økonomi, og da vil man kanskje helst ikke bo et slikt sted annet enn i ferietiden. Det kan være det ene.

Men det andre er det faktum at det ikke var mennesker som var interessert nok og kunne betale. For eiendommen er jo langt mer enn bare et spørsmål om 2 mill. kr. Den har et bryggeanlegg, som hvis det skulle vært bygd

opp i dag som det ble gjort for 15 år siden, ville komme på over 4 mill. kr. Ingenting av det er reflektert i prisen. Når man så i tillegg vet at alt det kommunen har sagt om hva de har lagt til rette, faktisk ikke har funnet sted, og folk begynner å spørre rundt: ja, hvordan er det, nei, dere kan ikke få båt plass der, for der er det ikke plasser lenger, der kan dere ikke parkere – da tør de ikke gå inn – man går ikke inn med så mye penger på et så tynt grunnlag, uten å vite om man faktisk kan klare å bo der.

Kjell Engebretsen (A): Jeg har forstått det slik at det i hvert fall ikke er fraflytting av fastboende på Åkerøya.

Paul V. Werring: Jo, det er det i dag.

Kjell Engebretsen (A): Men jeg forstår at antall beboere der ikke går ned.

Paul V. Werring: Jo.

Kjell Engebretsen (A): Ja vel. Hvis jeg får gjøre meg ferdig: Det kommunen sa til oss i stad, var – om jeg forstod det riktig – at det var en tilflytting.

Det kan jo være slik, som andre har nevnt tidligere i høringen her, at folk har litt ulike preferanser i forhold til hva som veier tyngst. Noen kan ønske et moderne bomiljø med parkeringsplasser, med søppeltømming – effektivt, enkelt og greit – gode kommunikasjonsmuligheter osv. Andre kan ønske – ikke bare om sommeren – å bo på et område som Åkerøya med de fasiliteter og de tilbud som finnes der. Så kan man diskutere dette i og for seg. Men ser du det som ligger der, at folk kan ha ulike preferanser for hvor de vil ha sin helårsbolig?

Paul V. Werring: Selvfølgelig kan jeg det. Og da synes jeg det skulle være slik at folk kunne få lov til å velge fritt. Det vi har fått nå, er et bopliktsregime som gjør at det stort sett bare er de av oss som har barn i skolepliktig alder, kommunen kan følge opp. Kommunen følger jo ikke opp de andre – det har vi sett utallige eksempler på. De blir ikke fulgt opp, om de bor der eller ikke. Men for oss som har barn i skolepliktig alder, er de nødt, fordi de ser hvor de er innmeldt i skolen. Men når barna så kommer i videregående skole, kan de ikke bo hjemme. De må flytte på hybel.

Det er klart at hvis man skal kreve bosetting, må man i hvert fall stille opp såpass at det går an å bo der i de forskjellige livsfasene man er i. Man kan ikke kreve at det skal være boplikt, når man ikke stiller så mye til rådighet at barna kan fullføre en normal utdanning frem til de skal dra på høyskole.

Kjell Engebretsen (A): Så du mener at lovverket her ikke er godt nok? Det burde være andre, litt tyngre krav før man innfører en boplikt, er det det du sier?

Paul V. Werring: I aller høyeste grad.

Kjell Engebretsen (A): Ja, ok. Takk skal du ha.

André Dahl (H): Kommunen opplyser i forbindelse med ankebehandlingen i 2000 at det er ført kommunal vannledning frem til øya, det er permanent rutebåtforbindelse osv. – det står i notatet til Thommessen under pkt. 31. På tidligere spørsmål ble Thommessen bedt om å kommentere sin påstand om at Lillesand kommune i stor grad oppgir uriktige opplysninger til departementet. Han ble sågar utfordret til å svare på om han mener at kommunen overfor departementet faktisk har løyet. Da svarte Thommessen i den åpne høringen her bekreftende ja. Er det en vurdering som du deler?

Paul V. Werring: Ja.

André Dahl (H): På tidligere spørsmål om hvorfor kommunen overfor departementet viser til et bud på «Solvang» på 3,5 mill. kr som overhodet ikke hadde grobunn i virkeligheten, uttalte ordføreren at det ikke er opp til en kommune å vurdere hvorvidt bud er reelle, de skal bare passivt, nærmest, gjengi det jeg i hvert fall anser for å være rykter og synsing. Dette eksemplet, synes du det er et representativt uttrykk for hvordan Lillesand kommune driver saksbehandling?

Paul V. Werring: Ja, som de driver saksbehandling den ene dagen, men ikke nødvendigvis den neste dagen. Det er det som er det gjennomgående i Lillesand, nemlig at vi ikke vet hvordan de vil forholde seg i neste sak. Det er ikke noen rød tråd gjennom det. Det virker som om det er politikk etter innfallsmetoden, beklageligvis.

André Dahl (H): Du nevnte noen bruksendringer som hadde skjedd i perioden. Har du flere eksempler på det som Thommessen betegnet som ryktene om kommunens noe lite rettferdige behandling av like saker?

Paul V. Werring: Den ene dagen sier man at folk må innfri bopliktkravet. Det gjelder f.eks. i spørsmålet etter Lillesandsmodellen, som stiller krav om at utleie av hus kun skal foregå hvis det er av minimum 12 måneders varighet, og et hus som har vært bebodd en eller annen gang som helårsbolig etter 1. januar 1995, er gjenstand for Lillesandsmodellen. Vi har tre grader av hus på Åkerøya:

- Vi har de som er ferie- og fritidshus, som kan selges og omsettes fritt.
- Vi har de som ikke har vært bebodd siden 1. januar 1995. De kan arves i rett oppad- og nedadstigende linje eller sideveis.

Den siste varianten er de som har vært bebodd etter 1. januar 1995. Våre barn kan bare arve det og ikke bruke det hvis de sender en spesiell søknad til Lillesand. Og så er det opp til kommunen om de synes de har vært snille nok!

Men samtidig som de sier det, har vi ett eksempel her på noen som ønsker å leie – de kommer etter meg, så dere kan selv spørre ut fru Wright – som sier at de har vært og snakket med kommunen. De leide et av de huse- ne som har vært bygd som helårsboliger, og som da er

under vanlig konsesjonsgrense null. Da sier de i kommunen at de har fått klar beskjed om at dette ikke vil medføre pålegg eller problemer av noen art overfor eieren. Det vil si at de greit kan flytte inn, ta helårsbeboelse i dette huset, uten at det får konsekvenser vis-à-vis verken Lillesandsmodellen eller vanlig konsesjon.

Like etterpå er det en annen sak i Lillesand kommune, det er inne i byen, i Fagertunveien 6, hvor også huset har vært utleid, men her får man beskjed om at nei, her gjelder Lillesandsmodellen, og dette er et boområde.

Dette er bare ett eksempel på forskjellsbehandling.

André Dahl (H): Bare et kort spørsmål til slutt: Har du følelsen av at det har gått litt personlig prestisje i å ta knekken på Thommessen hos noen i administrasjonen eller i den øvrige delen av befolkningen på Åkerøya?

Paul V. Werring: Jeg synes at det blir for – sånn under beltestedet. Jeg vil ikke kommentere sånt. Jeg føler at den måten Lillesand kommune har håndtert denne saken på, ikke er noe spesifikk i forhold til andre. Jeg vet ikke om de har noe spesielt agg mot Thommessen – det tror jeg ikke, men det er veldig mye i Lillesand som er basert på synsing, og også selvfølgelig det at man sier at det er lik-som ikke vår oppgave å gjøre folk til millionærer. Det er klart at det er slike kommentarer man kan høre. I det alt vesentlige tror jeg ikke at Thommessen har blitt noe verre eller bedre behandlet enn andre, men det er bare det at han kom vel inn på en dag det regnet og solen ikke skinte.

Møtelederen: Vær så god, Carl I. Hagen!

Carl I. Hagen (FrP): Jeg vil gjerne tilbake til de to eksemplene som du nevnte i forhold til at andre myndigheter ikke anså det for å være mulig å bo på helårsbasis der. Hvorfor kunne ikke dine barn som går på videregående skole, bo hjemme mens de gikk på skolen – hvilke praktiske problemer var forbundet med det som gjorde at de fikk borteboerstipend for å bo i Kristiansand?

Paul V. Werring: Det var fordi siste båt fra Kjøpmannsvik og hjem går kl. 14. Hvis en går på videregående skole, er en fremdeles på skolen da.

Carl I. Hagen (FrP): Så når man har snakket om at det er, la oss si, ruteforbindelse med båt, er det kun skolebåten for dem som går i grunnskolen man snakker om?

Paul V. Werring: Helt riktig. Den er lovpålagt, så der kan de ikke komme utenom det. Men i det øyeblikket man går over i frivillig skolegang, må man ordne sin egen transport eller håpe at fylket har en ordning som man kan henge seg på. Det har vi ikke i dette tilfellet.

Carl I. Hagen (FrP): Har man søkt å få det til fra fylkeskommunen?

Paul V. Werring: Ja, men det er ikke midler til å kjøpe egen båtrute for dette. Det har vi fått beskjed om. Så

da ville de heller at barna skulle flytte til Kristiansand og bo hos sin bestemor med borteboerstipend.

Carl I. Hagen (FrP): Så det var fylkeskommunens vurdering av dette.

Paul V. Werring: Det var fylket, og det var den lokale skolemyndighet.

Carl I. Hagen (FrP): Akkurat. Og så var det Skattedirektoratet, som hadde fattet et tilsvarende vedtak om noe pendlerfradrag. Hva er reglene omkring det?

Paul V. Werring: Det er slik at man kan søke om pendlerstatus hvis begge er i jobb, eller i hvert fall i halvannen stilling – én i full stilling og den andre i 50 pst. Hvis det da ikke er kommunikasjoner som gjør det praktisk gjennomførbart å bebo stedet hele tiden, kan man få en pendlerbolig og dele det på den måten. Dette ble da behandlet i Lillesand folkeregister. Saksbehandleren der var samtidig et politisk valgt medlem av den komiteen som skulle evaluere boplikten, og kom klart til det standpunkt at søknaden var fundert på bedagelighetshensyn, og det var ikke en reell problemstilling å søke dette. Det ble avvist på det grunnlag. Så ble det klaget inn til Skattedirektoratet, og der fikk klageren medhold.

Carl I. Hagen (FrP): Og så nevnte du innledningsvis at stemningen når det gjelder boplikten, har endret seg fra å være veldig for på begynnelsen av 1990-tallet. Selvsagt er det ikke alle som har snudd, men har tendensen vært at det er flere og flere som er motstandere av boplikten?

Paul V. Werring: I 1998 skrev samtlige under mot boplikt, inklusive de to som bebør øya i dag som kommer etter meg, Rolf Otto Haugevik og Per Kristian Vindi. Så ble det igangsatt et reguleringsarbeid på Åkerøya i den hensikt at det skulle legges ut til boligtomter, og det skulle skaffes til veie boliger til folk som ville flytte dit, for man sa det var så stor interesse for å bo der ute. Det er klart at skal man få det til, så må man ha boplikt, og det er ikke uten grunn at de to som har snudd som møter her i dag, er også de som har tomteareal som gjør at de har sin egen privatøkonomiske interesse i å gjøre det. Og det er greit nok – jeg håper bare at de flagger det som årsak.

Møtelederen: Siri Hall Arnøy, vær så god!

Siri Hall Arnøy (SV): Det er kanskje litt ufint å be deg fortsette den spekulasjonen rundt hva som er andres motiver, for det er jo alltid vanskelig å vite. Men er det ikke tenkelig at enkelte beboere på Åkerøya kan ha snudd i forhold til boplikten også fordi de har hatt en følelse av at det har vært et reelt grunnlag for fornyet optimisme i forhold til om det er mulig å bo på Åkerøya eller ikke? Er det, som du ser det, umulig?

Paul V. Werring: Jeg kan ikke se hvilken grunn det skulle være til det, for det som ble sagt, var:

«Undertegnede fastboende på Åkerøya vil med dette slå fast at boplikt er urimelig. Det fører til urettferdigheter og forskjellsbehandling og virker mot sin hensikt.»

Det har ikke skjedd noe infrastrukturmessig eller på annen måte som har bedret vår situasjon – den har snarere blitt forverret. Så den eneste grunnen jeg kan se, var den jeg gav. Men dere får jo spørre dem selv når de kommer.

Siri Hall Arnøy (SV): Selvfølgelig: Du nevnte to momenter i forhold til salg av «Solvang» og hva som etter din vurdering kunne forklare at det ikke var kommet inn tilfredsstillende – etter selgers syn – bud. En av tingene du nevnte, var eiendommens tilstand i forhold til pris. Der hadde Martin Engeset en god formulering i forbindelse med utspørring av fylkeslandbruksstyret, nemlig at «det en eiendom er verdt, er det en kjøper er villig til å betale». Og markedspris – hva er egentlig markedspris? – har jo vært en stor diskusjon i denne saken her. Når du sier at eiendommens tilstand i forhold til pris har vært et moment i forhold til hvorvidt man har fått inn bud eller ikke, betyr det at du mener at den antydde markedspris, antydte f.eks. gjennom takst, sannsynligvis er for høy?

Paul V. Werring: Jeg tror ikke taksten er for høy som sådan. Det som jeg derimot reagerer på, og som flere har reagert på, er det dere kan se av Thommessens innledning under punkt 25, som han ikke leste opp, hvor Odd Steindal ca. 10. mars i 2000 ringer til en som tidligere bodde på Åkerøya, men som fant det for vanskelig og «umulig å bo der med barn og voksne som var avhengig av sikker og regelmessig transport til og fra øya hele året. Navn: Arild Andersen. Steindal spør om ikke Andersen kan gi bud på Solvang. Andersen spurte hva slags pris ordføreren kunne tenke seg. Steindal sa da «To millioner kroner»».

Jeg synes at 2 mill. kr for den eiendommen, det er i grunnen et skambud. Det er foretatt arbeider, det er bygd opp et bryggeanlegg med 100 meters brygge, det er nesten 1 mål med brygge-hage-anlegg, og det er et stort båt-hus. Dette kunne i så måte vært fradelt. Da hadde det ikke gått med boplikt, og det alene ville vært mange ganger disse 2 mill. kr. Og det er i det perspektivet vi ser f.eks. opp mot «Gården», hvor kommunen bruker et argument om at det var 200 meter med fin strandlinje, og det er da i et verneområde hvor man ikke har lov til å gjøre noen inngrep, og byggesøknad ble avslått – og slik ser den sølen ut (viser foto). Så det er det som er sammenligningsgrunnlaget. Og når denne sølen blir vurdert til 5 mill. kr, synes jeg at 6,75 mill. kr for Thommessens eiendom ikke er noe å si på i det hele tatt.

Siri Hall Arnøy (SV): Du snakket om eiendommens tilstand i forhold til pris. Men du refererte da kun til kommunens vurderinger. Det var altså ingen markedspris du var inne på å diskutere her, eller?

Paul V. Werring: Jo, jeg synes at det ville være en riktig markedspris, og det kunne sikkert komme noen som var interessert i å gi et vesentlig høyere beløp enn 2 mill. kr. Det vet man jo ikke. Thommessen har selv beklaget at det ikke har vært noen utenforstående parter, som en eiendomsmeidler, inne i bildet.

Men alle de problemene som det har vært fokusert på rundt det å faktisk kunne bo der, har nok gjort at svært mange vil betenke seg på det, og særlig når prisen blir så høy.

Ågot Valle (SV): Du var inne på at de som var for boplikt, hadde økonomiske interesser av å opprettholde den boplikten. Dere som da er mot boplikten, slik jeg har forstått det, dere har altså ikke økonomiske interesser av det?

Paul V. Werring: Jo, det har jeg, men jeg har ingen eiendommer å selge. Jeg har mitt hjem der ute. Det jeg ønsker, er rettsikkerhet for mine barn. Mitt engasjement her er primært et rettsikkerhetsengasjement.

Møtelederen: Da gir jeg ordet videre til Kristelig Folkeparti ved Rigmor Andersen Eide, hvis du ønsker å stille spørsmål.

Rigmor Andersen Eide (KrF): Det er kanskje ikke et spørsmål, mer en undring, som jeg kanskje kan sende videre til deg.

Jeg sitter og tenker på dem som er pleietrengende og gamle – man kan være ung og pleietrengende, og man kan være gammel og pleietrengende. Hvordan klarer folk seg ut fra den situasjonen du beskriver, uten regelmessig hjemmehjelp og med den muligheten de har til å få hjelp, f.eks. når det gjelder å bli kvitt bosset sitt o.l.? Hvordan ordner folk seg?

Paul V. Werring: Man begår jo litt ulovligheter etter forurensingsloven, da. Men er man blitt 90 år og er vant til å brenne søppelet sitt, så fortsetter man til man dør. Det er i grunnen slik det er.

Og når det gjelder det å få hjelp: Nå er folketallet sunket fra noen og førti til noen og tretti. Noen har flyttet fra øya, men det er flere som har kommet på aldershjem fordi det har vært umulig å kunne gi den nødvendige pleien på stedet.

Møtelederen: Da takker vi deg for at du var med og bidrog til å opplyse oss i denne saken.

Høring med beboere på Åkerøya Rolf Otto Haugevik, Per Kristian Vindi og Marit Wright.

Møtelederen: Vi går da videre til Rolf Otto Haugevik, Per Kristian Vindi og Marit Wright. Vær så god.

Rolf Otto Haugevik: Da vil jeg si takk for at vi fikk komme.

Jeg vil først si litt om øya. Øya er i dag et levende lite samfunn og har en lang og rik tradisjon. Øya er ikke en fjern utkantpost, men ligger veldig sentralt til midt i Blindleia, bare ca. 200 meter fra fastlandet. Det tar 30 minutter til Kristiansand by, 25 minutter til flyplass og 15 minutter til Sørlandets største kjøpesenter. Båtturen til fastlandet tar kun noen minutter, den er uproblematisk, og vi kommer dit når vi vil. Åkerøya har ellers rutebåt, kommunal vei, offentlig brygge og kommunalt vann til øya, og kommunalt renseanlegg er på gang. Barn og voksne lever i et trygt og bilfritt miljø med nærhet til naturelementer året rundt.

Øyas samfunn er sårbart, og det er fordi befolkningsgrunnlaget er lite. Det er allerede mange tomme hus om vinteren. Et flertall av øyas befolkning valgte å satse på fast bosetting, og de håpet at det ble boplikt der ute den gangen. Dette forutsetter videre at boplikten opprettholdes. Det betyr veldig mye, i hvert fall for oss, at boplikten opprettholdes. Hvis boplikten forsvinner, vil et lite samfunn dø helt ut og dermed frata oss verdien ved å ha en god og trygg plass å bo på.

Per Kristian Vindi: Grunnen til at vi sitter her, er jo det vedtaket som vi er kjent med. Og grunnen til at vi reagerer på departementets vedtak, er for det første: Taks-ten for «Solvang» er ikke riktig. Den reflekterer ikke prisnivået på helårsboliger i området. Den eiendommen lar seg selge for en normal markedspris hvis selger vil. Grunnlaget for dette vedtaket er derfor feil.

For det andre: Denne saken vil danne presedens. Det er flere, både på Åkerøya og i Lillesand for øvrig, og andre steder i landet, som vil kunne gjenta samme framgangsmåte og argumentasjon. Vi ser allerede at helårsboliger ved sjøen legges ut for salg som feriesteder. Denne eiendommen er ikke så spesiell, og kommunen er nødt til å praktisere likebehandling. Derfor er denne saken en viktig prinsipp-sak, som vil legge føringer for alle små lokalsamfunn som også er attraktive som feriesteder. Dette vedtaket kan derfor få uante skadevirkninger mange steder i landet.

