



# Innst. S. nr. 182

(2006-2007)

## Innstilling til Stortinget fra næringskomiteen

Dokument nr. 8:40 (2006-2007)

### **Innstilling fra næringskomiteen om representantforslag fra stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Gunnar Gundersen, Peter Skovholt Gitmark, Ivar Kristiansen og Bent Høie om å fjerne boplikten og prisreguleringen av landbrukseiendom**

Til Stortinget

#### **SAMMENDRAG**

Forslagsstillerne mener at boplikten ikke er et bidrag til å opprettholde bosettingen i distriktene. Boplikten har ingen relevant funksjon i landbrukspolitikken. Den er heller et hinder for en fremtidsrettet og mer lønnsom landbruksnæring. Som distriktpolitisk virkemiddel er boplikten utgått på dato. Hvor folk ønsker å bosette seg er opp til den enkelte, og ikke noe som kan vedtas av politikere. Denne typen reguleringer er med på å tappe bygdene for kapital, og øker risikoen ved å investere i distriktene. Boplikten er et kraftig inngrep i eiendomsretten til den enkelte.

Prisreguleringen av landbrukseiendommer medfører et kraftig inngrep i bøndenes eiendomsrett. Det er ikke dokumentert at prisregulering bidrar til å oppfylle noen av målsettingene i norsk jordbrukspolitikk.

Trygge lokalsamfunn og sikre jobber er viktige bidrag for at lokalsamfunn kan gjøre seg attraktive slik at folk velger å bli boende i stedet for å flytte.

I dokumentet fremmes følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om nødvendige lovendringer slik at boplikten og prisreguleringen av landbrukseiendom kan oppheves."

#### **KOMITEENS MERKNADER**

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Gunvor Eldegard, Sigrun Eng,

Steinar Gullvåg, Sigvald Oppebøen Hansen og Arne L. Haugen, fra Fremskrittspartiet, Hans Frode Kielland Asmyhr, Kåre Fostervold og Øyvind Korsberg, fra Høyre, Torbjørn Hansen og Petter Løvik, fra Sosialistisk Venstreparti, Aud Herbjørg Kvalvik, fra Kristelig Folkeparti, Ingebrigt S. Sørfonn, fra Senterpartiet, lederen Lars Peder Brekk, og fra Venstre, Gunn Berit Gjerde, viser til Dokument nr. 8:40 (2006-2007) - representantforslag fra stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Gunnar Gundersen, Peter Skovholt Gitmark, Ivar Kristiansen og Bent Høie om å fjerne boplikten og prisreguleringen av landbrukseiendom, og til brev fra Landbruks- og matdepartementet av 15. mars og 10. april 2007 (vedlagt).

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre, slår fast at lovbestemt boplikt er et sentralt virkemiddel i distrikts- og landbrukspolitikken. Landbrukseiendommene utgjør ryggraden i mange bygdesamfunn, og er utgangspunktet for lokal verdiskaping og vekst. I kombinasjon med andre virkemidler som legger til rette for næringsutvikling og levende bygder, bidrar boplikten til at eiendommer som ut fra lokalsamfunnets behov bør bebos, blir bebodd.

Flertallet viser til at reglene om boplikt bl.a. ble behandlet i tilknytning til St.meld. nr. 19 (1999-2000) Om norsk landbruk og matproduksjon. I oppfølgingen av meldingen ble bosettingshensynet tatt inn i konsekvenslovens formålsbestemmelse, og et flertall bestående av Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre la i innstillingen stor vekt på landbrukets multifunksjonelle rolle, herunder landbrukets bidrag til å opprettholde hovedtrekkene i bosetningsmønsteret (Innst. O. nr. 61 (2000-2001)):

"Det er ønskelig å sikre lokalt eierskap til landbrukseiendommene for bosettingen i bygdene, god ressurs-

forvaltning og langsiktighet i næringen. Flertallet mener jordbrukseiendommer er attraktive boplasser og næringsseiendommer, og forvaltningen av konsesjonsloven må legge til rette for tilflytting til jordbrukseiendommene for å øke arbeidsstyrken og kompetansen i bygdene og distriktene. Flertallet mener at bolyst og forvaltningsglede er viktige forutsetninger for at jordbruksnæringen skal makte å øke verdiskapinga i jordbruksbygdene og sikre bosettingen. Jordbrukseiendommens bostedskvaliteter er også en viktig ressurs for jordbrukskommunene når de skal tiltrekke seg både bedrifter og kompetansearbeidskraft. Å åpne for tilflytting til jordbrukseiendommer åpner også jordbruksnæringen for nye mennesker med nye ideer og kompetanse som næringen kan ha stor nytte og glede av."

Flertallet viser til at bo- og driveplikt kom inn i konsesjonsloven i 1974, og den gang primært hadde som mål at eier- og bruksforhold til landbrukseiendommer i størst mulig grad skulle baseres på en selveiende bondestand som aktivt driver sine eiendommer. I de senere år, særlig etter lovendringen i 2001, har hensynet til bosetting og kulturlandskap vært mer fremtredende som begrunnelse for boplikt.

Et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre, er kjent med at en stor andel av søknadene om tidsbegrenset eller varig fritak fra boplikten innvilges. Dette flertallet har merket seg at Regjeringen har varslet en gjennomgang av hvordan bestemmelsene om boplikt håndheves, og støtter dette.

Dette flertallet vil understreke at når samfunnet setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen, herunder overfører store beløp til næringen for å legge til rette for produksjon av mat, trevirke og fellesgoder, bør det være et mål å beholde et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved omsetning av landbrukseiendom. Hensynet til den som skal overta eiendommen og bruke den som bolig og arbeidsplass, bør danne grunnlaget for hva som er ønskelig prisnivå. Prisnivået må fremstå som forståelig og akseptabelt for aktørene i næringen. Dette forutsetter etter dette flertallets syn en løpende vurdering av prinsippene for verdsetting, og i denne sammenheng bør det foretas nærmere undersøkelser av på hvilken måte prisdannelsen skjer på dette området.

Dette flertallet mener at for landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav til urimelig høy egenkapital.

Et tredje flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre og Fremskrittspartiet, foreslår at dokumentet vedlegges protokollen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at konsesjonslovgivningen innebærer i prinsippet en klar tilsidesettelse av eiendomsretten som etter disse medlemmers mening representerer den beste garantien for å oppnå en rasjonell disponering av begrensede ressurser. Disse medlemmer vil styrke den enkeltes eiendomsrett og redusere den makt politikere og byråkrater har bemektiget seg på bekostning av den enkelte borger, og vil på denne bakgrunn fremme forslag om å oppheve konsesjonsloven.

Disse medlemmer mener konsesjonslovgivningen for landbrukseiendommer ikke fungerer som et tjenlig redskap som kan bidra til en fornuftig ressursutnyttelse i en helhetlig landbrukspolitikk. Disse medlemmer viser til at primærprodusentene i landbrukssektoren i en styrket konkurransesituasjon vil være avhengige av at de reguleringer som hindrer landbruket i å være rasjonelt og effektivt, som konsesjonsloven, avvikles.

Disse medlemmer vil hevde at konsesjonslovens bestemmelser om prisregulering har gitt kunstig lave priser på en del eiendommer samt motarbeidet både omsetning, vedlikehold og kvalitetsskjøtsel av eiendommene. Etter disse medlemmers oppfatning medfører dagens reguleringer at veier, bygninger og tekniske anlegg ikke settes i stand fordi eierne ikke får investeringene kompensert ved et eventuelt salg. Disse medlemmer mener det derfor er markedspris som skal legges til grunn også ved omsetning av landbrukseiendommer. Disse medlemmer mener det bør trekkes veksler på erfaringsgrunnlaget fra våre naboland som et grunnlag for en liberalisering av lovverket i Norge. Når det gjelder prisreguleringen, finnes det erfaringer med opphevelse av denne fra både Finland og Sverige. Erfaringen etter dereguleringen viser at eiendomsstrukturen blir mer robust samt at prisene og det lokale eierskapet øker.

Når det gjelder forholdet til odelsloven, mener disse medlemmer at det er unaturlig at vi i dagens samfunn skal ha et regelverk som gir enkeltpersoner en fortrinnsrett til å overta en eiendom på grunnlag av slektskap og at odelsloven derfor bør oppheves. Disse medlemmer vil i denne sammenheng vise til Dokument nr. 12:4 (2003-2004) Grunnlovsforslag fra Carl I Hagen, Øystein Hedstrøm og Lodve Solholm om opphevelse av Grunnloven § 107 (Odels- og Aasædesretten maa ikke ophæves).