Vi trenger boplikten som et verktøy for å skille mellom helårsboliger og hytter. Også i sentrale strøk må kommunen styre bruken av eiendommene – boliger, hytter, kontorer, industri osv. Prinsipielt er det ingen forskjell. Mange eiere av hus som «Solvang» frykter en opphevelse av boplikten, fordi salgsverdien på husene da vil bli så høy at et generasjonsskifte lett vil skape splid i familien. Uten boplikt vil arveavgiften bli uoverkommelig høy for mange. Uten boplikt vil også det som i dag er helårsboliger, bli så dyre at barn ikke vil ha råd til å arve barndomshjemmet sitt.

Boplikten gjør det mulig for folk flest på steder som Åkerøya å ha råd til å beholde hjemmet sitt, fremfor at pengesterke investorer skal få fritt spillerom til å kjøpe opp alle de fine stedene for bruk som feriesteder. Derfor handler dette like mye om boret som om boplikt.

Åkerøya er for oss verdens beste sted å bo. Vi kjenner til et titalls familier som ønsker å bosette seg på øya, men

uten boplikt vil det ikke tillates bygging av nye hus, og ingen nye vil kunne bosette seg på øya.

Møtelederen: Da er de fem minuttene dessverre gått. Vær så god, Kjell Engebretsen.

Kjell Engebretsen (A): Det blir litt varierende informasjon til komiteen, og det er vel gunstig det. Jeg forstår at dere mener at det er fullt beboelig på Åkerøya slik den nå fungerer i dag, med de fasiliteter, de tilbud og strukturer som finnes der?

Per Kristian Vindi: Ja, jeg oppfatter det slik. Bare for å ta en av de siste kommentarene i forrige innlegg, har jeg også barn i videregående skole. De klarer seg faktisk utmerket. De har bodd hjemme i to år med den ordningen, riktignok en privat ordning, ved at man kjører båt inn og kjører bil videre. Men det lar seg gjøre.

Kjell Engebretsen (A): Jeg følger kanskje ikke så godt med, men jeg har fått litt forskjellige meldinger her nå, har jeg inntrykk av. Hvordan har befolkningsutviklingen på øya vært de siste ti årene?

Per Kristian Vindi: De siste ti årene har befolknings- ...

Kjell Engebretsen (A): Ja, det er bare et tall. Hvordan har befolkningsutviklingen vært i det siste?

Per Kristian Vindi: Da jeg kom der for vel 18 år siden, var det veldig få mennesker. Det var vel 17 stykker, tror jeg jeg kan huske. Befolkningen i dag er vel godt og vel 40, skjønt det er vel riktig at noen midlertidig er sendt til rehabilitering eller annet servicetilbud i helseetaten.

Kjell Engebretsen (A): Dere nevnte at taksten på «Solvang» ikke er korrekt eller ikke avspeiler det riktige prisnivået på øya. Kan dere utdype det litt?

Per Kristian Vindi: Da vil jeg gjerne gi ordet til Marit Wright.

Marit Wright: Det er flere grunner til at vi mener det. For ordens skyld vil jeg si at jeg ikke lenger bor på Åkerøya. Vi bodde der fra august 1999 og fram til februar i år, i boliger til leie, men det kan jeg komme tilbake til i en annen sammenheng.

Vi mener at denne taksten ikke reflekterer markedsprisenivået på boliger i området. Dette kan kontrolleres av enhver som går inn på www.finn.no f.eks., hvor eiendommer til salgs avrettes. Jeg gjorde det i går, og jeg ser der at for 3,3 mill. kr får man en stor, flott enebolig ved sjøen på 300 m², moderne standard med brygge og strandlinje midt i Lillesands aller beste strøk. Det får man for 3,3 mill. kr. I prisklassen omkring 3 mill. kr kan man få en nyoppført enebolig ved sjøen i Høvåg, som er samme delen av kommunen som Åkerøya ligger i. Det er

enda en, en stor, moderne enebolig på nydelig tomt nær sjøen, som også ligger i prisklassen 3 mill. kr.

Siste familiebolig som har vært avvertet til salg på Åkerøya, var avvertet sist i juli 2000. Det er en familiebolig med vakker utsikt, riktignok uten strandlinje, men med meget flott sjøutsikt. Den hadde en prisantydning på 1,4 mill. kr. Det var den som ifølge Thommessen ikke lot seg selge, men den fikk altså et bud på 1,2 mill. kr, det vet jeg, men den ble trukket fra salg, så den ble ikke solgt. Og det er lov, for all del.

Videre mener jeg at Thommessen gjør seg skyldig i en logisk brist når han hevder at man ikke kan tvinge folk til å bo på steder de ikke vil bo, og snakker om en øy uten isbryting om vinteren. Da er det rart at taksten – som jo skal reflektere markedsverdi, altså hva markedet kan være villig til å betale – for en eiendom som ligger et sted der ifølge Thommessen ingen vil bo, og som har en uboelig standard, skal være dobbelt så høy som en stor, flott enebolig ved sjøen med høy standard og i byens beste strøk. Dette rimer ikke, rett og slett.

Kjell Engebretsen (A): Da har jeg forstått at til tross for det systemet man har der ute i dag, med å ta med seg søpla til land og problemer med å få elever i videregående skole til og fra skolen osv., så mener dere at dette er et bra sted å ha sin helårsbolig, der vil dere bo.

Men denne boligen til selgeren i dette tilfellet regnes jo for å være en perle – litt mangel på vedlikehold av eiendommen, vann og kloakk og slike ting. Men tatt i betraktning beliggenheten, brygge og alle disse tingene, hva kan det skyldes at det ikke kom noe særlig bud på den? Har dere reflektert over det?

Per Kristian Vindi: Jeg har egentlig ikke fulgt saken så veldig godt, men jeg har også oppfattet at det har vært andre bud, uten at jeg kan dokumentere det godt. Men at det er en veldig fin eiendom, det skal vi si. Et nydelig sted er det, og et utmerket sted å bo.

Marit Wright: Hvis jeg kan få si noe i den sammenheng.

Vi var i kontakt med Thommessen første gang i juni 1999. Da ønsket vi å bosette oss på øya, og vi sendte et brev til Thommessen med forespørsel om «Solvang». Vi får et svar fra ham hvor han ber om bud med dokumentasjon på finansiering. Vi svarer da at vi pleier ikke å by på eiendommer usett, så vi vil gjerne ha en visning. Vi var klar over at han hadde et tilbud om å selge det som fritidseiendom for henimot 10 mill. kr, og vi gjorde det klart at det var ikke vårt prisnivå. Etter dette hørte vi ikke mer fra ham.

Så i mai 2001 oppdaget vi at eiendommen var avvertet til salg. Den var avvertet 23. mai, ifølge Thommessen. Om kvelden den 28. mai henvendte jeg meg til Thommessen pr. telefon. Han sa i stad at han ikke hadde hørt noe fra meg før utpå høsten, etter at salgsprosessen var avsluttet. Det stemmer ikke. Den 28. mai hadde jeg en telefonsamtale med ham. Den er journalført. Han sa da at han hadde hatt om lag 20 henvendelser på annonsen. Han sa at han

ikke var interessert i å selge for knapper og glansbilder. Jeg svarte at vi var godt orientert i boligmarkedet i området og var interessert i å være med og by på eiendommen, og bad om å få en visning. Så var det litt fram og tilbake, men han sa han skulle gi meg beskjed når han kom til øya ved sankthanstider. Det skjedde ikke. Vi var der.

Så i september tok jeg igjen kontakt med Thommesen for å spørre om en mulig visning, og da fikk jeg til svar at han nå hadde fått en takst på over 6 mill. kr, og hvis jeg ikke kunne by et beløp i den størrelsesordenen, var han ikke interessert. Vi hadde også litt diskusjon fram og tilbake da, men han var fremdeles ikke interessert i å vise oss eiendommen, og vi legger altså ikke inn bud på en eiendom som vi ikke har sett. Vi vet også at det var andre som var interessert, men som ble møtt på omtrent samme måten.

Møtelederen: Martin Engeset – vær så god.

Martin Engeset (H): Til Marit Wright først. Da du fikk greie på at taksten lå på 6,75 mill. kr, var det et nivå som du følte gjorde at eiendommen var et mulig kjøpeobjekt for deg og din familie?

Marit Wright: Prisenivået 6,7 mill. kr for et hundre år gammelt hus uten innlagt vann og avløp – på ingen måte.

Martin Engeset (H): Så du slo da fra deg muligheten for å kjøpe?

Marit Wright: Når han så klart gav uttrykk for at han ikke var interessert i bud under det nivået, sa vi: Greit, da er ikke det den eiendommen vi skal ha.

Martin Engeset (H): Synes du det er rart at en selger av en boligeiendom ikke synes det er helt naturlig å selge sin bolig for en tredjedel av det som er takst?

Marit Wright: Takst kan jo være så mye rart ...

Martin Engeset (H): Her var taksten 6,75 mill. kr.

Marit Wright: Ja, men takst kan være basert på veldig mye rart. Her er den basert på en vurdering av en annen eiendom. Takst skal jo vanligvis også reflektere markedsverdi. Denne andre eiendommen som ble solgt, var ikke noe vanlig markedssalg. Det vet vi som har tilknytning til øya.

Martin Engeset (H): Så dette vurderer du bedre enn vedkommende som har utarbeidet den taksten som vi har i våre dokumenter?

Marit Wright: Jeg sammenligner det med priser for andre eiendommer i markedet, rett og slett, og hva jeg ellers kunne få for 3–4 mill. kr.

Martin Engeset (H): Ellers fikk vi høre fra Werring at Per Kristian Vindi hadde skrevet under på et opprop

mot boplikten for et par-tre år siden, da Vindi visstnok ifølge Werring var aktivt imot boplikten. Det høres ikke slik ut nå. Hva er det som har skjedd?

Per Kristian Vindi: Det er for så vidt riktig. Jeg tror det dokumentet som de løper rundt med her, er brukt i en litt gal sammenheng. Det vi vel skrev under på, var en slags anmodning til kommunen om å komme oss i møte med litt sterkere struktur, og det ble skrevet under på et slikt papir. Det er korrekt, det. Det ligger der.

Martin Engeset (H): Men har du skiftet standpunkt?

Per Kristian Vindi: Nei, jeg har alltid hatt samme standpunkt. Boplikten er viktig, og Åkerøya er en fin plass å bo på. Men det er korrekt.

Martin Engeset (H): Du har altså skrevet under på følgende:

«Undertegnede fastboende på Åkerøya vil med dette slå fast at boplikt er urimelig. Den fører til urettferdigheter og forskjellsbehandling og virker mot sin hensikt.

Vi ønsker boplikten opphevet slik at Åkerøya blir sidestilt med de andre øyene i skjærgården!»
Her finner jeg da vitterlig din underskrift.

Per Kristian Vindi: Ja, det er et godt poeng, det du sier. Når vi sammenlignet øya med de andre øyene i området, var det ut fra et ønske om at kommunen også hadde tatt tak i de øyene der, som også er veldig lett beboelige. På bakgrunn av det henvendte vi oss på den måten – på en litt sterk måte – og fikk for så vidt tilbakemelding i form av en reguleringsplan. Vi har fått en reguleringsplan, og et kommunalt arbeid er på plass, og vi setter pris på det. Vi går liksom en ny tid i møte med den planen.

Martin Engeset (H): Da tror jeg André Dahl har et spørsmål.

André Dahl (H): Jeg har et spørsmål til Wright. Jeg lurer på om du kan presisere i hvilke deler av året og i hvilket tidsrom du bodde på Åkerøya – om du kunne nevne sånn ca. prosentvis andel av henholdsvis sommer- og vinterstid.

Marit Wright: Vi flyttet til Åkerøya i august i 1999 og bodde på øya sammenhengende fram til februar i år.

Da vi flyttet i februar, hadde det ingenting med vinteren å gjøre, men med at vi da hadde bodd midlertidig i to og et halvt år med familie. Vi hadde flyttet syv ganger i løpet av de to og et halvt årene, og vi var i grunnen ganske fornøyd, nå måtte vi bare ha et hjem, rett og slett.

André Dahl (H): Bare et kort oppfølgingsspørsmål:

Hva tror du er grunnen til at 90 pst. bruker husene på Åkerøya kun som fritidsbolig, og at de står tomme deler av året, fortrinnsvis om vinteren?

Marit Wright: Det har i alle fall ikke noe å gjøre med at det ikke er mulig å bo på Åkerøya om vinteren. Men det er en del folk som har arvet hus, og som har hus andre steder, som har jobb andre steder. Mange av dem har gitt uttrykk for at det helt sikkert kunne være fint å bo på øya om vinteren. Men hvorfor andre folk bruker husene sine som de gjør, vil ikke jeg ha noen særlig formening om.

André Dahl (H): Du har jo oppholdt deg der to vintrer, og ut fra det baserer du deg på at du har full kjennskap til hvordan forholdene er på Åkerøya vinterstid?

Marit Wright: Nei, det sier jeg ikke at jeg har full kjennskap til. Men vår erfaring sammen med andre øyboeres erfaring tilsier at øya er fullt beboelig vinterstid. Vi har ikke hatt noen problemer. Flere som vi kjenner, hevder også å ikke ha hatt noen problemer med det.

Møtelederen: Carl I. Hagen, ønsker du ordet?

Carl I. Hagen (FrP): Ja, jeg vil gjerne ta opp dette med eventuell endring av standpunkter.

Det ble nevnt at både Rolf Otto Haugevik og Per Kristian Vindi, hvis den nye reguleringsplanen med mer omfattende helårsboligbygging slår til, har tomter å selge. Er det riktig?

Rolf Otto Haugevik: Ja, det er riktig.

Carl I. Hagen (FrP): Så det at kommunen nå har laget en reguleringsplan og planlegger helårsboligsalg, betyr at arealer kan stilles til rådighet, og at dere vil få en inntekt som dere ikke vil få hvis ikke den nye reguleringsplanen kommer?

Rolf Otto Haugevik: Jeg skal si det som så at jeg sitter med to eiendommer som har en verdi som er dobbelt så stor som den Thommessens har. Jeg vil tape mest hvis boplikten opprettholdes, og jeg vil tjene mest hvis den forsvinner.

Jeg kan bare si en annen ting også ...

Carl I. Hagen (FrP): Til det siste: Hvorfor vil du tjene hvis den forsvinner? Kommunens folk har jo gjort det klinkende klart at det ikke blir noe snakk om at man ønsker noen hyttebygging. Da blir det jo ikke noe bygging i det hele tatt.

Rolf Otto Haugevik: Nei, men da ble det salg – hvis det var for salg, altså av eiendommen.

Carl I. Hagen (FrP): Salg av eiendommen, ja.

Rolf Otto Haugevik: Da vil den bli mer verd – dobbelt så mye verd.

Carl I. Hagen (FrP): Jo, men her er det to forhold. Hvis du kan selge tomter til helårsboligbygging, kan mange tomter selges. Vil verdien av å selge de tomtene som helårsboligtomter være mindre enn ved å selge den nåværende bebyggelse som fritidsbolig?

Rolf Otto Haugevik: Mye, mye mindre.

Carl I. Hagen (FrP): OK.

Rolf Otto Haugevik: Jeg kan bare si, som sagt, at jeg har solgt tre tomter til helårsboliger, og for de tre tomtene har jeg totalt fått 450 000 kr.

Carl I. Hagen (FrP): Er det samme forholdet for Vindi?

Per Kristian Vindi: Det er riktig at en del av min eiendom er regulert til boligformål, men det er ennå ikke utarbeidet noen utbyggelsesplan. Men den muligheten er der – ja. I samme forbindelse vil jeg si at resten av min eiendom er lagt ut til kulturlandskapsareal, og det er jo hyggelig at folk får anledning til å gå i kulturvernlandskap.

Carl I. Hagen (FrP): Bare et siste spørsmål til Marit Wright: Hvilken pris hadde det vært mulig for deg og din familie å kjøpe «Solvang» for? Kan du antyde noe om det?

Marit Wright: Vi har ikke sett eiendommen, vi er ikke blitt vist eiendommen, og det er grunnen til at vi ikke har lagt inne noe bud.

Min families privatøkonomiske situasjon synes jeg egentlig er irrelevant i denne sammenhengen, men vi har altså nettopp kjøpt oss en større helårsbolig i Grimstad kommune som ligger mindre enn 100 m fra sjøen, til markedspris.

Carl I. Hagen (FrP): Takk.

Møtelederen: Siri Hall Arnøy – vær så god.

Siri Hall Arnøy (SV): Først i forlengelsen av dette skrivet som nå har sirkulert litt fram og tilbake rundt bordet her, og som Werring sa dokumenterte at i 1998 – stemmer det? – var alle de fastboende på Åkerøya motstandere av boplikt. Dere har jo vært noe inne på det, men jeg lurer på om dere, i og med at det nå er blitt en diskusjon om hva et flertall på øya egentlig mener, har noen refleksjoner rundt hvorvidt et flertall på øya i dag ønsker boplikten fjernet, eller om et flertall på øya ønsker boplikt.

Per Kristian Vindi: Tenker du nå på blant de fastboende?

Siri Hall Arnøy (SV): Ja, da tenker jeg på blant de fastboende.

Per Kristian Vindi: Mitt inntrykk er at det er et flertall for en fast bosetting og boplikt som et verktøy. Det er mitt inntrykk.

Møtelederen: Flere spørsmål?

Siri Hall Arnøy (SV): Nei, egentlig ikke – men takk.

Møtelederen: Rigmor Andersen Eide, har du noen spørsmål?

Rigmor Andersen Eide (KrF): Ja, jeg har flere spørsmål som går til Vindi.

Du var veldig positiv til den ordningen du har for ditt barn som er elev på videregående skole, der du sier du har privat ordning med skyss. Mener du det er en tilfredsstillende ordning for fastboende å etablere private skyssordninger?

Per Kristian Vindi: Nei, jeg har ikke ment at det er tilfredsstillende for videregående elever å ta egen båt og egen bil. Det har jeg ikke sagt. Men det gjør min datter. Det er den løsningen som er. Hun ønsker å bo hjemme og har gjort det de siste par årene. Hun er snart ferdig i videregående, så for henne har det vært en brukbar løsning.

Det er ikke sikkert at det er det for alle. Sånn er det jo bare.

Rigmor Andersen Eide (KrF): Greit.

Du var også veldig positiv til den nye given i Lillestrand kommune når det gjaldt kommunale planer. Jeg lurer på om du vet hvilket tidsperspektiv disse planene har, og eventuelt hvilke budsjettmidler som følger disse planene.

Per Kristian Vindi: Jeg kjenner ikke i detalj hva de kommunale planene er.

Rigmor Andersen Eide (KrF): Så du vet ikke om det er snakk om nær framtid, eller om det ligger lenger ut i tid?

Per Kristian Vindi: Jeg tror det er nær forestående ... Jeg beklager, jeg mistet litt av spørsmålet. Var det reguleringsplanen du snakket om?

Rigmor Andersen Eide (KrF): Jeg snakket om alle planene. Du snakket om at det var en ny giv i kommunen på grunn av nye kommunale planer, og da er det vel snakk om forskjellige planer?

Per Kristian Vindi: Det nær forestående er rensanlegget i nærheten, altså på landfast side av dette området, som er under arbeid, vil jeg påstå. Planarbeidet er ferdig, det er en realitet og skal snart settes i gang. Jeg har ikke detaljer om akkurat tidspunktet.

Rigmor Andersen Eide (KrF): Og du vet heller ikke om det følger budsjettmidler med disse planene?

Per Kristian Vindi: Nei, det vet jeg ikke. Men når det er vedtatt, regner jeg med at det blir fulgt opp. Det ligger som en del av og et ledd i reguleringsplanen.

Rigmor Andersen Eide (KrF): Hvilke konkrete tiltak har kommunen gjennomført etter at du skrev under på dette oppropet om nei til boplikt?

Per Kristian Vindi: Jeg har vel egentlig nevnt det. Reguleringsplanen har nå tatt ganske mange år. Den er nå på plass. Grunnen til at den har tatt mange år, er at det har vært veldig mange å ta hensyn til i forhold til høringer og slikt, det er veldig mange sommergjestboenheter, og alle skal få anledning til å uttale seg, og det har også tatt lang tid.