Disse medlemmer er av den oppfatning at den sterke reguleringen av eiendomsmarkedet i Norge har en negativ effekt for bosettingen. Mye tyder på at det er blitt færre bosatte bruk enn det en ville hatt uten regulering av eiendomsmarkedet. Disse medlemmer mener fri prisdannelse for landbrukseiendommer samt bortfall av konsesjonsbegrensninger og boplikt vil være viktige virkemidler for å gi nytt liv til distriktene. Disse medlemmer fremhever at også driveplikten er et utilbørlig inngrep i den private eiendomsretten som sterkt begrenser dens innhold og i dag savner en holdbar begrunnelse. Disse medlemmer mener at også driveplikten knyttet til landbrukseiendom bør fjernes.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å oppheve lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)."

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at regelverket om boplikt og prisregulering på jordbrukseiendom innebærer et vesentlig inngrep i privat eiendomsrett. Boplikten fører til redusert verdi på eiendom og kan medføre at en eier mot sin vilje blir tvunget til å selge. Prisregulering på landbrukseiendom medfører at gårdbrukeren taper differansen mellom regulert pris og en eventuelt høyere markedspris. Disse medlemmer mener på generelt grunnlag at slike tunge inngrep mot enkeltpersoner forutsetter en sterk samfunnsmessig begrunnelse, forutsigbarhet og høy grad av likebehandling og rettssikkerhet. Disse medlemmer mener at ingen av disse betingelsene er oppfylt når det gjelder boplikt og prisregulering for landbrukseiendom.

Disse medlemmer viser til at begrunnelsen for boplikt oppgis å være at det er et sentralt virkemiddel i distrikts- og landbrukspolitikken. Dette er oppsiktsvekkende sett i lys av at det ikke foreligger noe faglig grunnlag for å hevde at boplikt har en positiv funksjon i forhold til å sikre spredt bosetting eller aktivitet i landbruket. Disse medlemmer viser til at forskning på kommunal boplikt indikerer at boplikten ikke har noen positiv effekt i forhold til de målsettinger den er ment å ivareta. Derimot dokumenterer forskningen, erfaringer fra mange enkeltsaker og til dels kommunenes praktisering av regelverket at dette har store svakheter og negative virkninger. Undersøkelser utført ved Norges Landbrukshøgskole i 2002 viser at kommunal boplikt ikke ser ut til å ha hatt noen positiv virkning på folketall. Derimot viser analysene at boplikt fører til at andelen helårsboliger som blir overført til status som fritidsbolig, øker, omsetningen av eiendom faller, nivået på investeringer og vedlikehold faller og at risikoen ved boligkjøp øker. I tillegg viser analysen at boplikten er lett å omgå gjennom bruk av den såkalte slektsparagrafen eller gjennom å kjøpe ubebygde tomt. Det er også store forskjeller i kontrollen med overholdelsen av boplikten fra kommune til kommune, og mye tyder på at regelverket blir brutt i stort omfang. Videre blir det gitt tidsbegrenset eller varig fritak for boplikt i stort omfang. Nationen skriver 16. mars 2007 at kun 9 prosent av dem som søkte fritak fra boplikten på landbrukseiendommer i 2006, fikk avslag og at hvilken kommune eier bor i, kan være helt avgjørende for om vedkommende får nei eller ja.

Disse medlemmer konstaterer at prisregulering på landbrukseiendom heller ikke har noen dokumenterte positive virkninger i forhold til distriktsmessig bosetting eller utvikling av landbruket. Derimot er det åpenbart at grunneier taper økonomisk ved omsetning av landbrukseiendom hvor prisen reguleres lavere enn markedsverdi. Det er også klart at en forventning om nedregulering av pris vil kunne redusere motivasjonen

for investeringer og vedlikehold på gården. Prisregulering gir i noen tilfeller grunnlag for økonomisk gevinst ved illegal betaling ved siden av regulert kjøpesum, og det er relativt vanlig med saker hvor dette enten dokumenteres eller påstås av berørte parter.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen om å fremme lovendringsforslag om å fjerne boplikten og prisreguleringen av landbrukseiendom."

Disse medlemmer mener at reguleringer som innebærer sterke inngrep og store potensielle negative konsekvenser for enkeltmennesket, bør ha en solid faglig begrunnelse. Disse medlemmer merker seg at Regjeringen vil foreta en gjennomgang av hvordan bestemmelsene om boplikt håndheves. Disse medlemmer støtter dette, men mener at det uansett om ordningene videreføres eller ikke, vil være av større interesse å evaluere hvordan reguleringene faktisk har virket i forhold til det uttalte formålet.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen gjennomføre forskning på virkningen av boplikt og prisregulering på landbrukseiendom, både i forhold til målsettingene for tiltaket og i forhold til de konsekvenser regelverket har for den enkelte."

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre viser til at det ble gjort en rekke oppmykninger og forbedringer i regelverket knyttet til boplikt og prisregulering av landbrukseiendom under den forrige regjering, bl.a. i forbindelse med vedtak av gjeldende konsesjonslov i 2003 hvor eiendommer under 100 mål ble gjort konsesjonsfrie, forutsatt at ikke mer enn 20 mål er dyrket. I tillegg kommer de endringene i regelverket som ble gjort av daværende landbruksminister Lars Sponheim 16. juni 2004, hvor det ble innført et fribeløp på 750 000 kroner før bebygde landbrukseiendommer blir ilagt pris kontroll, samt at kapitaliseringsrentefoten ved beregning av prisen på jordbruksarealer ble satt til fire prosent. Dette gav den enkelte bonde større handlefrihet og ansvar for hvilken pris som bør betales for jordbruksareal og jordbrukseiendom. I de aller fleste tilfeller medførte disse endringene at det ikke vil være en reell prisregulering, men fri omsetning på svært mange landbrukseiendommer.

Medlemmen i komiteen fra Kristelig Folkeparti vil vurdere nærare framlegg fra Regjeringa om praktisering av boplikta og dispensasjonar frå dette dersom Regjeringa faktisk kjem med slike framlegg.

Komiteens medlem fra Venstre støtter at kommunene, som en viktig del av utførelsen av lokaldemokratiet, fortsatt skal ha en rett til å fastsette kommunal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette

medlem mener imidlertid at de avgjørelsene EU-domstolen har fattet de siste årene knyttet til boplikt i Danmark og Østerrike, viser at den norske boplikten ikke kan baseres på at boplikten er personlig, men at det bør menneskes på de ulike eiendommene, uavhengig av om det er de samme som driver og vedlikeholder eventuelle jordbruksareal tilknyttet eiendommen.

Dette medlem støtter imidlertid ikke det syn som statsråden tilkjenner i brev til næringskomiteen datert 10. april 2007, hvor det varsles at reglene for boplikt bør skjerpes på enkelte områder (jf. svar på spørsmål 5). Det samme gjelder for det skisserte behovet for å gå gjennom regelverket for dispensasjon for bo- og driveplikten (jf. svar på spørsmål 12).

## **FORSLAG FRA MINDRETALL**

### **Forslag fra Fremskrittspartiet:**

#### *Forslag 1*

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å oppheve lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven).

### **Forslag fra Høyre:**

#### *Forslag 2*

Stortinget ber Regjeringen om å fremme lovendringsforslag om å fjerne boplikten og prisreguleringen av landbrukseiendom.

### *Forslag 3*

Stortinget ber Regjeringen gjennomføre forskning på virkningen av boplikt og prisregulering på landbruks-eiendom, både i forhold til målsettingene for tiltaket og i forhold til de konsekvenser regelverket har for den enkelte.

## **KOMITEENS TILRÅDING**

Komiteens tilråding fremmes av komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til dokumentet og råar Stortinget til å gjøre slikt

vedtak:

Dokument nr. 8:40 (2006-2007) - representantforslag fra stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Gunnar Gundersen, Peter Skovholt Gitmark, Ivar Kristiansen og Bent Høie om å fjerne boplikten og prisreguleringen av landbrukseiendom - vedlegges protokollen.

Oslo, i næringskomiteen, den 26. april 2007

**Lars Peder Brekk**  
leder og ordfører

## Vedlegg 1

### Brev fra Landbruks- og matdepartementet v/statsråden til næringskomiteen, datert 15. mars 2007

#### **Dokument 8:40 (2006 - 2007) - Forslag fra stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Gunnar Gundersen, Peter Skovholt Gitmark, Ivar Kristiansen og Bent Høie om å fjerne boplikten og prisreguleringen etter konsesjonsloven**

##### **1. Innledning**

Jeg viser til brev fra Stortingets næringskomite datert 8. mars 2007 der jeg blir bedt om å gi min vurdering av forslagene i Dok.nr. 8:40 (2006-2007) fra stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Gunnar Gundersen, Peter Skovholt Gitmark, Ivar Kristiansen og Bent Høie om å fjerne boplikten og prisreguleringen etter konsesjonsloven.