Rigmor Andersen Eide (KrF): Så det at man har fått en reguleringsplan, har gjort at det er grunnlag for å endre standpunkt?

Per Kristian Vindi: Ja, det er et godt grunnlag å bygge videre på.

Rigmor Andersen Eide (KrF): Takk.

Per Kristian Vindi: Jeg har ikke endret standpunkt, nei.

Møtelederen: Takk skal dere ha.

Nå ligger vi ganske langt foran skjemaet. Etter en liten drøfting med saksordfører har vi funnet ut at vi likevel tar pause til det oppgitte tidspunkt, og begynner igjen 15.15.

Høringen ble avbrutt kl. 13.55.

- - - - -

Høringene ble gjenopptatt kl. 15.15.

Høring med tidligere landbruksminister Bjarne Håkon Hanssen og tidligere statssekretær Sveinung Valle

Møtelederen: Da ønsker vi tidligere landbruksminister Bjarne Håkon Hanssen og hans statssekretær velkommen.

Dere får nå ti minutter til å gjøre rede for deres befattning med denne saken og videre synspunkter – vær så god.

Bjarne Håkon Hanssen: Takk for det.

Jeg synes det er naturlig å begynne med å understreke at vi har behandlet denne saken som en helt ordinær klagesak. Som jeg synes fylkeslandbruksstyret redegjorde godt for i den høringen de nettopp var på, er de faktiske forhold at eiendommen er på over 5 mål, og konsesjonsgrensen på det tidspunktet gikk ved 5 mål. Det førte til at

saken ble behandlet på følgende måte: Det var en innstilling, en uttalelse fra kommunen som ble avgjort av fylkeslandbruksstyret som førsteinstans, og så ble saken anket til departementet, som da var ankeinstans. Saken ble oversendt Landbruksdepartementet i mai 1999. Da var Kåre Gjønnes statsråd. Den lå der til behandling fram til vi overtok i mars 2000.

Den nye politiske ledelse kom på plass i mars 2000. Som vanlig var det en debatt i den politiske ledelse om arbeidsfordeling, og hos oss ble det da statssekretær Sveinung Valle som i hovedsak håndterte arealkonsejssjansaker. Derfor har jeg også ønsket at Sveinung Valle kan bisitte meg i dag.

Jeg har lyst til å si litt om hvordan vi la opp behandlingen av sånne typer saker, sånn at vi kan redegjøre for vår behandlingsform. Det var jo sånn hos oss – jeg tror ikke det var noe spesielt for oss, men hos oss var det iallfall sånn – at det meste av sånne ankesaker ikke kom opp til politisk ledelse, fordi de var det som man måtte kunne kalle kurante, de var i tråd med gjeldende prinsipper, i tråd med gjeldende uttalelser fra politisk ledelse. Det var f.eks. i tråd med behandling både i kommune og fylkeslandbruksstyre at saken ble definert som kurant, og da kom ikke saken opp til politisk ledelse, den ble avgjort av embetsverket. Det hadde selvfølgelig naturlig sammenheng med at det på det tidspunktet var ganske mange sånne saker. Her måtte man ha en arbeidsfordeling mellom den politiske ledelse og embetsverket, og det hadde vi.

Men noen saker ble brakt opp til politisk ledelse. Jeg vil si at veien opp til politisk ledelse i hovedsak handlet om to veier. Den ene var at embetsverket selv så at her var det saker av prinsipiell karakter som ville kunne ha stor betydning. Det kunne også være saker som man visste ville vekke stor debatt, og som det var viktig at politisk ledelse var involvert i og kjente til, og da ble den uoppfordret brakt opp til politisk ledelse for avgjørelse. Den andre hovedveien opp til oss kan man si gikk på at vi som politisk ledelse fikk henvendelser fra klagere der de oppfordret oss spesielt til å se på en sak.

Det var litt om systemet vårt.

Etter at vi var kommet inn i departementet i mars 2000, fikk statssekretær Valle en henvendelse fra Thommessen angående den saken som komiteen i dag behandler. Thommessen informerte statssekretæren om saken, han bad om at politisk ledelse så på saken, og han bad om et møte om saken. Denne henvendelsen resulterte i at statssekretær Valle bad avdelingen om å få se saken før den ble besluttet. Det fikk han, og han fikk den da opp med en klar anbefaling fra embetsverket om ikke å imøtekomme klagen.

Det var altså en klar vurdering fra embetsverket, den var i tråd med den kommunale innstillingen, og den var i tråd med fylkeslandbruksstyrets vedtak. Vi fant derfor at det ikke var noe grunnlag for noe møte med Thommessen. Vi fant heller ikke grunnlag for å overprøve de vurderinger som var gjort, og dermed ikke grunnlag for å imøtekomme klagen. Det meddelte vi klageren i et brev av 5. juni 2000.

For å oppsummere vil jeg understreke at da vi behandlet saken hos oss, var det en del av en helt ordinær saksbehandling, der vi var klageinstansen. Søkeren benyttet sin fulle rett til å klage vedtaket inn for departementet, og det er den saken vi har behandlet. Og vi mente på det tidspunkt at det ikke ville være riktig å imøtekomme klageren.

Så er det viktig for meg å understreke at dette systemet fikk vi ikke særlig lang tid til å skaffe oss erfaringer med, fordi det skjer noe viktig fra og med 1. juli 2000, altså bare tre og en halv måned etter at vi tar over. Fra det tidspunkt blir Statens landbruksforvaltning etablert. Og det fører til at den normale saksbehandlerprosedyren da blir at kommunen kommer med innstilling, fylkeslandbruksstyret fatter vedtak, og klageinstansen blir Statens landbruksforvaltning.

Det var bare i tre og en halv måneds tid at jeg og statssekretær Valle håndterte denne type saker. Vi har da heller ikke noen veldig bred erfaring i hvordan vi skulle håndtere ulike situasjoner i forhold til dette aktuelle lovverket.

Takk.

Møtelederen: Da gir jeg ordet til Kjell Engebretsen. Vær så god!

Kjell Engebretsen (A): Takk, leder.

Aller først: Fylkeslandbruksstyret har tidligere i dag uttrykt en viss forbauselse over at denne saken ikke kom tilbake til dem. Nå har vi jo her i huset alltid en hemmelig drøm om å få vite hva som egentlig foregår oppe i regjeringskorridorene, og hvordan dere vurderer ulike ting. Får jeg spørre dere nå: Denne saken var avsluttet av landbruksminister Hanssen, i den forstand at da var vedtaket fattet. Så kommer det et nytt initiativ fra selger – om jeg forstår riktig – og departementet tar opp igjen saken. Er det en ny sak? Vil det bli betraktet som en ny sak i departementet? Eller blir det betraktet som at man tar tak i en allerede avgjort sak og begynner å jobbe med den?

Men så sier man at det også er nye momenter i saken. La meg aller først spørre, så skal jeg forsøke å føre et resonnement etterpå: Ville denne saken, hvis den hadde vært på det stadium da dere styrte dette departementet, logisk blitt sendt tilbake til førsteinstansen for behandling?

Bjarne Håkon Hanssen: Jeg må si at jeg synes det er vanskelig å svare på hva jeg ville ha gjort hvis jeg ikke hadde gått av etter stortingsvalget høsten 2001. Det blir veldig fort hypotetisk, fordi en av de store fordelene ved å være statsråd, ikke sant, er jo at man har et dyktig, stort embetsverk å diskutere saker med, man kan høste av deres erfaringer og diskutere hvordan lignende saker er behandlet før. Ikke minst det siste er viktig for å kunne – kan man si – behandle folk likt. Jeg vil tro at jeg kan få mange spørsmål knyttet til: Hva ville du ha gjort hvis du hadde fått denne saken til behandling? Og jeg vil så langt som mulig be om forståelse for at jeg vegrer meg for å gå inn i den type resonnement, for jeg har altså ikke dette

embetsverket å diskutere med. Jeg har ikke tilgangen på alle de dokumentene som da lå som såkalte nye momenter i saken.

Så jeg tror jeg ikke kan komme lenger enn at jeg generelt vil si: Det er klart at det er jo ingen tvil om at saken er vanskelig på mange måter. Den er prinsipiell. Den kan kanskje skape presedens. Vi ville nok helt sikkert ha vært opptatt av saksbehandlingen, opptatt av at dette måtte gjøres på en ordentlig og skikkelig måte. Vi ville helt sikkert ha vurdert hvorvidt den burde behandles på nytt igjen i fylkeslandbruksstyret, i kommunen. Vi ville sikkert ha vurdert spørsmål knyttet til å bruke megler osv., som har vært diskutert i høringen. Men jeg kan altså ikke sitte her og si at vi ville ha gjort det på en annen måte enn det som er gjort.

Kjell Engebretsen (A): Helt greit svar, for det gir meg antakelig det svar at dette er det ikke noe systematikk i. Dette er noe som statsråden finner på, eller lar være å finne på, etter forgodtbefinnende eller etter hvilken type råd man får fra embetsverket. Man står altså overfor en ny sak i ordets egentlige forstand, for det er nye momenter i saken, som man hevder. Og når det er nye momenter i en sak som allerede er behandlet i flere faginstanser og avgjort av departementet, og departementet så tar tak i denne og jobber med den, da forstår jeg at det kan departementet gjøre, selv om det er nye momenter i saken, uten at fagmyndighetene er inne i bildet igjen. Dette har man ikke noe system på, slik at det kan gå den ene eller det kan gå den andre veien. Har jeg forstått det riktig?

Bjarne Håkon Hanssen: Jeg synes vel at du trekker meg vel langt. Jeg sier ikke her at det er slik, og jeg oppfatter ikke systemet slik at her sitter statsråden og finner på hvordan han skal behandle den. Det naturlige ville jo være å diskutere grundig med embetsverket. Har vi hatt tilsvarende saker før? Hvordan er de behandlet? Hvordan skal vi nå virkelig ivareta krav til grundighet i saksbehandlingen? Hvordan har vi ivaretatt det tidligere? Og så på basis av en slik vurdering fattes beslutningen.

Vi var aldri i den situasjonen at vi foretok de vurderingene. Derfor blir det også kunstig. Jeg har nå ingen ekspedisjonssjef å sette meg ned med, ikke sant, og diskutere denne saken med. Derfor synes jeg det er vanskelig å svare noe mer enn jeg nå har gjort. Jeg synes også på mange måter at det er neste til høring som må svare for det.

Kjell Engebretsen (A): Det forstår jeg.

En sak som denne, sier du – og da snakker vi om en sak som kanskje kan skape presedens langt utover Åkerøya og langt utover Lillesand kommune – kanskje. Det er en sak som har vært behandlet i faginstansene, er avslått der, har vært behandlet i departementet, er avslått der, har blitt vurdert av Sivilombudsmannen, som ikke har hatt merknader til verken saksbehandling eller beslutningen. Når den saken dukker opp igjen og skal behandles i departementet, vil du da si at det her ville være rimelig

og naturlig at man var ytterst oppmerksom i den saken og var svært innstilt på å utrede den meget, meget godt?

Bjarne Håkon Hanssen: Jeg vil vel i hvert fall si at saken inneholder såpass mange elementer at jeg vil tro at enhver politisk ledelse ville ha fått saken opp. Det ville være en klassisk sak som ville bringes opp. Jeg sa innledningsvis hvordan saken kom opp til politisk behandling. Den ville nok ha berørt prinsipielle forhold som hadde gjort at det var naturlig å forelegge den for politisk ledelse. Og da ville vi nok ha tatt den på alvor, fordi det er et følsomt tema, et vanskelig tema, et krevende tema av mange grunner. Men det må igjen bli å sitte og tenke rundt en situasjon som du ikke har vært oppi, ikke sant – det blir mer en generell uttalelse som jeg ikke synes er egnet til noe mer enn nettopp å være det. Det er ingen bevisførsel i den aktuelle saken.

Kjell Engebretsen (A): Et siste spørsmål, leder.

Til dette SLF – det heter vel SLF, alle ting får forkortelser i departementet, går jeg ut fra?

Bjarne Håkon Hanssen: Ja!

Kjell Engebretsen (A): Er begrunnelsen for at denne saken havnet i departementet igjen og ikke i SLF, hvor den vel kanskje normalt hørte hjemme, at det allerede var avgjort av departementet, og at SLF ikke kunne ta tak i den? Er det det som er begrunnelsen? Ellers skulle den vel logisk sett ha ligget der.

Bjarne Håkon Hanssen: Det er vel også et spørsmål som hører hjemme i neste høring. Men rent logisk må en kunne si at i og med at saken er avgjort av departementet i første omgang, så ville det ha vært merkelig om et underliggende organ hadde overprøvd departementets vedtak. Så det er naturlig, når det er spørsmål om omgjørelse av departementets eget vedtak, at det er departementet selv som foretar det.

Kjell Engebretsen (A): Takk skal du ha!

Møtelederen: Da gir jeg ordet til Høyre – vær så god!

Martin Engeset (H): Takk for det, leder!

Jeg registrer med tilfredshet en tidligere statsråd som ikke uttaler seg med bombastisk skråsikkerhet om hva han ville ha gjort dersom, såfremt, i fall han hadde sittet noe lenger, for det kan det ofte være grunn til å være forsiktig med – det er interessant.

Ellers må jeg si at det er ett dokument som er ganske viktig for å forstå hvorfor denne saken fikk en ny runde. Det er brevet fra departementet av 14. november 2000 til Sivilombudsmannen. Det var under Bjarne Håkon Hanssens statsråd tid, og som sådan hefter du for det. Jeg skal sitere et avsnitt som er ganske viktig, og jeg ber alle spise ørene for å følge med på hva som leses opp nå. Der står det:

«Hva gjelder sistnevnte moment, er departementet enig i SLFs» – altså Statens landbruksforvaltnings – «merknad om at konsesjonseiendommens salgbarhet som helårsbolig i realiteten bare kan besvares ved at den avrettes for salg. Dersom kjøpers anførsler om at det ikke foreligger «reell etterspørsel til priser det andre lignende eiendommer omsettes for i distriktet» er korrekte, vil man neppe ha noe å «frykte» dersom Solvang avrettes for salg som helårsbolig.»

Og så kommer det:

«Skulle det f.eks. etter et slikt salg fremstøt ikke dukke opp bud i denne størrelsesorden innen rimelig tid, ville dette være et nytt moment som kunne gi grunnlag for omgjøring av departementets vedtak av 05.06.2000.»

Det er et helt sentralt sitat og et utgangspunkt for at denne saken fikk en ny runde. Dette skjedde altså mens Bjarne Håkon Hanssen var landbruksminister. Er du enig i at dette på en måte inviterte til prosessen slik den senere ble, ved at det da ble en salgsprosess?

Bjarne Håkon Hanssen: For det første er det viktig for meg å understreke at det avsnittet som Engeset nå refererer til, ikke omhandler et prinsipp som etableres i min tid som statsråd – det gjelder i min tid som statsråd, men det etableres ikke da. Man kan si at hele dette med konsesjonsloven er et område der det etter hvert finnes ganske omfattende rettspraksis, og der det ikke minst finnes en omfattende dialog mellom departementet og Sivilombudsmannen i mange saker over flere år. Når man prøver å gå etter *når* man første gang prøver å formulere dette prinsippet, så mener man å kunne si at dette prinsippet iallfall har blitt gitt uttrykk for i praksis fra 1988 og framover. Det er viktig for meg å understreke at dette er et prinsipp som utformes i en dialog mellom departementet og Sivilombudsmannen, og man finner det i hvert fall helt tilbake fra og med 1988.

Så er det i tillegg – for å svare meget konkret på spørsmålet fra Engeset – helt klart at det avsnittet dermed selvfølgelig danner en åpning for et grunnlag for å kunne få saken behandlet på nytt, i den forstand at det står «ville dette være et nytt moment som kunne gi grunnlag for». Altså: Det vil være et moment som *kan* gi grunnlag for. Det står jo ikke her at det gir grunnlag for, men det åpner for å foreta en ny vurdering. Og at det skjer, har vi registrert i saken etter at vi har gått fra kontorene.

Martin Engeset (H): Det er interessant det du sier nå, i forhold til at dette var ikke noe nytt prinsipp som kom da, men det strakk seg tilbake til 1988.

Bjarne Håkon Hanssen: Ja, i alle fall.

Martin Engeset (H): Tidligere her i dag har vi hørt representanter fra Lillesand kommune som mener at denne avgjørelsen fra Landbruksdepartementet, da under Sponheim, representerte noe helt nytt, de hadde aldri tidligere vært borte i at Landbruksdepartementet la til grunn et slikt faktum. Her virker det som om det er noe uover-

ensstemmelse mellom Lillesand kommunes representanters virkelighetsoppfatning og det du nå beskriver som et bærende prinsipp siden 1988.

Bjarne Håkon Hanssen: Jeg kan jo, leder, bare redegjøre for hvordan vi har oppfattet saken. Og som sagt: Dette er altså ikke et område som er fritt for rettspraksis. Dette er et område med omfattende rettspraksis.

Veldig ofte er det ressurssterke folk som er potensielle kjøpere eller klagere, og som har økonomisk grunnlag for å prøve ting for rettssystemet, og det finnes som sagt en omfattende brevskrivning mellom departementet og ombudsmannen som gir grunnlaget for at mitt embetsverk, mens jeg er der, skriver det de skriver. Men så er det veldig viktig å understreke, ikke sant, at du står like fullt oppe i en masse vurderinger. Vurderingene vil handle om: Hva er sammenlignbare eiendommer? Det er jo en meget komplisert vurdering. Hva er rett pris, hvordan foretar du skikkelig kunngjøring for salg, hvordan jobber du virkelig for å få fram kjøpere – alt det som komiteen for øvrig har diskutert, og som jeg skjønner er relevante spørsmål, og som handler om de vurderingene som er tatt etter oss.

Så det er ikke sånn at med basis i det avsnittet kan du bare utlyse en eiendom for salg, og dermed er saken uproblematisk. Den er fortsatt meget komplisert. Men dette prinsippet vedstår jeg meg fullt ut.

Martin Engeset (H): Bare et spørsmål fra min side til slutt: Er du enig med din partikollega Jens Stoltenberg – din partileder til og med, påtroppende – som i sitt A-brev 24. april går meget langt i å hevde at statsråd Sponheim har gitt Stortinget ukorrekte opplysninger og gitt en partifelle særbehandling?

Bjarne Håkon Hanssen: Jeg må bare si at jeg har konsentrert meg om å gå inn i denne saken i forhold til min behandling av den. Jeg har altså ikke gått tungt inn i saken i forhold til hvordan den ble behandlet etter at jeg sluttet. Derfor føler jeg ikke at jeg har noe grunnlag for å svare på det.

Martin Engeset (H): Men det grunnlaget har altså Jens Stoltenberg?

Bjarne Håkon Hanssen: Det får du spørre han om.

Martin Engeset (H): Greit.

Møtelederen: Da gir jeg ordet videre – Carl I. Hagen skal ikke ha spørsmål! Greit.

Carl I. Hagen (FrP): Nei, jeg er opptatt av fremtiden, ikke fortiden.

Møtelederen: Det var godt å høre. Siri Hall Arnøy – vær så god.

Siri Hall Arnøy (SV): Nå har jo den tidligere statsråden allerede gitt uttrykk for en tilbakeholdenhet i forhold til å gå inn og si noe om hva, hvis, dersom osv., så du får bare stoppe meg hvis du føler at dette spørsmålet går for langt inn i dette. Men i enkelte avisartikler har det f.eks. vært framstilt som at – Bergens Tidende valgte f.eks. det som overskrift – Hanssen la grunnlaget for bopliktsaken. Det har altså i flere runder i mediene vært framstilt som at den saksbehandlingen som skjedde i Landbruksdepartementet da du var statsråd, nærmest måtte ha som sin logiske konklusjon det som nå har skjedd under nåværende politiske ledelse. Men sånn som jeg forstår deg nå, sier du altså ikke at det er den eneste logiske konklusjon, du sier bare at det var lagt et grunnlag for at man kunne *vurdere* om det var den riktige konklusjonen. Er det korrekt?

Bjarne Håkon Hanssen: Ja, det vil jeg si er en korrekt beskrivelse av det. Det ligger ingenting i mine foringer som sier at etter det som nå har skjedd, er det åpenbart at den beslutningen jeg tok, skal omgjøres. Det er altså en vurderingssak der mange hensyn skal tas. Og ikke minst er jo hovedpunktene her, ikke sant, spørsmål som dere selv har vært inne på mange ganger: Hvordan er salget organisert? Hva er sammenlignbare eiendommer? Hva er rett pris? Alle denne type vurderinger måtte jo tas, og du må spørre nestemann om hva slags vurderinger han har tatt.

Siri Hall Arnøy (SV): I en del av brevvekslingen mellom departementet og Sivilombudsmannen i denne aktuelle saken var det på et tidspunkt en innvending fra noen av klagerne at den ordningen at selger måtte forsøke å selge som helårsbolig, innebar en slags omvendt bevisbyrde, og dette ble altså tilbakevist i det avsnittet som Engeset så vakkert siterte for oss. I forbindelse med det lurte jeg på: Når man velger en slik fremgangsmåte, har departementet da gjort noen vurderinger i forhold til hvem som bør dokumentere at det er mulig å få solgt? Det har vært debatt her om kommunen burde dokumentere markedspris, eller om selger burde dokumentere markedspris. Ligger det i den framgangsmåten man valgte, noe syn på hvem som eventuelt har evne til å dokumentere hva som er markedspris?

Bjarne Håkon Hanssen: I og med at vi ikke har behandlet saker av denne karakter, har ikke vi vært med og foretatt denne type vurderinger. Du bruker liksom ikke en masse hjernekapasitet til en sak som ikke er til behandling, og som du ikke engang vet er en problemstilling som vil bli aktuell. Så det som er viktig for meg å understreke, er at da vi behandlet ankesaken den 5. juni 2000, lå det en veldig klar betraktning knyttet til at vi mente det var interessenter i forhold til «Solvang» som helårsbolig. Og det var et grunnlag for oss på det tidspunktet til ikke å omgjøre klagen og begrunne det med at vi ikke mente at det var gjort tilstrekkelig fremstøt for å selge den som helårsbolig.

Så det står jeg da fullt ut på som den vurderingen den gangen. Men så skjer det ting etterpå, ikke sant, og det har jeg da ingenting med.

Siri Hall Arnøy (SV): Et siste spørsmål: Noe av det som også selvfølgelig er en avveining når man sitter i et departement, er på hvilket detaljnivå man kan gå inn i saker, og i hvilken grad man da må forholde seg til skriftlig dokumentasjon. Det har fra fylkeslandbruksstyret som var her, vært hevdet at man muligens kunne fått til en grundig saksbehandling hvis saken hadde blitt sendt ned til fylkeslandbruksstyret. I forhold til på en måte å gå inn i en del av sakens realiteter er det mitt inntrykk at departementet vanligvis ikke har ressurser til å gjøre det, og at departementet på en måte må forholde seg til de skriftlige realiteter som legges fram: Er det en riktig forståelse av hvordan det var i deres tid i departementet?

Sveinung Valle: Jeg kan prøve å svare på det, men det er ikke så enkelt for meg heller, for vi var faktisk ikke borte i tilsvarende sak. Men som fylkeslandbruksstyret har sagt tidligere i dag, hendte det ofte at de fikk saker tilbake igjen. Det får jo stå for fylkeslandbruksstyrets regning.

Siri Hall Arnøy (SV): Takk!

Møtelederen: Ønsker Kristelig Folkeparti å spørre?

Rigmor Andersen Eide (KrF): Nei takk!

Møtelederen: Da har dere muligheter til å oppsummere – hvis dere vil det.

Bjarne Håkon Hanssen: Jeg tror jeg har gjentatt meg selv ganske mange ganger her allerede, så det er det vel ikke så voldsomt behov for. Men det som det er viktig for meg å understreke, er at jeg føler at i forhold til statsråd Sponheims håndtering av denne saken vil ikke jeg tolkes verken i den ene eller den andre retning. Jeg har som sagt stor respekt for denne type saker. Jeg vet hvor komplisert og sammensatt de kan være, jeg vet hvor mange vanskelige vurderinger som må gjøres. Derfor vil jeg gjerne si at det er viktig med en god og grundig saksbehandling for ikke å yte enkeltmennesker urett og for heller ikke å ødelegge et – etter min mening – viktig, men sensitivt system som boplikten jo er. Derfor mener jeg at vi vedstår oss helt den saksbehandlingen vi har utøvd i saken.

Så er det altså slik at det var noen velgere som ville at vi skulle gjøre noe annet etter valget høsten 2001, og da er systemet slik at en tidligere statsråd da går tilbake til Stortinget. Jeg har f.eks. jobbet med sosialpolitikk etterpå, og hva som har skjedd av vurderinger osv. i saken etter den tid, har ikke jeg hatt mulighet og kapasitet til å gå inn i.

Møtelederen: Takk skal du ha!

Da er det slik at kontrollhøringer legger opp til en viss prosedyre som kan ta tid – eller kortere tid. Nå har vi brukt litt kortere tid.

Det var en liten forberedelse til at vi kanskje måtte vente, men nå får jeg opplyst at det må vi altså ikke likevel. Nå kommer statsråd Lars Sponheim og hans statssekretær. Vi skal gi muligheten til en omskifting her.

Høring med landbruksminister Lars Sponheim, statssekretær Leif Helge Kongshaug og ekspedisjonssjef Kåre Selvik

Møtelederen: På vegne av komiteen ønsker jeg velkommen til Lars Sponheim, hans statssekretær og hans ekspedisjonssjef i departementet.

Vær så god! Da har Lars Sponheim ordet til en 10 minutters redegjøring.

Statsråd Lars Sponheim: Takk for det, leder, og takk for anledningen til å komme hit til komiteen for å bidra så godt vi kan til det arbeid som komiteen gjør med denne saken!

Som lederen nevnte, har jeg med meg min statssekretær og også ekspedisjonssjef Kåre Selvik, som jeg forstår har vært omtalt tidligere i dag i behandlingen av denne saken, fordi han leder en avdeling i departementet som arbeider med disse spørsmålene.

Vi kommer til å bruke de 10 minuttene slik at ekspedisjonssjef Selvik innledningsvis sier litt om departementets saksbehandling. Så vil jeg følge opp med hvordan den politiske ledelse har håndtert denne saken. Jeg ber om at Selvik tar ordet innledningsvis. Vær så god!

Kåre Selvik: Det er jo vanlig i denne sammenheng å snakke om bopliktaker. Jeg tror det er veldig viktig å være klar over at det ikke er slik at det er pålagt boplikt på disse eiendommene. Regelverket er slik at de som vil ha en boligeiendom for å bruke den til feriested, må ha konsesjon i de områder hvor det er innført konsesjonsplikt ved forskrift. Det er det generelle.

Det spesielle i denne saken er at da denne saken kom til behandling, så hadde vi en generell konsesjonsgrense på 5 dekar. Denne eiendommen var på vel 5 dekar, og det er forklaringen på at saken ble avgjort i fylkeslandbruksstyret, og at departementet var klageinstans. De ordinære sakene blir avgjort av kommunen, og det er fylkesmannen som er klageinstans. Det er også slik at SLF har overtatt departementets rolle i disse sakene.

Det er vel det som egentlig er hovedsaken når det gjelder dette.

Statsråd Lars Sponheim: Ja takk!

Jeg vil på bakgrunn av det som har vært departementets saksbehandling, og som vi delvis har fått redegjort for tidligere i dag også, si litt om befatningen med denne saken fra denne politiske ledelse, etter regjeringsskiftet.

Det er slik at det ble fattet et vedtak i denne konsesjonssaken hvor det var avslag under den forrige regjering på spørsmålet om å få konsesjon til dette som en fritidseiendom. Det betyr at vi på et vis kan si at eiendommen gikk tilbake til selger, som da var nødt til å finne en kjøper til eiendommen som ville bruke den som helårsbolig. Og det ble gjennomført en slik salgsprosess, hvor eier av eiendommen forsøkte å finne en kjøper som ville bo der og bruke den som helårsbolig. Dette ble så åpnet som en ny sak i departementet på den tid da det sist var valg og regjeringsskifte, med den begrunnelse at det her ikke var funnet en kjøper som oppfylte reglenes krav om at kjøper måtte være villig til å betale det eiendommen var verdt som helårsbolig. Det var grunnlaget for departementets behandling. Et viktig rettsprinsipp lå til grunn, som ikke er nytt med denne saken, men som har vært der i årtier, nemlig at hvis man avgrenser en eiendomsrett til å finne et marked ved salg blant noen som vil ha det som helårsbolig, som i noen tilfeller vil avgrense salgskretsen eller markedet, har man også en rett til å få en pris på boligen som tilsvarer en relevant pris på boliger i området. Man har altså en plikt til å selge til noen som vil bo der, men man har også en rett til å få en faktisk helårsboligverdi. Det er et prinsipp som har stått fast lenge, og som departementet la til grunn da man kom i den helt nye situasjonen, at her var det gjort et faktisk forsøk på å selge som departementet fant tilfredsstillende, uten å komme fram til en kjøper som ville betale det boligen var verdt som helårsbolig. På den bakgrunn kom departementet til den avgjørelse som vi tok. Vedtaket ble som kjent fattet den 1. mars 2002 om å gi Solvang Fritid AS konsesjon til å bruke eiendommen «Solvang» på Åkerøya som fritidsbolig.

Det har vært en omfattende oppmerksomhet rundt denne saken etter at dette vedtaket ble fattet den 1. mars. Det var vel først da saken fikk oppmerksomhet. Jeg vil derfor bruke noe tid innledningsvis på å si litt om min egen befatning med saken, siden det har vært et sentralt poeng. Det som for meg har vært den – jeg vil nesten si – litt horrible påstand i denne saken, er at det her skal ha vært noe partikameraderi som en del av beslutningsprosessen. Det må jeg si har vært vanskelig å lese eller høre om i mediene helt fram til denne dag. Derfor var det et poeng for meg å gi uttrykk for at jeg først ble kjent med denne saken gjennom et oppslag i Dagbladet tirsdag den 5. mars. Jeg uttrykte da, som sant er, at jeg ikke hadde kjennskap til saken konkret. Vi vet at det var spesielle påstander i Dagbladet om at jeg skulle ha sikret en partifelle en gevinst på 7,8 mill. kr. Men det var altså etter at vedtaket var fattet i departementet. Jeg ble opplyst gjennom mediene om at denne saken var det fattet vedtak i, og også at det var en partifelle som var involvert i saken. Jeg minner om at jeg heller ikke visste at vedkommende var partifelle før jeg selvsagt benyttet anledningen til å sjekke det med partiet, for å klargjøre at det faktisk var tilfellet. Men det er viktig for meg å understreke – la meg si det, selv om jeg ikke tror det er så sentralt i den videre behandling av saken – siden disse påstandene har vært så sterkt inne i bildet, at jeg ikke har hatt noen kontakt med

eller på noe tidspunkt har truffet eller kjenner selger i denne saken, Henrik Thommessen, eller det som i og for seg nå er det sentrale, nemlig Solvang Fritid, som er kjøper og dermed part i saken.

Jeg må få gi uttrykk for at jeg noen dager senere – vi har kommet til i bakkant når vi verifiserer tidspunktene, mandag den 11. mars – ble kjent med at den avgjørelsen departementet tok, til sjuende og sist ble gjort den 1. mars på statssekretær Kongshaugs bord, og at vedtaket er påtegnet av Kongshaug. Det gjorde også at jeg beklageligvis i noen dager ikke var klar over den situasjonen, og kom i skade for overfor medier å gi uttrykk for at jeg trodde dette i sin helhet var behandlet på administrativt nivå – det for å forklare den smule forvirring det måtte ha forårsaket. Med den arbeidsdeling som er i den politiske ledelse, vil det i mange tilfeller og særlig i konkrete enkeltsaker som dette, slik tradisjonen alltid har vært i Landbruksdepartementet, selvsagt være slik at statssekretæren håndterer den type konkrete saker uten at de alltid forelegges statsråden. Det er under alle omstendigheter et forhold mellom statssekretæren og meg. Departementet er selvsagt statsråden. Jeg har hele tiden gitt uttrykk for det, også i Stortinget, at det departementet her gjør av vedtak, er mitt ansvar. Det har jeg også gitt uttrykk for fra Stortingets talerstol ved et par anledninger.

Det er også viktig å gi uttrykk for at jeg også på et senere tidspunkt ble informert om at statssekretær Kongshaug også hadde hatt et møte, slik vi hørte om tidligere i dag, med Henrik Thommessen – et kort, orienterende møte. Det er vel helt konkret min befatning med saken. Jeg vil veldig gjerne få understreke at jeg i tiden etter at vedtaket ble fattet, har hatt usedvanlig god anledning til å sette meg inn i saken, og jeg er sikrere enn noensinne på at det er en avgjørelse som er fattet på et trygt, juridisk grunnlag. Det er et viktig prinsipp som har vært der hele tiden. Denne saken skaper ikke noen presedens. Hvis man er pålagt å selge som helårsbolig, har man også rett til å få en verdi som tilsvarer en helårsbolig. Det har vært det sentrale. Disse verdsettingene har vært det helt sentrale i denne saken. Vi har lagt til grunn at det her har vært et reelt kjøpstilbud på 2 mill. kr for denne eiendommen. Det er to viktige tallstørrelser for å forstå verdien av denne eiendommen. Det er først og fremst salget av en annen eiendom, den kjente eiendommen «Gården», som fikk konsesjon og ble solgt for 5 mill. kr, og hvor kommunen gav uttrykk for i konsesjonsbehandlingen at «kjøpesummen avspeiler prisnivået i området». Det satte en definitiv standard for dette. Vi vet også at det er avholdt en takst, som er det andre viktige beløpet, en takst som la til grunn eiendommen «Gården»s faktiske verdi ved salg – 5 mill. kr som helårsbolig og dermed satte verdien på Thommessens eiendom til 6,75 mill. kr, idet den anses å være mer verdifull enn «Gården». Det avgjørende for å anvende det rettsprinsippet som ligger til grunn her, er prisnivåforskjellen mellom disse to tallstørrelsene: området 5 mill. kr–6,75 mill. kr og det som var det faktiske pristilbudet på 2 mill. kr. Det er en nivåforskjell som gjør at det rettsprinsippet slår inn at vi ikke kan pålegge salg

eller boplikt på denne eiendommen. Det ligger til grunn for den avgjørelsen som er tatt.

La meg også få si til slutt, etter denne innledningen, fordi dette også har avfødt en debatt om boplikt og andre politiske sider ved spørsmålet om boplikt, at det i og for seg er en annen debatt. Det er viktig for oss i denne sammenheng å holde øynene fast på det som er det rettslige grunnlag for det omgjøringsvedtaket som ble gjort på basis av salgsprosessen, og dermed de nye opplysningene som kom inn i saken, og gav grunnlag for omgjøring.

Så er det sikkert grunnlag for en debatt om boplikt eller bopliktregler og hvordan de håndheves ulikt fra kommune til kommune osv. Det er en debatt som Regjeringen nå har invitert høringsinstansene til å delta i, som en del av endringer i konsesjonsloven hvor vi problematiserer. Regjeringen har i høringsnotatet – jeg skal avslutte nå – ikke gått inn for å fjerne boplikten, men problematiserer en del av disse vanskelige saksbehandlingene knyttet til boplikt, og arbeider med forslag til forenklinger. Det vil Stortinget, etter forslag fra Regjeringen, bli invitert til på et senere tidspunkt – til å diskutere og fatte vedtak om endringer av boplikten. I denne saken er det viktig å holde seg til det regelverket som gjelder.

Takk for det!

Møtelederen: Takk skal du ha.

Jeg gir ordet til saksordfører, Kjell Engebretsen – vær så god!

Kjell Engebretsen (A): Takk skal du ha, leder.

Du brukte selv begrepet «ny sak» med nye momenter når dere grep tak i saken på nytt. Mitt første spørsmål blir: Hvorfor ble ikke saken sendt tilbake til førsteinstansen for fornyet behandling der når det var nye momenter i saken?

Statsråd Lars Sponheim: Det er slik at her ble det opprinnelig gjort et vedtak, og så tilpasset selger seg det vedtaket ved å lete etter en ny kjøper gjennom en prosess som dermed kunne føre til at man kunne oppfylle boplikten. Det var ikke mulig, fordi det ikke var mulig å finne fram til en pris for helårsboligen som tilsvarte prisen i området, slik kommunen hadde gitt uttrykk for i en annen sak. Dermed var det kommet inn nye momenter i denne saken. Det var departementets vurdering at det var de som hadde fattet vedtaket, og da det var kommet fram nye momenter i saken, var det naturlig at det var departementet som la de nye momentene til grunn for sin behandling, særlig fordi denne eiendommen – selv om den er hårfint over 5 dekar, men langt under 20-dekarsgrensen i dagens regelverk – ikke kunne anses å være en spesiell landbrukseieendom som avkrevde fylkeslandbruksstyrets vurdering. Det er bakgrunnen for at departementet valgte å gå inn i saken da omgjøringsvedtaket skulle tas opp.

Kjell Engebretsen (A): Dette med prisnivået er jo helt sentralt. Hva ligger til grunn for at dere har kommet fram til dette prisnivået, og det dere skriver i et brev til

oss: 2 mill. kr er under alle omstendigheter for lite for denne eiendommen? Hva har dere gjort for å undersøke prisnivået i området? Hva har dere gjort for å sjekke ut sammenliknbarheten mellom «Gården» og dette stedet som selges? Hva har dere gjort for å kvalitetssikre – om man kan bruke et slikt moderne ord, det brukes jo i de fleste sammenhenger – dette med taksten? Hvor reelt er dette? Hvilke utredninger har departementet sørget for for å få disse tingene på plass? Jeg går ut fra at det ikke kan være slik at departementet, på grunn av en saksbehandlers merknad i en sak i kommunen, sier: Ja, det er det normale prisnivået i kommunen, og siden dette er prisen for den eiendommen, så er det i hvert fall ikke mindre for den andre! Hva har departementet faktisk gjort for å få et grep om disse forholdene?

Statsråd Lars Sponheim: Jeg tror kanskje jeg vil be ekspedisjonssjef Selvik svare på denne delen av saksbehandlingen.

Kåre Selvik: Kommunen er jo konsesjonsmyndighet. Kommunen har også generelt stor interesse i disse sakene, og det er da naturlig for oss å bruke kommunen som en saksforberedende instans. Derfor spurte vi kommunen om dette. Det er det vi har fått ut av den prosessen som danner grunnlag for vår totalvurdering. Det er i hovedsak to ting – det var i hvert fall det fram til avgjørelsen ble tatt: «Gården» ble solgt for 5 mill. kr, med et positivt utsagn fra kommunen om at det tilsvarte prisnivået. Så er det taksten, som bygger på utsagnet om prisen på «Gården», og så er det en vurdering i forhold til dette, som var det vi hadde å forholde oss til, i forhold til den prisen på 2 mill. kr som var avtalt. Vi har altså ikke tatt stilling til hvilken pris på eiendommen som er den riktige, men vi har tatt stilling til om denne prisen på 2 mill. må sies å være tilstrekkelig i forhold til det prinsippet som statsråden har gjort rede for.