Jeg oppfatter forslagene slik at forslagsstillerne ønsker å fjerne priskontrollen etter konsesjonsloven i sin helhet. Bestemmelsen om priskontroll er fastsatt i konsesjonsloven § 9. Når det gjelder boplikt, oppfatter jeg forslaget slik at de ønsker å fjerne den lovbestemte boplikten for nære slektninger ved erverv av landbrukseiendom etter konsesjonsloven (konsesjonsloven § 5 andre ledd), men ikke den tilsvarende boplikt for odelsberettiget som følger av odelsloven § 27 flg. Forslagsstillerne ønsker også å fjerne kommunens hjemmel til å få forskrift om nedsatt konsesjonsgrense ved kjøp av helårsbolig til fritidsformål (konsesjonsloven § 7).

Mitt utgangspunkt er at jeg ikke deler forslagsstillerens syn på noen av de reglene som foreslås endret. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at ny konsesjonslov (lov 28. nov. 2003 nr. 98) som inneholder de aktuelle bestemmelsene ble vedtatt under Bondevik II regjeringen i 2003, bl.a. med aktiv deltakelse fra Høyre.

##### **2. Priskontroll**

Priskontrollen er etter min mening et viktig og målrettet virkemiddel for å sikre inntjening på landbrukseiendommer. Dette oppfatter jeg at et bredt flertall i Stortinget er enig i. Ved behandling av Landbruksmeldingen, St.meld. nr. 19 (1999-2000) uttalte et flertall i Næringskomiteen følgende: *"Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, er enig med departementet i at priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom bør beholdes. Flertallet viser i den forbindelse til at samfunnet bl.a. gjennom overføringene til næringen setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen på jordbrukseiendommene. I en slik situasjon mener flertallet at det er et mål å legge til rette for et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved overdragelse av landbrukseiendom. Etter flertallets oppfatning bidrar samvirket mellom odelsretten, regler om boplikt og priskontroll etter konsesjonsloven til en slik prisdannelse i dag."*

I forbindelse med næringskomiteens behandling av gjeldende konsesjonslov (Innst. O.nr. 11 2003-2004) uttaler et flertall (unntatt Fremskrittspartiet) at "Flertal-

let vil også understreke at loven skal bidra til å sikre et prisnivå på landbrukseiendommer som sikrer at de som virkelig er interessert i å drive og forvalte ressursene på en gård, settes i stand til å forrente kjøpet gjennom driften på gården." Et annet flertall der heller ikke Høyre eller Kristelig Folkeparti deltok uttalte: "...vil imidlertid understreke at disse hensynene må ivaretas i resten av lovverket for å opprettholde blant annet dagens konsesjonsregler og prisreguleringen av landbrukseiendommer." I forslag I fra Høyre og Kristelig Folkeparti (det forslaget som ble vedtatt i Stortinget) foreslås ikke priskontrollen opphevet.

Behovet for å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendom, er også tilstede i dag, tre år etter at loven ble vedtatt. Særlig i tettstedsnære områder vil prisnivået uten noen form for reguleringer kunne gjenspeile langt andre interesser enn landbruk. Dette er ikke heldig dersom et aktivt landbruk skal opprettholdes. Jeg mener at priskontrollen bidrar til å realisere flere av målene i landbrukspolitikken, bl.a. målet om å sikre rekruttering av yngre, aktive utøvere til landbruksnæringen, og å legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for en langsiktig og god ressursforvaltning. Jeg mener også at den bidrar til å skape stabile arbeidsplasser og sikrer investeringsnivået i landbruket. Jeg stiller meg undrende til forslagsstillerens argumentasjon. Så langt kan jeg ikke se at det er dokumentasjon for at priskontrollen fører til at bygninger og arealer generelt holdes dårligere ved like enn om priskontrollen hadde vært borte. I spørsmål om investeringer er det naturlig nok stor variasjon alt etter individuell tilpassing fra eierne. Jeg er klar over at det nok i noen tilfeller er betalt "penger under bordet". Dommen som er omtalt i forslaget legger imidlertid til grunn at dette er penger som kjøper ikke har noen privatrettslig plikt til å betale. Jeg antar at dette gjør det lite attraktivt for selger å legge opp til slike løsninger, og at omfanget av skjult vederlag er relativt begrenset.