Statsråd Lars Sponheim: Jeg vil bare få understreke dette poenget. Det er ganske vesentlig at en kommune gjennom konsesjonsbehandlingen har slått fast – som de har gjort ved sin tilråding for en annen eiendom, og som jeg gav uttrykk for i stad – at «kjøpesummen avspeiler prisnivået i området». Det er ganske avgjørende for en kommunes uttalelser. Vi ser også at et takstfirma har vært inne i bildet og lagt det prisnivået til grunn, og så har de da verdsatt denne eiendommen høyere. Altså: De har lagt til grunn det nivået som kommunen har akseptert som prisnivå i området, og så har de verdsatt denne eiendommen noe høyere – som vi har hørt 6,75 mill. – og det er vanskelig å se for seg at departementet på noe vis skulle ha flere detaljkunnskaper for å kunne overprøve disse vurderinger. Da er det ikke noe poeng for oss, som ekspedisjonssjefen gav uttrykk for, å ha truffet akkurat det rette punktet. Poenget er å kunne slå fast at 2 mill. kr er på et vesentlig annet nivå enn dette 6,75 mill.-nivået. Det er det sentrale her – ikke at vi har funnet treffpunktet, men at 2 mill. åpenbart er for lavt.

Kåre Selvik: Hvis jeg får føye til noe, så er eiendommen «Gården» beskrevet i det materialet Thommessen sendte departementet, og som kommunen hadde anledning til å uttale seg om. Der er det foretatt en vurdering av disse to eiendommene i forhold til hverandre.

Kjell Engebretsen (A): Ja. Dette med taksten, er det en autorisert takst? Du sier at det er et takstfirma som har vært inne i bildet her.

Kåre Selvik: Vi har vel egentlig ingen offentlig autorisasjon av takstmenn, men det er – etter det jeg husker – en takstmann som er medlem av Norges Takseringsforbund.

Kjell Engebretsen (A): Jaha. Man har vel noe som heter offentlig takst – har man ikke det, da?

Kåre Selvik: Det er et ofte brukt begrep, men jeg er veldig i tvil om gehalten i det begrepet.

Kjell Engebretsen (A): Ja, vel.

Om jeg får gå videre: Man havner i en situasjon hvor selger må påta seg oppgaven med å forsøke å få solgt denne eiendommen. Han har allerede et tilbud på drøyt 9 mill. kr. Nå blir det hans aldeles strålende oppdrag å gå ut i verden og forsøke å selge eiendommen for 6 mill. – og legge sin sjel i det arbeidet. Så gjør han ferdig dette arbeidet, kommer tilbake til dere og sier: Det gikk ikke!

Hvordan har dere kontrollert dette arbeidet? Det dere forholder dere til nå, så langt jeg kan forstå, er selgers dokumentasjon av at dette gikk dårlig. Det er ikke brukt megler, det er ikke gjort slike ting, men han kommer tilbake og sier at det ble ikke noe. Det får bli 10 mill. – dessverre gikk det ikke!

Statsråd Lars Sponheim: Det er jo slik at for at det skulle være grunnlag for et omgjøringsvedtak, så måtte det være dokumentert overfor departementet at det her var gjort et faktisk forsøk på å finne et marked for helårsboliger som kunne reflektere prisen på helårsboliger i området. Det har departementet selvsagt gått inn i ved å se hvor omfattende aktiviteten har vært. Jeg synes vel at selger her selv dokumenterte ganske tydelig i dag at det har vært betydelig annonsering og vært gjort kjent at her var det en eiendom til salgs hvor det var pålagt boplikt, med de krav som loven ville sette. Departementet har lagt til grunn både det vi kan se av faktisk annonsering, dokumentasjon og utleggelse på Internett, men selvsagt også det selger har gitt uttrykk for overfor departementet med hensyn til hva som har vært av faktisk aktivitet og henvendelser. Det er jo slik, og det har også vært en del av denne debatten, at selger her skal ha gitt uttrykk for og fortalt overfor henvendelser hva han mener eiendommen er verdt. Det er jo også slik i dette landet at det er lov for en selger å prøve å påvirke kjøpere til å by iallfall opp mot en takst, eller det som selger måtte ha et ønske om å få for en eiendom. Vi er jo selvsagt kjent med at selger her mente det ikke var kommet noen tilbud som var reelle,

eller sannsynligvis ikke tilsvarte de forventninger om en sum som selger måtte ha.

Departementet har valgt å legge til grunn at det her var et reelt tilbud på 2 mill. kr, som kommunen har gitt uttrykk for i et brev som en del av saksbehandlingen fram til det omgjøringsvedtaket som kommunen var en del av, og som jeg synes er tydelig dokumentert i hørings tidligere i dag at kommunen faktisk var en del av. Det betyr at vi har lagt 2 mill. kr til grunn. Nå er det også, som vi kjenner til, senere tatt noen initiativ for å peke på at her kan det ha vært også andre og høyere pristilbud. Blant annet vet vi at kommunen har påberopt seg dette i et brev, og det har nå fortløpende vært en saksbehandling, hvor kommunen har formidlet synspunkter mellom kommunen og selger om det har vært et reelt annet tilbud, bl.a. på 3,5 mill., som jeg vet har vært et tema her tidligere i dag. Vi står vel pr. i dag igjen med at det fortsatt er slik at det faktiske, høyeste tilbudet var på 2 mill. kr.

Kjell Engebretsen (A): Jeg har fått det bildet av prisnivået i løpet av dagen at det er solgt to-tre eiendommer til over 5 mill. kr, eller i den prisklassen, i kommunen. Når det gjelder resten av eiendommene, og det er eiendommer som har strandområder ned til sjøen, som ligger midt i Lillesand osv., ligger altså prisen under 3 mill. Det er da litt forbausende at man har denne veldig bombastiske holdningen til at denne eiendommen faktisk er verdt så mye, når det er, som jeg har forstått, et ganske forfallent hus, eller i hvert fall et hus som krever betydelig opprustning for å bli en helårsbolig. Det er også andre ting som er dratt inn, at det er en del vanskeligheter med å bo der ute, som er presentert fra flere her i dag, at det ikke er offentlig kommunikasjon ut til øya, og at man må ta med seg søpla inn til fastlandet når man skal levere den osv. Det at «Gården» får en pris på 5 mill. kr, ja, det kan jo være andre motiver som ligger bak det og andre ting som gjør det. Det kan være at kjøperen er i en situasjon hvor han sier: 3, 5 eller 7 mill., det spiller ingen rolle for meg, jeg er opptatt av å få denne eiendommen fordi jeg eier naboeiendommen. Jeg har altså problemer med denne litt bombastiske formuleringen om at 2 mill. kr under alle omstendigheter var for lite for denne eiendommen, når vi ser at eiendommer i denne kommunen som er, så langt jeg har forstått, meget bra og med svært god beliggenhet går for lavere pris enn dette.

Statsråd Lars Sponheim: Jeg må få gi uttrykk for at jeg også håper at det i Lillesand kommune er mulig å skaffe seg billigere boliger enn til de priser vi her snakker om, for de mange som trenger bolig. Det er nok også slik at dette er meget attraktive boliger som har en høy verdi. Det er viktig for meg igjen å understreke at det i departementets saksbehandling ikke er sagt hva som er rett pris for denne boligen. Vi sier at ut fra den dokumentasjon som ligger der, og som kommunen selv gjennom sin saksbehandling i andre saker har gitt uttrykk for, er 2 mill. et nivå lavere, minst, enn det som er verdien på denne eiendommen. Vi, og det synes jeg også er ganske godt

dokumentert, står overfor en usedvanlig attraktiv eiendom.

Det kan også være et poeng å få fram, slik tallene er redegjort for, at når det gjelder den taksten på 6,75 mill., som bygger på et nivå som kommunen har fastsatt gjennom konsesjonsbehandling av «Gården» på 5 mill., og det man oppfatter som en større verdi på denne eiendommen enn eiendommen «Gården», er det vel fastsatt at huset kan være verdt 750 000 kr og resten handler om selve eiendommens beliggenhet og attraktivitet som boligeiendom. Det sier nok noe om det helt spesielle ved denne eiendommen.

Kjell Engebretsen (A): Jeg skal etter hvert gi meg, men jeg må inn i dette som statsråden selv tok opp, nemlig dette med saksbehandlingen i departementet, for vi var litt opptatt av dette. Vi synes det var litt merkelig at det var embetsverket som for så vidt behandlet en sak av en såpass prinsipiell karakter, og som altså skulle omgjøre et tidligere vedtak i departementet. Vi ble veldig forbauset over det. Det var statsråden selv som jo gjorde et nummer av at han ikke kjente saken. Naturligvis er det slik at statsråden både er ansvarlig for og tar ansvaret for alle beslutninger som fattes i departementet, men det ble altså gjort et nummer av at han ikke kjente saken.

Vi var litt opptatt av dette, og vi skrev også til statsråden og stilte spørsmål rundt dette. Vi får først et brev hvor det overhodet ikke nevnes at statssekretæren er den som håndterer saken, så vi tror fremdeles det er embetsverket og er forbauset over dette. Så får statsråden et spørsmål i Stortinget hvor han riktignok bruker begrepet: Jeg kjente ikke saken. Vi er vant til det litt mer kongelige «vi» fra statsrådets side, slik at vi trodde at han mente den politiske ledelse – naturligvis. Så får vi da til slutt et brev hvor man får beskjed om at statssekretæren er den som har håndtert saken.

Føler statsråden selv at han kanskje kunne ha orientert Stortinget på en litt annen måte underveis, både kontroll- og konstitusjonskomiteen og Stortinget i salen?

Statsråd Lars Sponheim: Får jeg først gi uttrykk for at når det var viktig for meg å si som første punch på ballen, om jeg kan få si det slik, at jeg ikke kjente saken, så hadde det med hele den spesielle oppsangen å gjøre, med en kraftig overskrift jeg skulle forholde meg til om at jeg hadde hjulpet en partifelle med å tjene nesten 8 mill. kr. Det var i det momentet det var et poeng for meg å få fram, som sant var, at dette var en sak jeg ikke hadde vært involvert i. Dermed hadde det også vært helt umulig for Venstres partileder på noe vis – hvis noen skulle tro at det er slik det foregår i norsk forvaltning. Merkelig nok er det jo denne koblingen som har blitt hengende, på en for meg iallfall veldig sørgelig og helt urimelig måte hele tiden, og derfor er det så viktig for meg å si det. Det var også derfor det var viktig for meg å gi uttrykk for at jeg personlig ikke hadde vært involvert i saken, for å gi uttrykk for at denne koblingen var umulig. Det betyr ikke at jeg på noe tidspunkt har fraskrevet meg ansvar for saken. Tvert imot, jeg har valgt etter dette å gå ganske

tungt inn og forsvare selve saken. At jeg på dette tidspunktet, og som jeg gav uttrykk for innledningsvis, utover i mars måned etter hvert som denne saken ble større og større i mediene, ikke var opplyst nok om hvordan den politiske ledelse var involvert, det kan jeg bare beklage i dag. Det går på forholdet mellom statssekretæren og meg. Det var hektiske reiseprogram, og det er mange ting som gjorde at vi ikke fikk satt oss ned og forflyttet den informasjonen slik man skulle. Det er også mitt ansvar. Det er jeg som plukker ut min statssekretær, og jeg står selvsagt ansvarlig for at ikke den informasjonen forelå på det tidspunkt.

Når det gjelder forholdet til Stortinget, er det viktig for meg å få fram at den informasjonen som jeg har gitt til Stortinget, har vært korrekt. Det har vært en diskusjon om de svar jeg gav i en spontanspørretime omkring dette, hvor jeg ganske tydelig gav uttrykk for at her var det underveis et brev til komiteen hvor vi ville opplyse om dette, og hvor jeg da gav uttrykk for noen faktiske omstendigheter rundt den saken. Jeg ser jo i etterkant av den oppmerksomhet dette har fått, at jeg, som jeg også offentlig har gitt uttrykk for, også i spontanspørretimen kunne ha orientert om det møtet som hadde vært mellom statssekretæren og selger Thommessen her. Men det blir slik at i en spontanspørretime har man kort tid, og når man skal ta det på sparket, må man gjøre et utvalg. Det er viktig at det man sier, er korrekt, men det er ikke mulig på sparket å opplyse en sak fullstendig.

Møtelederen: Ok, da går vi videre. Det er Martin Engeset, Høyre, til å spørre. Vær så god!

Martin Engeset (H): Takk for det, leder.

Noen ganger kan det være behov for å ta ting med tekje i små porsjoner for å få frem de faktiske forhold. Jeg tror jeg vet svaret på det spørsmålet jeg nå skal stille, men jeg velger å stille det allikevel, fordi fortsatt er det en del misforståelser ute og går, tror jeg, både her og der. Når denne saken til slutt havnet på den politiske ledelsens bord, i denne sammenheng altså statssekretærens bord, var det slik at det forelå en anbefaling fra embetsverket om at Thommessen ikke skulle få medhold i klagen sin?

Statsråd Lars Sponheim: Jeg tror vi får la statssekretær Kongshaug svare på det.

Leif Helge Kongshaug: Ja, det er jo slik at den 1. mars hadde jeg en gjennomgang av saken sammen med embetsverket. Da hadde vi en gjennomgang av det som hadde med reell saksprosess å gjøre, vi hadde en gjennomgang av salgsværdi, og jeg gav da min tilslutning til det som embetsverket framførte i det brevet som senere ble sendt til Thommessen.

Martin Engeset (H): Så det var ikke slik at det var du som overprøvde embetsverkets vurdering om avslag og ønsket å si ja til gunst for en partifelle på tross av embetsverkets råd? Det er fortsatt en del som tror det, tror jeg.

Statsråd Lars Sponheim: Ja, og det synes jeg godt at statssekretæren kan få lov å svare på.

Leif Helge Kongshaug: Ja, det er helt feilaktig. Jeg hadde, som sagt, en gjennomgang sammen med embetsverket, og det var embetsverkets anbefaling som jeg da signerte på at jeg var enig i. Og slik er den reelle situasjonen, så her var det ikke snakk om noen overprøving, overhodet ikke. Men jeg er helt enig i de slutninger som er tatt, selvfølgelig, og jeg står inne for det vedtaket som er gjort, innholdsmessig.

Statsråd Lars Sponheim: Ellers så er det viktig for meg, leder, å understreke at det er statsråden som er ansvarlig i departementet, og uansett ulike syn og avveininger som måtte være som del av en løpende saksbehandling, så er det til syvende og sist et vedtak som fattes, og det er statsrådets ansvar.

Martin Engeset (H): Greit, jeg har ikke flere spørsmål. Jeg vet ikke om André har.

André Dahl (H): Nei.

Møtelederen: Da er det Carl I. Hagens tur – vær så god.

Carl I. Hagen (FrP): Takk skal du ha, leder.

I sted ble det av saksordføreren spurt om hvorfor ikke den nye saken ble sendt til behandling i kommunen og fylkeslandbruksstyret i og med at det var nye momenter. Kunne dere gi et svar en gang til, fordi for de fleste av oss er det liksom en ny sak med nye momenter? Da skal den gå tilbake til førsteinstansen. Jeg fikk ikke helt tak i om det var diskutert i embetsverket, eller om hva som der skjedde.

Statsråd Lars Sponheim: Jeg skal få be Selvik svare på det.

Kåre Selvik: Det som var nytt i runde nr. 2, var opplysningene om hva som hadde skjedd i salgsprosessen, og hva som hadde kommet ut av det. Det var det som i tilfelle kunne danne grunnlag for å overprøve saken på ny, og det vi da jaktet på, det var å få de lokale myndigheters syn på den siden av saken. Derfor henvendte vi oss til kommunen om det. Når vi ikke syntes at det var naturlig å la det gå tilbake til fylkeslandbruksstyret, var det av to grunner. Som statsråden har vært inne på, for det første fordi dette ikke er en landbrukssak. Det var litt mer tilfeldig, kan du si, at saken i første omgang ble avgjort i fylkeslandbruksstyret, og hele vurderingen har vært på grunnlag av de vurderinger som ellers tas i de såkalte nullgrensesakene. Og i tillegg er jo ikke fylkeslandbruksstyret, og det var det heller ikke da, lenger avgjørelsesmyndighet i den typen saker. Så vi ville altså ha opplysninger om hvorvidt dette grunnlaget var noe som vi burde legge til grunn for den videre behandling.

Carl I. Hagen (FrP): Greit, da får vi følge opp akkurat litt på det, fordi på dette tidspunktet var jo 5 dekar konsesjonsgrense. Hadde denne eiendommen vært 4,9, ville den da blitt behandlet av kommunen, med fylkesmannen som ankeinstans?

Kåre Selvik: Ja, men altså av fylkesmannen, ikke fylkeslandbruksstyret.

Carl I. Hagen (FrP): Ja, av fylkesmannen, altså av kommunen og fylkesmannen, etter bygningslovssystemet.

Kåre Selvik: Systemet, ja.

Carl I. Hagen (FrP): Ja, systemet.

Kåre Selvik: Ja, men den ville i fylkesmannens stab blitt behandlet av landbruksavdelingen. Det er dagens ordning.

Carl I. Hagen (FrP): Men, med andre ord, fordi denne eiendommen var litt mer enn 5 dekar, ble liksom ikke den behandlingen etter helårsboliger og den faste holdningen i den såkalte Lillesandsmodellen, som delvis ikke er hjemlet, har vi fått vite i dag. Hadde den vært litt under, hadde man sannsynligvis kunnet fått en helt annen vurdering, fordi da ville det vært førsteinstansen som også behandlet alt dette med pris og kunne se på disse tingene. Så her har man altså fått en behandling fordi den var litt over 5 dekar, og man hadde fått en annen behandling hvis den var litt under. Er det siste riktig oppfattet?

Kåre Selvik: Jeg tror det er riktig. Landbruksmyndighetene, altså fylkeslandbruksstyret, hadde nok ikke foretatt noen kobling mot disse bygningslovsforskriftene.

Carl I. Hagen (FrP): Akkurat.

Kåre Selvik: Men det er jo ikke urimelig å anta at kommunen hadde gjort det.

Carl I. Hagen (FrP): Så til dette med pris. Hvor grensen går, har man ikke tatt stilling til. Men på grunn av to forhold – taksten, som igjen bygger på «Gården», som Mæle kjøpte – har man slått fast at normal pris i området er i denne størrelsesorden. Det sa også ekspedisjonssjefen. Var man overhodet inne på tanken om å kvalitetssikre denne prisen, det at prisen i området lå på 5 mill. kr, gjennom annet enn det ene brevet til kommunen, når det i seg selv er så viktig at det er hele grunnlaget for at departementet omgjør sin tidligere beslutning. Burde ikke forholdet mellom det såkalte budet på 2 mill. kr og en såkalt pris i området på 5 mill. kr ha vært skikkelig kvalitetssikret, og ikke bare vært bygget på en eneste omsetning av en eiendom?

Kåre Selvik: Vi hadde utsagnet fra kommunen om at denne prisen på 5 mill. kr var dekkende for prisnivået i

området, så det ble det bygget på. Men det ble ikke foretatt noen kvalitetssikring i retning av f.eks. å be kommunen foreta en taksering, intervju meglere osv. I tillegg til den prisen på 5 mill. kr hadde vi også den prisen etter takst på 6 750 000 kr, men som igjen da bygger på disse 5 mill. kr. Noe utover det å spørre kommunen gjorde vi ikke.

Carl I. Hagen (FrP): Vil statsråden si at i ettertid... Andre har fått spørsmål i etterpåklokskapens navn. Vi har hatt flere folk inne i dag som i går og i forgårs har gått inn på Internett for å se på området i Lillesand, og de har etablert et helt annet normalt nivå for omsetning av eiendommer som er belagt med helårs boplikt, altså i størrelsesorden 2,5 til 3,5 mill. kr for de aller fineste eiendommene, som er langt bedre enn «Solvang» i beliggenhet. Var man ikke inne på å gjøre litt mer? For 5–5,5 mill. kr for en helårsbolig på en øy uten rutetilbud osv. virker for den vanlige mann veldig, veldig, veldig kunstig høyt. Burde man ikke hatt noen signaler om en litt ekstra aktpågivenhet når den prisen åpenbart for de fleste som ser det, ikke er riktig?