##### **3. Boplikt**

Jeg gjør oppmerksom på at også boplikten ble drøftet i Stortinget i 2003 da gjeldende konsesjonslov ble vedtatt. Gjeldende regler ble vedtatt av Stortinget etter forslag fra Høyre og Kristelig Folkeparti (forslag I i innstillingen).

I tilknytning til muligheten for å fastsette kommunal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense uttaler komiteen: *"Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, vil påpeke den mulighet kommunene har til å sette konsesjonsgrense 0. Det er vesentlig for utøvelsen av lokaldemokratiet at denne retten opprettholdes. Flertallet legger til grunn at de kommuner som velger å sette konsesjonsgrense 0, blir respektert og at kommunenes vedtak ikke undergraves ved en liberal fortolkning av unntaksreglene på dette punktet."*

Jeg slutter meg til denne omtalen. Jeg mener videre at de ulike bestemmelsene om boplikt er viktige virkemidler i landbruks- og distriktpolitikken, og at bestemmelsene i samvirke med andre virkemidler bidrar til å opprettholde bosettingen og kulturlandskapet i landet vårt. Jeg er samtidig opptatt av at de ulike bestemmelsene må utformes slik at de på best mulig måte kan ivareta disse hensynene. I denne sammenhengen er det viktig å sikre at de norske bestemmelsene innenfor rammen av EØS-avtalen kan bli så målrettet som mulig. Dette har jeg også gitt til kjenne i Stortinget ved flere anledninger.

EF-domstolen fastslo i januar at de danske reglene som gjelder landbrukseiendom ikke kan aksepteres. Jeg oppfatter at det bl.a. med dette som bakgrunn er mange som ønsker å trekke raske konklusjoner om bestemmelsene om boplikt i Norge. For øyeblikket er det min vurdering at det er for tidlig å trekke konklusjoner.

Heller ikke i Danmark er det tatt standpunkt til hvordan dommen skal følges opp.

Danske og norske regler er ikke like. Det er heller ikke rammevilkårene for dansk og norsk landbruk. Skal bestemmelsene om boplikt være målrettet, må vi sikre oss et klart bilde av hvilket handlingsrom som finnes for bestemmelsene. Jeg har iverksatt et arbeid for å få klarhet i dette. Jeg ønsker at arbeidet skal gjøres grundig og skikkelig slik at de konklusjonene som trekkes kan bidra til forutsigbarhet for dem som kjøper landbrukseiendom, samtidig som samfunnsmålene blir ivarettatt. Arbeidet vil kunne ta noe tid og først når det er gjennomført, er det etter mitt syn klokt å ta nærmere standpunkt til de spørsmål som knytter seg til bestemmelsene om boplikt i Norge. I tillegg er det etter min mening nyttig at vi holder oss orientert om hva Danmark finner grunnlag for å gjøre. Jeg ønsker å komme tilbake til Stortinget med saken på en hensiktsmessig måte.

## Vedlegg 2

### **Brev fra Landbruks- og matdepartementet v/statsråden til næringskomiteen, datert 10. april 2007**

#### **Dokument 8:40 (2006 - 2007) - Spørsmål fra Næringskomiteen**

Næringskomiteen har på vegne av komiteens medlemmer fra Høyre bedt om svar på en rekke spørsmål i tilknytning til Dokument nr. 8:40 (2006-2007) fremmet av stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Gunnar Gundersen, Peter Skovholt Gitmark og Bent Høie. Spørsmålene er referert nedenfor med kursiv. Svar på spørsmål som tematisk hører sammen er gruppert.

Innledningsvis vil jeg presisere noen sentrale forskjeller mellom mitt syn på spørsmålene om priskontroll og boplikt og det synet jeg oppfatter at forslagstillerne legger til grunn for sine forslag.

I Soria-Moria erklæringen har denne regjeringen lagt til grunn som mål at det skal gjennomføres et løft for distriktene, et løft hvor virkemidler innen ulike sektorer tas i bruk for å sikre levende lokalsamfunn. Regjeringens politikk går bl.a. fram av St.meld. nr. 21 (2005-2006) *Hjarte for heile landet* som ble lagt fram for Stortinget i fjor vår. Jeg ser det som en viktig oppgave at også virkemidlene i eiendomspolitikken skal bidra til å nå de målene regjeringen har satt seg. Dette er også lagt til grunn i stortingsmeldingen.