Statsråd Lars Sponheim: Jeg tror vel det er riktig å si at når vi i dette tilfellet stod overfor et så omfattende prisgap mellom eiendommer som etter vårt skjønn kan sammenlignes når det gjelder boligverdi, mellom 5 mill. kr og 2 mill. kr på 150 pst., var det åpenbart at 2 mill. kr ville være for lavt. Vi tror ikke at dette ville ha holdt, og det er bakgrunnen for dette.

Carl I. Hagen (FrP): Har statsråden vært inne på tanken at det var 5 mill. kr som kunne være for høyt? Det er det jeg spør om. Hvorfor sikret han seg ikke i det hele tatt for å finne ut: Hvilket av de to ytterpunktene er det som er galt?

Statsråd Lars Sponheim: Hovedpoenget er at statsråden åpenbart har vært inne på den tanken at 2 mill. kr er for lavt til å treffe det som sannsynligvis er prisnivået i dette området, og ikke å finne akkurat treffpunktet for hva som vil være markedsverdien for denne eiendommen.

Carl I. Hagen (FrP): Hvis dette blir stående, er da statsråden enig i at – for å si det litt enkelt – alle eiendommer på Åkerøya med en tomt på rundt 5 dekar som har noen bygninger fra begynnelsen av forrige århundre på seg, nå vil kunne forvente å få 5 mill. kr, eller la meg være litt snill og si 4,5–5 mill. kr, ellers kan de påberope seg denne saken og forlange å få fjernet boplikten?

Statsråd Lars Sponheim: Jeg er helt overbevist om at denne saken ikke danner noen presedens, for her legger vi til grunn et rettsprinsipp som har vært der siden 1980-tallet, og som er nedfelt både av Sivilombudsmanen og gjennom Høyesteretts behandling, og som har vært brukt i mange saker. Men det er klart at det er lagt et prisnivå gjennom konsesjonsbehandlingen av eiendom-

men «Gården» på 5 mill. kr, som får presedens. Så skal vi snakke om presedens, er det i så fall at det er gitt konsesjon til salg av en helårsbolig på denne øya til 5 mill. kr, slik kommunen da gav uttrykk for, avspeiler prisnivået i området.

Carl I. Hagen (FrP): Så da ville det være kommunen som egentlig eventuelt skulle ha nektet å godkjenne å gi konsesjon etter lovgivningen for de 5 mill. kr, for nå er det de facto slik at andre eiendommer av tilsvarende størrelse på Åkerøya kan forvente en pris på i hvert fall godt over 4 mill. kr – hvis ikke, kan de forlange å få fritak for boplikt på Åkerøya?

Statsråd Lars Sponheim: Jeg tror representanten Hagen har rett i at nettopp det nivået som ble lagt gjennom kommunens konsesjonsbehandling eller tilråding i konsesjonsaken om eiendommen «Gården», danner presedens. Så det vil være kommunen gjennom framtidige konsesjonsbehandlinger som eventuelt kan bidra til å presse prisnivået nedover, hvis det er riktig for helårsboligen.

Carl I. Hagen (FrP): Du avviser altså alt snakk om at denne saken kan, la oss si hvis vedtaket blir stående, endre rettssituasjonen for boplikt og behandling av hva jeg vil kalle alle de totalt meningsløse søknader om konsesjon ved omsetning av fast eiendom. Denne saken viser jo hvor mye man hadde spart hvis man ikke hadde hatt verken konsesjonslov eller boplikt. Man kunne ha spart mange lønninger til folk som vurderer ting helt unødvendig.

Men du fastholder at det er departementets og din vurdering at det blir ingen endring av rettssituasjonen på dette området, eller presedens?

Statsråd Lars Sponheim: Ja, det er min klare oppfatning. Dette rettsprinsippet har vært der siden 1980-tallet. Det er slått fast gjennom avgjørelser hos Sivilombudsmannen, det er slått fast i en avgjørelse av Høyesterett og brukt i flere saker, og det bygger på det prinsippet at hvis du innskrenker eiendomsretten til å finne et marked ved salg som helårsbolig, så har du også krav på å få en helårsboligverdi. I så måte representerer dette ikke noen som helst endret jus. Man bruker et etablert rettsprinsipp, som jeg ikke kan se at noen har bestridt i den saksprosessen som har vært her.

Carl I. Hagen (FrP): Vil statsråden være enig i at det kunne være formålstjenlig så lenge man beholder dette – jeg skal ta bort adjektivet – systemet, at det kunne være greit med noen veiledninger om hva som skal til for å etablere et såkalt prisnivå i området, og noen retningslinjer for hva som egentlig skal til for å kunne si at en selger har oppfylt kravet om å forsøke å selge eiendommen som helårsbolig, for å kunne påberope seg dette prinsippet som så vidt vi tidligere har oppfattet, ikke er benyttet, nemlig at forskjellen mellom prisen i området og den tilbudte prisen er for stor, og derfor får man fritak?

Vil statsråden være enig i at her bør man få noen flere retningslinjer, for nå blir det sannsynligvis litt kaos fremover?

Statsråd Lars Sponheim: Jeg er helt enig i at vi trenger å få klarere kjøreregler og mer konsekvente kjøreregler også mellom kommuner når det gjelder bruk av boplikt. Det er også bakgrunnen for at Regjeringen nå har et omfattende høringsnotat ute om hele konsesjonsloven, hvor det reises mange problemstillinger knyttet til selve boplikten. Eksempel på spørsmål kan være dette med om boplikten skal være personlig, altså at du ikke skal ha anledning til å kunne leie noen til å bo for deg, som har vært et tema. Andre sider ved boplikten blir også drøftet i den sammenhengen. For eksempel: Hvor lenge kan en eiendom i praksis ha vært fritidsbolig før du ved en eventuelt senere omsetning kan påberope deg at det skal bli bolig igjen? Der vil jeg selv være av den oppfatning at vi bør operere med et antall år hvor f.eks. en eiendom så å si hevder seg til å bli fritidseiendom. Men det er en type politisk spørsmål som ligger utenfor denne saken, og som Stortinget vil bli invitert til å ha en mening om når vi skal diskutere selve boplikten. Og det som har kommet fram, f.eks. gjennom Lillesand kommunes og i hvert fall én kommune til sin bruk av en forskrift i plan- og bygningsloven som skjerper boplikten i forhold til eiendomsoverdragelser, viser at her er det ulik behandling mellom kommuner, som vi har behov for å gå inn i ved en ny lovrevisjon.

Carl I. Hagen (FrP): Mitt siste spørsmål: Når kan vi forvente at Regjeringen ved landbruksministeren legger frem enten en melding, en odelstingsproposisjon eller noe annet for å få revurdert hele bopliktinstituttet?

Statsråd Lars Sponheim: Ja, ekspedisjonssjefen hvisker her til meg: til neste år. Timeplanen vår er slik at vi nå har dette ute på høring, så skal vi ha oppsummeringen av det og den politiske behandling. Så andre halvdel av 2003 vil være tidspunktet Stortinget får seg forelagt konsesjonsloven. Og Regjeringen vil selvsagt da bl.a. drøfte bopliktinstituttet – som Regjeringen prinsipielt går inn for å ha, men kanskje med en enklere måte å håndheve det på enn i dag, også opp mot de andre lovregler som anvender boplikt i noen sammenhenger. Nå tenker jeg spesielt på plan- og bygningsloven. 2003 er svaret.

Møtelederen: Takk skal du ha.

Nå leverer jeg klubba videre til nestlederen, og har da ordet, går jeg ut fra.

M a r t i n E n g e s e t overtok her som møteleder.

Møtelederen: Vær så god!

Ågot Valle (SV): Takk skal du ha.

Jeg går ut fra at statsråden er klar over at konsesjonslovens klare intensjon er å opprettholde bosettinga, og

det skjer ved å hindre utstrakt omgjøring av helårsboliger til fritidsboliger. Når det er slik, må vi være enige om at departementet må vise veldig stor varsomhet i forhold til å legge til rette for at det blir gjort om. Vi er også klar over at når det gjelder boplikten, er det mange interesser, og det er også mange interesser fra folk som har ganske mye ressurser. Det er også et bakgrunnsteppe.

Statsråden har vært rimelig tydelig på at selger måtte sikres markedspris for helårsbolig. Hvordan kan statsråden hevde at man er sikker på at dette er markedspris for helårsbolig når det ikke har vært brukt megler i dette salget? Jeg vil også gjøre statsråden oppmerksom på, når det hele tiden vises til «Gården», at etter de opplysningene jeg har, reflekterer ikke «Gården» markedsverdi. Den ble ikke solgt på normal måte i markedet.

Statsråd Lars Sponheim: Først litt om det som er de mer overordnede politiske ting her. Jeg er helt enig i at en hele tiden skal ha hovedfokus på det som er konsesjonslovens intensjon, også når det gjelder den delen av konsesjonsloven som gir kommunene adgang til å innføre arealgrense null, og dermed boplikt også på boligeiendommer. Det er et virkemiddel som lovgiver har ønsket at kommunene skal ha. Jeg har støttet at de skal ha den adgangen. Jeg kan fortelle at jeg i min egen hjemkommune var ordfører på det tidspunkt hvor vi innførte denne regelen, fordi jeg mener den er viktig å bruke i de tilfeller hvor et attraktivt sentrumsområde kan bli mørklagt om vinteren, for å si det folkelig. Så jeg mener det er et viktig virkemiddel. Men det er et virkemiddel som må veies opp mot andre viktige hensyn i lovgivningen vår, og det er det denne saken representerer.

La meg også få gi uttrykk for at Lillesand kommune jo ofte har blitt sett på som veldig spesiell i bopliktsspørsmål. Men det er også en kommune som har helt spesielle utfordringer på dette området, fordi attraktiviteten når det gjelder ferieboliger, er så stor. Og det er vel kanskje vanskelig å se for seg andre plasser i Norge hvor en vil kunne stå overfor så store prisspenn mellom det som måtte være fritidsboliger og helårsboliger, slik vi faktisk også har sett i denne saken.

Det er, som jeg har gitt uttrykk for, det vi har brukt – og det kan man være uenig eller ikke uenig i – at det er et åpenbart rettsprinsipp at når selger er pålagt å selge boligen til helårsbolig, har han også krav på å få en verdi som tilsvarer helårsbolig i området. Og det departementet har vært rimelig sikker på – helt sikker på – er at 2 mill. kr har vært for lite til å avspeile det som er prisnivået i området, slik kommunen har ordlagt seg i en annen sak.

Når det gjelder eiendommen «Gården», er det vel slik at den heller ikke er solgt gjennom megler, som spørren her gir uttrykk for, men man har funnet en kjøper til helårsbolig som er villig til å betale 5 mill. kr. Og da måtte en kanskje tro, slik jeg iallfall forestiller meg at et marked vil fungere, at hvis man hadde lagt mer arbeid i å finne fram til flere kjøpere, ville den ikke ha vært solgt til en lavere sum enn 5 mill. kr, men i så fall til en som var villig til å betale mer enn 5 mill. kr. En økt markedsakti-

vitet måtte vel i så fall føre til en høyere pris og ikke en lavere pris.

Ågot Valle (SV): Mener statsråden at det er rimelig at det er folk med meget store ressurser som skal legge standarden, når vi ønsker å opprettholde bosettinga?

Statsråd Lars Sponheim: Nei, det er viktig for meg å få fram at konsesjonsloven også er en lov som man skal bruke til å fastsette priser, og det er i så fall kommunen som gjennom sin konsesjonsbehandling i de sakene må gi klart uttrykk for om prisnivået er for høyt til det som man mener måtte være formålet. Det er faktisk kommunens utsagn, ikke departementets, som da slår fast at kjøpesummen avspeiler prisnivået i området, og det er da et utsagn om de 5 mill. kr for eiendommen «Gården» til Ola Mæle.

Ågot Valle (SV): Den 11. mai 2000 mottok Landbruksdepartementet et brev fra Lillesand kommune hvor de gjorde rede for andre interessenter som har gitt uttrykk for at de slett ikke følte seg mottatt som reelle tilbydere senere i prosessen. Jeg viser til ekteparet Ousland/Wright. Har det vært med i vurderinga til departementet i forhold til det å finne fram til personer som kunne være interessert i dette som helårsbolig? Med andre ord: Gjør dette noe inntrykk på departementet?

Statsråd Lars Sponheim: Får jeg bare gjentatt hvilken dato dette brevet hadde?

Ågot Valle (SV): 11. mai 1000.

Statsråd Lars Sponheim: I 2000?

Ågot Valle (SV): Nei, i 1000.

Statsråd Lars Sponheim: I 1000??

Ågot Valle (SV): Nei 2000, mener jeg. Ja, selvfølgelig!!

Statsråd Lars Sponheim: For to år siden?

Ågot Valle (SV): Ja, lederen tenker ikke så langt tilbake, nei!

Statsråd Lars Sponheim: Jeg må få be ekspedisjonssjefen svare på dette. Dette var før min tid.

Kåre Selvik: Da var det et brev som lå til grunn for vår førstebehandling. Og i den førstebehandlingen ble det lagt til grunn at eiendommen var omsettelig til bolighus. – Så det ble jo tatt hensyn til det kommunen sa i den omgangen.

Ågot Valle (SV): I svaret til komiteen sier også statsråden at ved ikke å imøtekomme klager her kunne man

utløse en ekspropriasjonslignende sak, altså med andre ord en kompensasjon/erstatning.

I en tidligere høyesteretts sak vises det til at man ikke kan kreve erstatning ved at et bolighus ikke omgjøres til fritidsbolig, altså at selger ikke får den merverdien som ligger i det. Hvordan vurderer departementet dette svaret, eller hvordan vil statsråden vurdere hva Høyesterett har sagt i denne saken, i en tilsvarende sak.

Statsråd Lars Sponheim: Det er vel, leder, åpenbart at når noen er pålagt å selge en bolig bare til dem som vil bruke den som en helårsbolig, går det også en nedre grense for hvilken pris man kan akseptere. Og en kan tenke seg her at det av ulike årsaker er så få som vil by på en eiendom, at den vil få en så lav pris at man i realiteten vil være i en ekspropriasjonslignende situasjon. Det er kanskje et sterkt uttrykk, men ...

Ågot Valle (SV): Så statsråden vurderer dette annerledes enn Høyesterett altså?

Statsråd Lars Sponheim: Nei, men det er klart at det går en grense nedover for hvilken pris en kan pålegges å måtte selge en eiendom for hvis en må selge den. Det tror jeg må være helt åpenbart. Og vi vurderte da 2 mill. kr for å være åpenbart for lavt til å avspeile prisnivået for en bolig i dette området.

Ågot Valle (SV): OK.

Så til statsrådens informasjon overfor Stortinget. Og jeg forholder meg til det brevet som statsråden sendte til kontroll- og konstitusjonskomiteen den 22. mars. Det var altså dagen etter at han – etter tidligere utsagn – hadde fått vite at hans statssekretær hadde vært inne i bildet.

I forhold til Stortingets muligheter til å utøve kontroll over forvaltningen, så er det utrolig viktig at statsråden etter eget initiativ kommer med alle de relevante opplysningene. Så ikke statsråden at det var viktig at kontroll- og konstitusjonskomiteen fikk disse opplysningene da han da skrev dette brevet den 22. mars? Ville det ikke vært naturlig at statsråden etter *eget initiativ* kom med såpass viktige opplysninger som at statssekretæren hadde vært inne i bildet?

Statsråd Lars Sponheim: Jeg har tidligere redegjort for det som var den interne kommunikasjon eller mangel på kommunikasjon i den politiske ledelse som gjorde at på et litt for sent tidspunkt var statsråden klar over alle sider ved dette. Det er likevel jeg som tar ansvaret for de beslutningene som her er gjort.

Det er slik for meg at i de to omgangene som departementet her svarte kontrollkomiteen, er det rette opplysninger som er gitt hele tiden. Men det er mulig å se i ettertid at det kan være en del ting som ble gitt i det andre svaret, som godt kunne vært gitt også i det første svaret til komiteen.

Møtelederen: Nå har jeg forstått det slik at SV ønsker å fordele tiden seg imellom, og da har Siri Hall Arnøy 1 minutt til disposisjon – vær så god!

Siri Hall Arnøy (SV): Helt kort: I det vedtaket der kommunen gir konsesjon til «Gården» og Ola Mæle, skriver altså kommunen at søknaden gjelder en stor boligeiendom til en svært høy pris, men de konkluderer med at 5 mill. kr avspeiler prisnivået i området. Dette skjer altså i en situasjon der, dersom kommunen *ikke* hadde sagt at dette tilsvarte prisnivået i området, ville de aktivt gått inn og nektet noen å bosette seg i en helårsbolig fordi prisen var for høy. Har det aldri vært vurdert i departementet om det kommunen har ment å antyde her, like mye har vært en øvre grense? Kommunen har sagt at dette er ikke så høyt at vi aktivt kan si at dette er over prisnivået, slik at dette har vært kommunens syn på hva som er det generelle prisnivået. Har departementet foretatt noen slike vurderinger?

Statsråd Lars Sponheim: Konsesjon betyr jo å gi tillatelse til en handel som har skjedd. Og det som ligger til grunn for denne handelen, er ikke minst prisnivået og at en da er villig til å opprettholde en boplikt. Og da kommunen gav tillatelse – og slik er det med alle konsesjonsaker – godkjente den også prisen som rett for å oppnå formålet med loven. Derfor er det slik at når man da aksepterer å gi konsesjon på et prisgrunnlag, har en akseptert det som en akseptabel pris for å oppfylle formålet, som i dette tilfellet er boplikt.

Dette er jo i dekar en noe større eiendom, men vi må nok kunne si at landbruksverdien av 38 daa i dette området ikke på noe vis reflekterer de kronebeløp vi her er oppe i. Vi snakker altså om boligverdien som er det som avspeiler verdien.

Siri Hall Arnøy (SV): Så dersom kommunen skulle unngått at prisnivået på Åkerøya ble så høyt, måtte altså kommunen nektet Ola Mæle konsesjon med en kjøpesum på 5 mill. kr til tross for at han ønsket å bosette seg der? Det hadde altså vært kommunens eneste utvei for å unngå å skape den presedensen som departementet mener kunne vært skapt her. Har jeg forstått det riktig da?

Statsråd Lars Sponheim: Ja, det er vanlig i konsesjonsaker at en når en sier ja eller nei til konsesjon, åpenbart legger prisen til grunn. Vi har et utall av eksempler på ulike eiendommer hvor en har sagt nei til konsesjon fordi prisen er for høy.

Å g o t V a l l e overtok her igjen som møteleder.

Møtelederen: Takk skal du ha!

Da gir jeg ordet til Kristelig Folkeparti og Rigmor Andersen Eide. Vær så god!

Rigmor Andersen Eide (KrF): Jeg har bare et spørsmål, og det er: Hvilken betydning har departementet til-

lagt hensynet til det kommunale selvstyret i denne saken? Er det ikke nettopp det som har skjedd her, at departementet har ivare tatt det kommunale selvstyret i denne saken?

Statsråd Lars Sponheim: Departementet har lagt avgjørende og tung vekt på det som har vært kommunens syn og beslutninger her. Det har jeg jo vist gjennom flere referater her. Men det er også slått fast i Sivilombudsmannens avgjørelse bl.a., at det skal gjøres en selvstendig vurdering av den enkelte sak. Det er det departementet i tillegg har gjort i denne saken.

Møtelederen: Det var det spørsmålet?

OK. Da har dere mulighet til å oppsummere i 5 minutter hvis dere ønsker å gjøre det. Vær så god!

Statsråd Lars Sponheim: Ja, takk for det, leder. Jeg vet ikke om jeg trenger hele 5 minutter, men vil gjerne igjen gi uttrykk for at jeg tror det er viktig i en sak som denne – fordi bopliktspørsmål og den type vanskelige avveininger som ligger i en sak som denne, og som skaper mye debatt og engasjement på litt ulikt grunnlag – å få fram at det som er departementets befatning med dette, handler om det juridiske og rettslige grunnlaget for dette omgjøringsvedtaket det er knyttet til. Jeg var helt enig i den avgjørelsen, at det ble nektet konsesjon til fritidseiendom før det var gjort, altså at i første omgang, under den forrige regjering – det var en avgjørelse som også jeg ville ha tatt hvis jeg hadde stått overfor den – ble det gjort et stykke arbeid fra selger for å finne et marked for denne boligen som helårsbolig. Departementet har lagt til grunn at det på tross av en omfattende salgsvirksomhet ikke var mulig å komme fram til en kjøpesum som avspeiler prisnivået i området. På det grunnlaget har departementet da funnet det rett å omgjøre det tidligere vedtaket og de nye realitetene. Det er først og fremst prisspennet mellom de to millionene, som er dokumentert som høyeste bud, og dette prisområdet 5 mill. pluss, som vi for øvrig vet har vært det avgjørende. Dette er kjernen i denne saken og også grunnlaget for at departementet fattet sitt vedtak pr. 1. mars. Dette er et gyldig vedtak basert på etablerte rettsprinsipper, slik vi ser det. Påstanden om at med dette faller boplikten, er for oss en meningsløs påstand. Dette rettsprinsippet har stått fast i årtier, nemlig at man ikke kan dra boplikten lenger enn at det skal være mulig å finne en boligverdi ved salg av en slik eiendom. Det er ikke noe nytt ved det. Det går fram av selve loven og rettsprinsippene som ligger til grunn for loven. Derfor er det ikke grunnlag for å trekke vidtrekkende konklusjoner av det forvaltningsvedtaket som ble fattet pr. 1. mars.

Møtelederen: Takk skal dere ha. Da ligger vi fremdeles litt foran skjemaet. Vi tar 7 minutters pause.

Høringen ble avbrutt kl. 16.48.

- - - - -

Høringen ble gjenopptatt kl. 16.58.

Høring med professor Erik Boe

Møtelederen: Da er vi klare til neste og sisterunde. Jeg ber om at alle tar plass.

Vi er glade for at vi har en jurist her, som skal komme med de siste kommentarene og sin vurdering av denne saka. Professor Erik Boe – vær så god, ordet er ditt.

Erik Boe: Jeg står til disposisjon for spørsmål fra komiteen. Når det gjelder de rettslige problemstillinger i saken, har jeg lyst til å si noe generelt innledningsvis. Så kan jeg få ordet etterpå hvis jeg synes at komiteen ikke har stilt relevante spørsmål.

Det første og det viktigste spørsmålet er hva som er et lovlig vedtak. Det er veldig stor forskjell på å reagere på et vedtak man synes er uheldig, og et vedtak man synes er ulovlig. Når det er helt sentralt i denne saken, er det fordi omgjøringen av Landbruksdepartementets avgjørelse er en omgjøring som ikke kan gjøres, ikke engang av Regjeringen, til ugunst for partene i saken – kjøper og selger – etter at det har gått tre uker og departementet i løpet av de tre ukene ikke har underrettet om at omgjøringen blir tatt opp til ny vurdering, slik at omgjøringen kan bli omgjort. Jeg så av dokumentene i saken at det ikke er sendt varsel til parten innen tre uker om at omgjøringen kan komme til å bli omgjort, og som følge av det er det ikke anledning for departementet til å omgjøre overfor parten, hvis departementet bare mener at avgjørelsen var vel egentlig uheldig, vi angrer. Det er ikke anledning til det. Skal man da kunne omgjøre, må det være fordi vedtaket var ulovlig. Omgjøringen må være ulovlig. Derfor er det et helt springende og sentralt poeng i saken: Var omgjøringsvedtaket til Landbruksdepartementet ulovlig?

Mye av oppmerksomheten, som har vært knyttet til om det er heldig eller uheldig, har altså ikke å gjøre med sakens kjerne, for departementet kunne ikke omgjøre bare fordi de fant at avgjørelsen kanskje var litt forhastet, uheldig. Den måtte vært ulovlig. Det er det første og springende punktet jeg vil fremheve. Og det følger helt klart av norsk lov. Forvaltningsloven § 35 tredje ledd gir kun anledning til å omgjøre gyldig vedtak til skade for en part – for det første – hvis det er sendt melding innen tre uker, og for det annet må omgjøringen ha skjedd innen tre måneder. Det er bare i helt spesielle unntakstilfeller at man ellers kan omgjøre til skade for en part i saken.

Så har det slått meg under høringen at det egentlig mest sentrale poenget i hele saken snaut nok er blitt berørt, og det er følgende: Konsesjonsloven gir ingen bestemmelse som sier at myndighetene kan nekte konsesjon hvis de mener at en bygning bør brukes til helårsbolig. Det er ikke slik konsesjonsloven lyder. Konsesjonsloven § 5 tredje ledd som er det springende punktet i saken, stiller et *vilkår* for å kunne sette ut av kraft konsesjonsfrihet. Skal man måtte ha konsesjon, må følgende vilkår være oppfylt i loven. Og jeg siterer:

«For så vidt gjelder eiendom med bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, kan Kongen ved forskrift begrense eller sette ut av kraft konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 2 i områder hvor det» – og så kommer vilkåret – «anses nødvendig å hindre at hus som bør nyttes til helårsbolig blir brukt til fritidshus.»

Det er altså et vilkår – eller to vilkår – i loven. Det ene er at det er en «bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig», og det andre vilkåret som må være oppfylt, er at «det anses nødvendig å hindre at hus som bør nyttes til helårsbolig blir brukt til fritidshus». Loven gir altså ikke kommunen fri anledning til, etter sin egen vurdering av hva som er ønskelig, å sette konsesjonsfrihetsprinsippet ut av kraft. Hvis kommunen skal få den myndigheten, må loven endres. Det er et politisk spørsmål om loven skal endres, men pr. i dag har ikke kommunen den anledningen. Kommunen har anledning til å vurdere om vilkårene i § 5 er oppfylt eller ikke oppfylt. Hvis de er oppfylt, og det er en bebyggelse som er i bruk som helårsbolig eller har vært det, og det anses nødvendig å hindre at et hus som bør nyttes til helårsbolig, blir brukt til fritidshus, ja, da kommer konsesjonsreglene inn i bildet, og da kan kommunen foreta en bred vurdering av om det er ønskelig eller ikke ønskelig å gi konsesjon i det konkrete tilfellet.

Så jeg synes på mange måter at oppmerksomheten har dreid seg veldig mye om hva som er ønskelig, og ikke om vilkårene i loven, og da er dette helt avgjørende: lovens formål. Hva er formålet med den bestemmelsen i § 5 tredje ledd? Vi tolker jo ikke en lovbestemmelse rent bokstavelig, vi prøver å se den i forhold til hva som er formålet med bestemmelsen. Og det fremgår klart og tydelig av lovforarbeidene at formålet er å hindre omdanning fra hus til hytter.

Hadde denne saken dreid seg om et hus som var brukt som helårsbolig i de siste årene og en selger som hadde tenkt som så at hvis jeg klarer å få solgt det som en fritidsbolig, så kan jeg på grunn av forskjellen i pris skaffe meg en enorm gevinst på grunn av at prisene for fritidsboliger ofte ligger høyere enn for helårsboliger, ja, da ville denne saken vært farlig. Da kunne den ha skapt alvorlig presedens. Men det denne saken dreier seg om, er jo en bolig som i de siste 45 årene har vært nyttet som hytte! Det er jo meget enkelt å skille denne saken fra alle andre saker der man har vært engstelig for presedensvirkningene. For det er relativt få boliger, vil jeg tro, som har vært nyttet i 45 år som hytte, og hvor eierne rimeligvis får forventning om at den også må kunne omsettes som hytte. Den har vært brukt i flere menneskealdre, kanskje, som hytte. Det er noe annet. Det er noe helt annet enn å spekulere i at en bolig kan få en høyere verdi som hytte, og derfor ønske å ha den som hytte.

Man kunne faktisk snudd på det hele og sagt som så: Var det rettslig anledning til å nekte konsesjon? Det var det von Koss-dommen tok opp. Og i von Koss-dommen ble det slått fast – det er en høyesterettsdom fra 1993, så den er forholdsvis fersk – at selv om det i loven står likestilt «er» eller «har vært» brukt, så er det ikke meningen

at man kan gå så langt tilbake i tid som bare det for å si at vilkårene i loven er oppfylt. Man må også i Høyesterett tolke ordene «har vært innskrenkende»; det går en grense i tid for hvor langt tilbake man kan gå for å kreve omdanning fra hytte til helårsbolig. I von Koss-dommen dreide det seg om 25 år. Der dreide det seg om en bygning, for å være helt nøytral i ordbruken, som i flere hundre år hadde vært brukt som helårsbolig – og bare i de 25 siste årene brukt som hytte.

I vårt eksempel er det en bygning som ble bygd i 1909, etter det jeg forstår, og som halvparten av tiden, første halvparten, ble brukt som helårsbolig og de siste 45 år som hytte. Det er altså veldig store forskjeller fra vår sak til von Koss-saken. Og i von Koss-saken kom Høyesterett under dissens til at det var gyldig og lovlig å nekte konsesjon. Men da var det 25 år, nå er det 43. I von Koss-saken dreide det seg om en bolig som lå midt inne i et grendelag med helårsboliger. I vår sak synes jeg å ha hørt at 90 pst. av Åkerøyas befolkning bruker stedene som hytter. I von Koss-saken var det et spørsmål om en pris, en kjøpesum på 1 280 000 kr mot et bud som helårsbolig på 650 000 kr, altså en forskjell på ca. 600 000, ca 50 pst. I vår sak dreier det seg altså om en diskrepans mellom et bud i størrelsesorden 2 mill. kr eller litt mer og ca. 10 mill. kr, altså en vesentlig større prisforskjell, ja et prisgap. Så i og for seg er det jo ikke helt opplagt, jeg vil ikke ta stilling. Det er ikke min jobb å ta stilling konkret, men jeg vil peke på at det kunne i og for seg tenkes at en konsesjonsnektelse hadde vært ulovlig, at vilkårene i § 5 tredje ledd i konsesjonsloven ikke var oppfylt.

Men la nå det foreløpig ligge. Det viktige poenget er jo at det sier noe om gyldighetsvurderingen av omgjøringsvedtaket som gir konsesjon – uansett om man synes det var heldig eller uheldig. Det er kanskje den viktigste karakteristikken som tidligere statsråd Bjarne Håkon Hanssen i dag gav, da han sa at dette er en stor og vanskelig sak. Det er en stor og vanskelig sak, det er ikke lett å avgjøre hva vedtaket skulle gått ut på for å være lovlig. Skulle det gått ut på konsesjon, eller skulle det gått ut på konsesjonsnektelse? Det er et rettsspørsmål som vi ikke har noen klar rettspraksis for. Lederen sa at vi har omfattende rettspraksis. Jeg lurte på hvilke dommer du sikter til. Jeg kjenner én, det er von Koss-dommen, og den dreier seg altså om *ugyldighet* av en konsesjonsnektelse, og det er snakk om 25 år. Vel, det var ikke nok, men i dommen fremstiller altså Høyesterett det slik at hovedformålet med loven er å hindre omdanning og at én og samme familie lar en eiendom gå i arv i en periode slik at man oppnår tilstrekkelig lang tid til å kunne håpe på å kunne selge eiendommen som hytte eller fritidsbolig. I vårt eksempel ser det ut som om den boligen, etter det jeg har kunnet se av dokumentene, har vært omsatt som hytte for det salget som fant sted nå. Så vi er i beste fall litt i utkanten av både bestemmelsen og formålet med loven. Det kan godt tenkes at det første vedtaket til Landbruksdepartementet var fullt lovlig, det vil jeg ikke bestride. Jeg vil bare si at det er vanskelig jus, og jeg vil også si at det er vanskelig å avgjøre det, for i denne saken er det litt strid om hva som er faktum. Man er ikke enig, verken om

adkomst eller om hvilke bud som reelt sett ble gitt, hva som var seriøst og hva som ikke var det. Her er det uenighet om veldig mange faktiske forhold i saken, og det gjør det ekstra vanskelig å kunne gi uttrykk for klare synspunkter. Det er ikke lett å ha bombastisk syn på en sak som typisk egner seg for domstolene. Det er derfor vi har domstolene. De skal avgjøre vanskelige rettsspørsmål som dette. De skal avgjøre en sak der det er strid: Den ene parten sier det, og den andre parten sier det. Men jeg forstår at saken er havnet her, på bordet i komiteen.

Møtelederen: Takk skal du ha.

Da gir jeg ordet til saksordfører. Vær så god.

Kjell Engebretsen (A): Takk, leder.

Jeg tar tak i dette med presedens først, ettersom du snakket litt om det og sa at hvis det hadde vært slik og sånn, så hadde denne saken vært farlig – farlig i den forstand at den ville ha skapt presedens og hatt betydelig innvirkning på boplikten. Men så sier du at siden dette er en hytte, i 45 år har den vært hytte, er det ikke mange eiendommer av den typen man kommer til å møte i denne type spørsmål og søknader. Men det er jo ikke det departementet har tuftet sitt vedtak på. Departementet har tuftet sitt vedtak på pris, og uavhengig av hvor lenge det har vært hytte, om den har gått i arv eller hvordan det er, så er det prisen, at man ikke har oppnådd hva departementet mener er tilstrekkelig eller riktig pris som helårsbolig, vedtaket gjelder. Og spørsmålet er om det da skaper en farlig presedens – farlig ut fra hva man nå mener med boplikten. Jeg skulle tro at Carl I. Hagen ikke synes dette er like farlig som kanskje jeg synes det er.

Erik Boe: Der må jeg minne om utgangspunktet, for utgangspunktet i norsk rett er jo ikke at myndighetene bestemmer til hvilken pris en eiendom skal omsettes. Det er ikke slik at vi har pristakst lenger, det er opp til de som eier eiendom – om man liker eller ikke liker det – å lodde markedet og se om de kan få en pris som de er fornøyd med. Så i utgangspunktet gir ikke konsesjonsloven anledning til å si at nei, dette skulle vært solgt for en mye lavere pris. Man skulle ønske at prisen skulle vært lavere for fastboende som ikke har de samme ressurser som kanskje noen «Røkker» eller andre formuende personer i Norge har. Man kunne sikkert ønske det, men i utgangspunktet gir ikke konsesjonsloven noen anledning til det, da må man igjen endre konsesjonsloven og få klart frem at det gjelder prisen.

Kjell Engebretsen (A): Får jeg spørre deg: Det du nå sier, er at det vedtaket, eller den merknaden, eller hva du vil kalle det, som lå i kommunens konsesjonsgivning til denne gården, bare er en ytring? Det er ikke slik at de har godkjent eller ikke godkjent prisen, er det det du sier?

Erik Boe: Nei, de har ikke godkjent prisen, for det er ikke deres arbeid å godkjenne prisen. De skal ta stilling

til om konsesjon skal innvilges eller ikke. Men pris vil indirekte komme inn som et moment. Og det kommer jeg til. Jeg bare sa at utgangspunktet er at det ikke er prisen som er det sentrale etter loven, det er hvorvidt eiendommen er egnet til å brukes som helårsbolig eller ikke, og om den har vært det eller ikke.

Men la oss nå si litt om hvordan pris kommer inn, for pris kommer inn på forskjellige måter. For det første kommer pris inn på den måten at en bolig kan ha en vesentlig større verdi som hytte enn som helårsbolig, f.eks., fordi brukt som hytte er det ikke så farlig om det ikke er innlagt vann, det er ikke så farlig om det er utedo, det er ikke så farlig om kommunikasjonene på vinterstid ikke er tilfredsstillende osv. – man rett og slett synes det er en perle på sommeren. Og da kan den ha høy pris. Som helårsbolig vil prisen faktisk kunne bli lavere. Og da er poenget at hvis det blir et gap mellom prisen som helårsbolig og prisen som fritidsbolig, kan man for det første reise spørsmålet: Er da boligen lenger egnet til å brukes som helårsbolig? Det har jo noe med egnethetsvurdering også å gjøre, om eiendommen bør brukes til det ene eller det annet, hvordan markedet verdsetter et formuesgode.

I tillegg kommer prisen inn på en annen måte, og det er følgende: Selv om vi sier at vilkårene i loven iallfall tilsynelatende er oppfylt, selv om vi sier at dette er en bygning som, riktignok for 45 år siden, var helårsbolig, men den bør omdannes til det i dag, og den bør nyttes nettopp som helårsbolig for å sikre bosettingen på øya, blir det jo et spørsmål om hvor langt et slikt prinsipp kan føres ut i sin ytterste konsekvens.

Kjell Engebretsen (A): Hvis jeg skal klare å følge deg nå: Det du sier, er for det første at verdien på boligen som helårsbolig er det ikke myndighetenes sak å gripe inn i?

Erik Boe: I utgangspunktet, ja.

Kjell Engebretsen (A): I utgangspunktet er det altså ikke det. Så sier du også at hvis glipa er for stor mellom det tilbudet man får for eiendommen som helårsbolig, og det man får for den som fritidsbolig, vil det i seg selv føre til at konsesjon blir gitt, bør gis, skal gis. I forlengelsen av det må det være sånn at med den type fortolkning vil ethvert rikt menneske i Norge kunne kjøpe hvilket som helst hus i Norge til fritidsbolig.

Erik Boe: Nei.

Kjell Engebretsen (A): Jo. La oss nå si at jeg er milliardær og ønsker meg denne perlen som ligger akkurat der. Riktignok er det boplikt, riktignok har man nå fått et tilbud som helårsbolig på 3 mill. kr, og jeg sier at jeg kan betale 5, jeg kan betale 10, jeg kan betale 15 mill. kr. – det er relativt uinteressant for meg, jeg sier 15, og glipa er jo da betydelig, slik at da får dere gi meg konsesjon på eiendommen som fritidsbolig. Er det en riktig fortolkning?

Erik Boe: Nei, fordi du nå overser det første vilkåret. Og det første vilkåret er at den er eller har innen forholdsvis nylig tid vært brukt som helårsbolig. Altså det nytter ikke –

Kjell Engebretsen (A): «Nylig tid» er vel ikke noe som –

Erik Boe: Høyesterett sa at 25 år kan være ok for å tilbakeføre under nærmere bestemte omstendigheter, og det var flere konkrete omstendigheter i den dommen som gjorde at Høyesterett kom til at man kunne anse en bolig for å være brukt til helårsbolig hvis det var innenfor et tidsintervall på 25 år. Så da kan ikke en rikmann gå inn og si: Jeg betaler det tidobbelte.

Kjell Engebretsen (A): Jo, men du trekker altså inn et forhold som ikke ligger i denne saken i og for seg. Nå var det 25 år der, så har vi vel denne Kragerø-dommen, hvor det var 36 år. Jeg vet ikke hvor grensen går, og vi har heller ikke noen rettspraksis, eller noe konkret viten, i forhold til hvor denne grensen går. Men så langt jeg kan forstå deg nå, er det altså et grenseland her, dels hva myndighetene har av mulighet til å gå inn og si noe om pris som grunnlag for sin vurdering, dels dette med hvis glipa blir urimelig her, men at en del andre ting også griper inn.

Vi har få minutter hver av oss, så jeg må bare gå videre: Selger har et tilbud på 9–10 mill. kr. Så har han en takst på i underkant av 7 mill. kr, og så er situasjonen den at hvis han ikke får noen til å kjøpe eiendommen la oss si for 5 mill. kr, kan han gå tilbake igjen til departementet og si: Det gikk ikke, jeg må nok dessverre ta de 9–10 mill. kr – for han dokumenterer da et ikke-salg. Og det er da selger som er den som verifiserer situasjonen, i en sak som skal avgjøres til gunst for ham. Så mitt spørsmål blir: Dette utredningsansvaret, som departementet helt åpenbart har, salgsfremstøtet, salgsforsøket, prisnivået og taksten – departementets selvstendige, egne ansvar for å gjøre en utredning av saken, synes du ut fra ditt kjennskap til saken at det er fullgodt ivaretatt? Er det slik at det kan vi legge til side og si er ivaretatt?