Virkemidlene i landbruks- og distriktpolitikken kan ikke ses isolert – det er en naturlig og viktig sammenheng mellom dem og andre virkemidler enten de er fastsatt i lovgivning, knyttet til økonomiske ordninger i landbruket, eller distriktpolitiske virkemidler av mer generell karakter. Skal regjeringens mål nås, må det følgelig finnes ulike virkemidler å spille på, og virkemidlene må balanseres på en tjenlig måte i forhold til hverandre.

#### **Spørsmål 1 og 3.**

*I brev til Næringskomiteen 15/3-07 skriver Landbruks- og matministeren om priskontrollen: "Jeg mener at priskontrollen bidrar til å realisere flere av målene i landbrukspolitikken, bl.a. målet om å sikre rekruttering av yngre aktive utøvere i landbruksnæringen, og å legge til rette for god ressursforvaltning. Jeg mener også at den bidrar til å skape stabile arbeidsplasser og sikre investeringsnivået i landbruket." Kan statsråden skaffe dokumentasjon på at priskontrollen er et bidrag til det ovennevnte, og om priskontrollen i så fall er et vesentlig bidrag?*

*I brevet til næringskomiteen av 15/3-07 antar statsråden at omfanget av skjult vederlag er relativt begrenset. Hva mener statsråden med relativt begrenset, og hvilke initiativ vil Regjeringen ta for å komme denne ukulturen til livs?*

*Spørsmål 1.* Skal de landbrukspolitiske målene nås, bør prisnivået på landbrukseiendommer ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted. Samtidig bør det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Etter gjeldende bestemmelser er formålet med priskontrollen å bidra til en samfunnsmessig forsvarlig pris, dvs. en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Hensikten med kontroll av prisene er ikke å fryse fast prisene, jf. bl.a. hensynet til eiendommens funksjon som kredittgrunnlag. Kontrollen gjelder bare eiendom som skal brukes til landbruk, dvs. eiendom som består av jord- og skogressurser samt tilhørende ressurser og rettigheter som etter en realistisk objektiv vurdering kan gi grunnlag for drift

og utnytting av næringsmessig karakter. Er det påregnelig med jordbruksdrift av et omfang som berettiger til produksjonstillegg i jordbruket, får priskontrollen som et utgangspunkt anvendelse, men ikke dersom eiendommen erverves til andre formål enn landbruk og det ikke er påregnelig at eiendommen i framtida skal opprettholdes som landbrukseiendom.

Vurderinger av virkningen av priskontrollen må etter dette knyttes til om bestemmelsene bidrar til å opprettholde et prisnivå som kan forenes med målene i landbrukspolitikken. Som nevnt mener jeg at virkningene av priskontrollen ikke kan ses isolert fra utviklingen i resten av samfunnet, og heller ikke isolert fra andre landbruks- og distriktspolitiske virkemidler. Det er følgende vanskelig å isolere og beskrive hvor stort bidraget som oppnås gjennom priskontrollen er målt i forhold til virkningen av andre rammebetingelser og virkemidler. Rammebetingelsene i Norge er forskjellige, noe som fører til at omsetningsprisene er ulike i forskjellige deler av landet.

En beskrivelse av forholdet mellom prisnivå og priskontroll er inntatt i St.meld. nr. 19 (1999-2000) Landbruksmeldingen på s. 128-129. Det vises til at priskontroll ikke er det eneste virkemidlet som innvirker på prisnivået. Også odelsretten og regler om boplikt kan ha en prisdempende virkning. Det pekes videre på at samspillet mellom reglene (om takst) i odelsloven og konsesjonsloven bidrar til et prisnivå som gjør det lettere å overta eiendom og betjene nødvendige lån innenfor eiendommens avkastningsgrunnlag. Det er vist til at dette bør være utgangspunktet for hva som er et ønskelig prisnivå. Det er ellers lagt til grunn at priskontrollen trolig har stor betydning for omsetningsprisene i tettstedsnære områder, men har mindre betydning i distriktene. Det er videre lagt til grunn at den bidrar til en jevnere inntektsfordeling over generasjonsintervallene enn om det ikke hadde vært priskontroll.