Erik Boe: Rettslig sett mener jeg at den er holdbar, for det er ikke noen rettsplikt for departementet til å gå tilbake, som det har vært fokusert på under høringen, til førsteinstansen og spørre: Hva synes dere nå, når det er kommet opplysninger om salget på helårsbolig, og det er satt en takst på 6,75 mill. kr? Det er ikke noen rettslig plikt til å gjøre det. Utredningsplikten varierer med omstendighetene. Hvis departementet helt hadde oversett, bare sagt på egen hånd at ja, men dette er greit, nå har vi fått opplysninger for hva taksten er, og ikke lagt det frem for kommunen, ja, se da hadde det vært en saksbehandlingsfeil – en grov saksbehandlingsfeil. Men det var kommunen, som ekspedisjonssjefen sa, som var den drivende kraft, som var konsesjonsmyndigheten, og fylkeslandbruksstyret er jo nå etter endringer i konsesjonsloven ikke engang koblet inn i den type saker. Og siden det

ikke var landbruksinteresser spesielt, har jo de lokale vurderingene kunnet komme fullt ut til uttrykk. Så jeg vil ikke gå så langt som til å si at det var en rettslig feil at de overså å sende saken tilbake til fylkeslandbruksstyret. Men klokt hadde det vært – veldig klokt, for dermed var det ingen som i etterhånd kunne få følelsen av å være overkjørt. Men det er ikke noen rettslig plikt til å gjøre det. Plikten går på at man må hente inn opplysninger som kan belyse saken fra begge sider, og det er gjort. Men det hadde nok vært lurt.

Kjell Engebretsen (A): Hvor har man hentet sine opplysninger utover hva selger selv presenterer når det gjelder dette med salgsforsøket?

Erik Boe: De har gjort det som er gjort i enhver annen forvaltningssak. De har lagt opplysningene fram for kommunen i dette tilfellet og sagt: Hvilke synspunkter har dere på det? Og kommunen har jo da også kommet med synspunkter flere ganger, i flere brev, slik at dette er en helt ordinær saksbehandling slik sett. Det var det jeg mente da jeg sa at hadde de oversett å legge fram opplysningene som selgeren brakte, for kommunen, da ville det vært ille. Da ville det ha vært feil. Men det er ikke gjort nå.

Kjell Engebretsen (A): Jeg skal på slutten av min tid her gå tilbake til dette med presedens, for jeg vet ikke om jeg fikk et ordentlig svar av deg på dette. Slik som vedtaket er fattet, og slik som det vil bli stående, så langt jeg kan forstå, mener du da at det er fare for at denne saken skaper presedens?

Erik Boe: Nei, ikke hvis ikke faktisk myndighetene gjør den til en prinsippsak som den ikke er. For der har statsråd Sponheim rett i at for det første har man altså tankegangen om at hvis man først må akseptere at en bygning skal fortsette å være helårsbolig, ja, så skal den til gjengjeld kunne omsettes for en pris som er vanlig for helårsboliger i området. Det prinsippet er gammelt – det har Sponheim rett i. For det andre er det særtrekk ved denne saken. Vi skal ikke glemme at det er en 45 år gammel hytte som det her er tale om å omdanne til en bolig, og det er tross alt spesielt. Man kan ikke bare se på prisen, man må se på de forventningene som flere kjøpere og selgere av denne hytta gjennom 43 år har fått med hensyn til at dette er en hytte, og den skal kunne brukes som hytte.

Kjell Engebretsen (A): Men du mener at det vil gjelde selv om ikke det er en del av saksutredningen og en del av vedtaksgrunnlaget fra departementet? Det er slik at det forholder seg slik i denne saken, det har vært hytte i mange år ...

Erik Boe: Det står jo i dokumentene, saksordfører, at dette er tale om en bygning som de siste 45 år har vært nyttet som hytte. All den stund dette er grunnvilkår i loven, synes jeg nok at man kan lese relativt klart ut av de-

partementets avgjørelser, både den første avgjørelsen og omgjøringsavgjørelsen, at tiden – hvor lenge det er siden den har vært brukt som helårsbolig – har vært et helt sentralt poeng for departementet.

Kjell Engebretsen (A): Men dette står jo i hele saken, frem til den første avgjørelsen, som var negativ. Der ble ikke konsesjon gitt. Og der gjaldt altså ikke dette med hytte i 45 år osv. Det som gjør at den omstøtes, er dette med at man ikke får en pris som man mener er riktig. Så bare dette med at det er hytte, og har vært det så og så lenge osv., førte ikke til endring av landbruksmyndighetenes vedtak.

Erik Boe: Nettopp. Og det illustrerer det jeg startet med å si, nemlig at hvorvidt det første vedtaket til departementet egentlig var lovlig, det kan diskuteres. Jeg sier ikke at det er ulovlig, men jeg sier at det kan diskuteres. Etter von Koss-dommen var altså 25 år nok til at man kunne omdanne. Her snakker vi om 43. I von Koss-dommen var det en bolig som hadde vært helårsbolig i flere hundre år – 25 år er en relativt kort tid i den sammenheng – før den ble brukt som hytte. Her er det helt annerledes. I von Koss-dommen lå den midt inne i et boligfelt for helårsboliger. Her er det 90 pst. hytter. Det er mange særtrekk ved dommen i forhold til von Koss-dommen som slett ikke gjør at det er innlysende at det første vedtaket var rettslig lovlig, og det synes jeg er et meget sentralt poeng i presedensvurderingen. Her har departementet hatt et meget vanskelig grensetilfelle, og man kan mene det ene eller man kan mene det andre. Til syvende og sist, den som mener noe om hvordan loven skal anvendes i et tilfelle som dette, må være Høyesterett. Mitt syn er at det er et grensetilfelle – vanskelig jus. Jeg forstår både Landbruksdepartementet første gang og jeg forstår Landbruksdepartementet som omgjør, og jeg sier at på det grunnlaget kan man jo si at dette er en spesiell sak, det er et grensetilfelle, den er vanskelig. Det er jo ingen fare for at det dere kaller boplikten, altså § 5 tredje ledd skal ryke på grunnlag av et grensetilfelle av denne karakter. Det er derfor jeg sier at hadde det dreid seg om en bolig som helt inntil for nylig var brukt som helårsbolig, og departementet da hadde gitt etter for å selge den til hytteformål for en vesentlig høyere pris, da hadde en skapt farlige presedensvirkninger. Og det er jo også andre ting ved denne saken som særmerker den i forhold til en prinsippavgjørelse. Det ene er jo at vi snakker om et voldsomt prisgap her. Det kan godt tenkes at de 10 mill. kr var litt mye – det vet ikke jeg, det er markedet som bestemmer, men det var et voldsomt prisgap. Det hadde vel vært mye farligere i denne saken om det hadde vært et pristilbud på helårsbolig som selgeren hadde fått på la oss si 5 mill. kr, og så sier departementet likevel at nei, det er for lavt i forhold til hva som må forventes å være vanlig i området, og da får han selge til 10 mill. kr – mye farligere. Her er det et gap. For det tredje er det jo også den forskjellen her at i vårt tilfelle strides det ikke bare om pris, om hva som er reelt. Faktum i saken er helt omstridt. Selgeren og kjøperen sier én ting, og kommu-

nen sier noe annet. Og jeg kan ikke skifte sol og vind her, men jeg kan bare konstatere at det er uenighet om hva som er faktum, både med hensyn til kommunikasjon og med hensyn til egnethet for at man skal kunne bruke boliger som tross alt er uten vann og strøm og den slags fasiliteter, til helårsboliger. Det er uenighet om faktum, og det skiller også denne saken fra mange andre saker. Så det er ikke bare en prissak. Jeg ser saken som et nokså egenartet eksempel på et tilfelle der vi er i utkanten av lovbestemmelsen i konsesjonsloven, og hvor risikoen for at den skal skape uheldig presedens og underminere såkalt boplikt er minimal, med mindre myndighetene selv ønsker å bruke denne saken for å gjøre noe med boplikt-systemet.

Jeg skulle i hvert fall som dommer meget lett ha skilt denne saken fra andre saker – det er mye viktigere å hindre at helårsboliger blir gjort om til fritidsboliger.

Møtelederen: Da gir jeg ordet videre til André Dahl.

André Dahl (H): Jeg vil bare overtydeliggjøre lite grunn her. Noen har lagt veldig vekt på at det i selve begrunnelsen for omgjøringsvedtaket utelukkende er lagt vekt på pris. Men er det en riktig betraktning at man også drar med seg de andre skjønnsmomentene fra den tidligere saken inn i omgjøringsvedtaket, at man må se pris i sammenheng med det som foreligger av tidligere dokumentasjon? Er det en riktig betraktning å anlegge?

Erik Boe: Ja, det er selvfølgelig riktig. For denne saken er jo ikke ny for departementet. Den har pågått i tre år med diverse dokumenter. Og det ville jo vært helt uforklarlig hvis departementet så skulle si at nå behandler vi denne som en fullstendig ny sak. Det er faktisk ingen ny sak. Det er samme sak som kommer opp til omgjøring. Rettslig sett er det ingen som helst tvil om at det er samme sak som kommer opp til ny behandling ut fra litt nye opplysninger, og så blir den sannsynligvis behandlet ut fra en litt annen vurdering av hvor strenge vilkårene i 5 tredje ledd er. Selvfølgelig bygger de på de opplysningene de har.

André Dahl (H): Jeg har et lite spørsmål til.

Komitelederen stilte spørsmål til statsråd Sponheim tidligere i dag i forbindelse med redegjørelsen han har gitt til oss, i forhold til begrepet han kaller ekspropriasjonsartet inngrep overfor selgeren. Kan ikke det med litt god vilje tolkes som en omskriving av legalitetsprinsippet? Og hvilken vekt vil du generelt si legalitetsprinsippet kan tillegges i slike skjønsspørsmål som dette, i forhold til hvorvidt konsesjon skal gis?

Erik Boe: Jeg tror jeg ville si det litt annerledes. Vi tenke oss at det kom en kjøper på markedet og sa: Jeg er villig til å kjøpe denne eiendommen, og jeg er villig til å betale 300 000 kr for den. Så sier selgeren at det går ikke an. Deretter sier kommunen at de nekter å gi konsesjon, fordi man her har en person som er villig til å kjøpe eiendommen, riktignok for en veldig lav sum, men det må

aksepteres. Da kan man si at det blir en så himmelropende forskjell mellom den verdien man kan få ved å selge den som hytte i forhold til å selge den som bolig, at det nærmer seg hva jeg vil kalle et helt uforholdsmessig vedtak som kan smake av myndighetsmisbruk, hvis faktisk myndighetene da sier: Du får ikke lov til å selge den. Du er nødt til å selge den for 300 000 kr. Da er vi inne i rådighetsinnskrenkninger som er noe helt annet enn det lovverket er fullt av. Lovverket har masse rådighetsinnskrenkninger som man må finne seg i. Å miste fortjeneste må grunneiere finne seg i – bevare meg vel – uten erstatning, men hvis det blir himmelropende forskjell i formuesverdi, da kan man begynne å snakke om ekspropriasjonsarted rådighetsinnskrenkning, som er erstatningsbetingende.

Men jeg sier ikke at denne saken er slik. Den ligger ikke i den størrelsesordenen. Det må mer til.

André Dahl (H): Men det er altså noen i denne saken som muligens har raslet litt med at man skal formulere merknader som kan inneholde en anmodning om at statsråd Sponheim skal omgjøre sitt omgjøringsvedtak, enten i form av en rettslig instruks eller en parlamentarisk henstilling. Effekten blir den samme. Sponheim vil jo føle seg forpliktet til det. Kan du gi komiteen noen juridiske konstitusjonelle betraktninger om hvilke problemstillinger som eventuelt vil reise seg i kjølvannet av et slikt syn fra Stortingets eventuelle flertall?

Erik Boe: La oss starte med Stortingets instruksjonsmyndighet. Stortinget i plenum kan selvfølgelig fatte et vedtak der det pålegger Regjeringen å sørge for at omgjøringen blir omgjort såfremt det er rettslig anledning til det. Det kan ikke pålegge Regjeringen å gjøre noe som ikke er lovlig. Og når det altså kan diskuteres om vedtaket var lovlig eller ulovlig, vil på en måte det å gå inn i plenum og instruere Regjeringen om å pålegge statsråden å treffe et vedtak som det kanskje ikke er lov å treffe, være spesielt. Det vil jeg fraråde Stortinget å gjøre.

Grunnbetingelsen for at Stortinget skal involvere seg i akkurat så omfattende stortingsregjereri, må være at fakta i saken er krystallklare, og at ikke Stortinget på en måte opptrer som domstolens forlengede arm, som avgjør rettsspørsmål som er store, vanskelige og uklare. Så jeg vil fraråde det. Men teoretisk sett er det mulig.

André Dahl (H): Så det du egentlig sier, er at en slik anmodning fra stortingsflertallet vil være en anmodning til statsråden om å begå rettsstridige handlinger?

Erik Boe: Ja, det kan tenkes.

M a r t i n E n g e s e t overtok her som møteleder.

Møtelederen: Jeg gir da ordet til Ågot Valle.

Ågot Valle (SV): Du var inne på begrunnelsen for hele konsesjonsloven, at det er å hindre omgjøring av

helårsboliger i visse strøk av landet til fritidsboliger. Slik jeg også forstår det i forarbeidene til endringen av loven i 1983, stadfestet man at hovedhensikten med lovens § 5 tredje ledd var å hindre oppkjøp. Men man la også til et sidehensyn om at eiendommer som ble brukt til fritidsboliger, kunne tilbakeføres til boligformål. Har jeg forstått det rett?

Erik Boe: Ja, og dette synes jeg er veldig godt uttrykt i von Koss-dommen der Høyesterett uttaler at å føre eiendommer tilbake til helårsbruk er ikke konsesjonsbestemmelsens sentrale formål, men noe som det også kan tas hensyn til ønskeligheten av. Det er, som du sier, et sidemoment. Vel er det ikke primærformålet, men det må være anledning til bl.a. å ta hensyn til det også. Jeg er helt enig.

Ågot Valle (SV): Når du nå legger vekt på von Koss-dommen og perioden den boligen ble brukt som hytte, var den på 25 år. Så har vi den dommen fra Kragerø herredsrett, hvor eiendommen var brukt til hytte i 36 år, og det heller ikke ble tillagt noe vekt. Kan du se hvor grensen kan gå? Det er jo ikke langt fra 36 til ...

Erik Boe: Nå var jo statsråden inne på at av retts tekniske hensyn ville det være lurt om departementet i hvert fall for sin egen praktisering angav en grense, kanskje ikke en absolutt grense, men iallfall en litt mer klar grense enn det det er i dag. Jeg kjenner ikke den herredsrettsdommen, fordi den er tross alt langt mindre betydningsfull for å finne ut hva innholdet av bestemmelsen er, enn en høyesterettsdom som von Koss-dommen. Jeg kjenner ikke til de konkrete omstendigheter i den saken. Jeg vil ikke utlede noe av den. Den ble ikke påanket til Høyesterett, så vidt jeg vet, slik at Høyesterett har ikke sagt at 36 år er greit nok.

Jeg holder meg til at her har vi 25 år, som Høyesterett sier at er normalt nok. Hvor langt utover det man kan gå, blir på en måte et skjønnsspørsmål. Det er mange momenter som kommer inn i bildet. Forventningene til den som sitter med en eiendom, vil spille en stor rolle her som ellers i rettssystemet. Det innebærer f.eks. at hvis det er bare én familie som sitter med eiendommen i la oss si noen og trede år, er det ifølge forarbeidene til loven langt større grunn til å si: Nei, dette holder ikke for at man skal gå klar av helårsboligprinsippet. Men hvis en eiendom blir omsatt flere ganger, står det i forarbeidene, er det mindre beskyttelsesverdig å føre den tilbake til helårsbolig, for da danner det seg forventning fra kjøper til selger, fra kjøper til selger. Så det er mange momenter som kommer inn i vurderingen. 25 år er ikke noen absolutt og sikker grense, og jeg mener nettopp derfor at en sak som denne hadde egnet seg ypperlig for å bli avgjort i Høyesterett, for da hadde vi fått litt klarere syn på hvor langt man kan strekke «er», eller «har vært» brukt til helårsbolig, i lovens forstand.

Nærmere kommer jeg det ikke. Jeg vil ikke si noe om tidsgrensen annet enn at 25 år ser iallfall ut normalt til å

være greit. Kommunen kan insistere på at hvis det var en helårsbolig innen de siste 25 årene, må den kunne omformes nå. Men det er ikke det sentrale formål å gjøre det.

Ågot Valle (SV): Du har også vært inne på dette med presedens, og kanskje jeg beveger meg litt over til at du skal reflektere som samfunnsborger. Kommunen har gitt uttrykk for at det blir veldig vanskelig å stå imot andre personer ut fra kravet om likhet for loven. Synes du ikke dette er et viktig moment?

Erik Boe: Jo, det er jeg helt enig med både kommunen og deg i, når du sier det på den måten. Jeg forstår kommunen veldig godt. Særlig fordi denne saken sikkert blir presentert i mediene på en måte som gjør at mange vil tro nå at nå er det lettere å få tidligere helårsboliger omgjort til hytter med salgsgvinst for eiere, er jeg sikker på at også kommuner vil kunne komme i en vanskelig situasjon. Men det som er mitt poeng her, er at ut fra avgjørelsen i denne saken trenger de ikke å snu, gjøre noen kursskifter. De kan stort sett holde på som før. Det eneste som man kan si de må gjøre av kursskifte, er at de må ta til etterretning at Landbruksdepartementet nå har sagt at når det dreier seg om en bolig som er brukt i så mange år som hytte, og som har vært solgt i flere generasjoner til flere kjøpere som hytte, og det er et sånt prisgap, er det vanskelig å nekte konsesjon. Det er vel det eneste signalet som kommunene må ta fra denne saken, og det skulle ikke, etter det jeg forstår, ødelegge boplikten. Det synes jeg er å dramatisere voldsomt. Nei, la oss individualisere denne saken. Det er særtrekk ved den som gjør at den lett lar seg individualisere på mange punkter.

Å g o t V a l l e overtok her igjen som møteleder.

Møtelederen: Ønsker du å oppsummere?

Erik Boe: Jeg synes jeg har sagt nok, men jeg vil avslutte med å takke komiteen for at dere spurte meg om å komme. Jeg synes også dette er en vanskelig sak. Når jeg har fremholdt her at avgjørelsen til Landbruksdepartementet meget vel kan tenkes å være gyldig og derfor ikke nå kan omgjøres av departementet, innebærer ikke det at jeg trekker noen bombastiske konklusjoner. Det er ikke min jobb. Det som er min oppgave her, er å si til komiteen at vi befinner oss nå ikke innenfor tjukke sentrum av en bestemmelse som ser ut til å være misbrukt. Det er en avgjørelse som det kan være delte meninger om, og hvor begge deler er faglig forsvarlig. Jeg skulle gjerne se utredningene fra KS, for det som var blitt hevdet der, etter det jeg hørte til nå, reagerer jeg på som jurist. Når det blir sagt at det at departementet legger til grunn fakta i saken som den ene parten i saken sier, i seg selv skulle være et eksempel på at avgjørelsen var ulovlig, må det ha gått litt for fort for KS' jurister, for det er situasjonen i de aller fleste rettssaker. Den ene part sier det, den andre part sier det. Domstolene må bestemme seg for hvem de tror på. Det er helt naturlig og helt greit. Det er ikke noe tegn på at avgjørelsen er ugyldig og ulovlig. At de i hovedsak har ment at her er det en takst på 6,7 mill. kr, og jeg ser ikke noe annet pristilbud enn 2 mill. kr, er ikke i seg selv ugyldighetsgrunn. Det går ikke an som jurist å hevde det.

Møtelederen: Takk skal du ha.

Da er vi ved veis ende på en lang dag. Jeg vil takke for deltakelse fra alle komitemedlemmene for at dette ble en bra dag også.

Høringen slutt kl. 17.45.

- - - - -