Jeg er enig i de vurderingene som er kommet fram i meldingen, noe også et bredt flertall på Stortinget sluttet seg til, jf. omtalen i Innst. S. nr. 167 (1999-2000) s. 40. Flertallet viste i den forbindelse til at samfunnet bl.a. gjennom overføringene til næringen setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen på jordbruks-eiendommene. I en slik situasjon mente flertallet at det er et mål å legge til rette for et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved overdragelse av landbrukseiendom.

*Spørsmål 3.* Avtale om skjult vederlag ("penger under bordet") kan være begrunnet i en rekke ulike motiv, for eksempel et ønske om å spare dokumentavgift, eller ulike former for skatteplanlegging av mer eller mindre tvilsom karakter. Det kan også være motivert ut fra et ønske om å omgå priskontrollen. Det ligger i sakens natur at det ikke lar seg gjøre å skaffe dokumentasjon på omfanget av slike avtaler gjennom noen landsdekkende statistikk. Oppdager kommunen at slikt vederlag er avtalt, og det framgår at vederlaget fører til at den totale kjøpesummen overstiger en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, risikerer kjøper at konsesjonssøknaden avslås. Det følger av Høyesteretts avgjørelse (Rt 2004 s 1582) at kjøper ikke er pri-

vatrettslig forpliktet til å betale det skjulte vederlaget. Fører avtalen til omgåelse av reglene om dokumentavgift eller skattehensyn, risikerer partene straff. Både kjøper og selger løper etter dette en betydelig risiko ved inngåelse av slike avtaler. Det er derfor neppe grunn til å tro at omfanget er så stort at det har betydning for prisnivået på landbrukseiendom. Jeg ser derfor ikke behov for å sette inn særlige tiltak ut fra noen landbrukspolitisk begrunnelse med sikte på å fange opp de forhold som det her er tale om.

#### **Spørsmål 4, 5, 8 og 12.**

*I brevet til næringskomiteen av 15/03-07 hevder statsråden at "de ulike bestemmelsene om boplikt er viktige virkemidler i landbruks- og distriktspolitikken, og at bestemmelsene i samvirke med andre virkemidler bidrar til å opprettholde bosettingen og kulturlandskapet i landet vårt." Videre hevdet statsråden i Stortingets spørretime den 7. februar 2007 som bevis på at boplikten fungerer at "Det holder å sette seg i bilen og kjøre rundt og se på norske bygdesamfunn, så ser en at vi faktisk har lyktes i forhold til bosetting på en helt annen måte enn hva en for eksempel har gjort på andre sida av grensa." Har statsråden annen dokumentasjon eller faglig grunnlag på at boplikten fungerer etter intensjonen enn ovennevnte sitat om biltur?*

*Regjeringen mener at boplikten fungerer. Er det aktuelt å utvide eller å gjøre boplikten strengere for landbrukseiendommer?*

*Hvordan påvirker boplikt omsetningsverdien av eiendom i fraflyttingsområder?*

*Er det aktuelt å justere opp arealbegrensningene som utløser boplikt slik at det er mulig å leve av eiendommen når man blir pålagt å bo på den?*

*Spørsmål 4.* Virkningene av boplikt kan ikke ses isolert i forhold til bosettingshensynet. Boplikt på landbrukseiendom har etter gjeldende regler et sammensatt formål. Bo- og driveplikt kom inn i konsesjonsloven i 1974, og hadde som primært mål at eier- og bruksforhold til landbrukseiendommer i størst mulig grad skulle baseres på en selveiende bondestand som aktivt driver sine eiendommer. I de senere årene, og særlig etter lovendringen i 2001 har hensynet til bosetting og kulturlandskap vært mer fremtredende som begrunnelse for boplikt.

Det finnes få undersøkelser om bosetting på landbrukseiendom. Spørsmålet er imidlertid omtalt i Ot.prp. nr. 33 (2000-2001). Det går der fram at:

"materiale fra Statistisk Sentralbyrå (1989) sammenholdt med særskilt kjøring (NIJOS 1998) av opplysninger fra landbruksregisteret koblet mot personregisteret, viser at om lag 80% av eierne av landbrukseiendom bor på eiendommen sin, eventuelt i kommunen der eiendommen ligger. Materialet tyder videre på at det kan foreligge en sammenheng mellom størrelsen på jordbruksarealet og hvorvidt eieren bor i kommunen/på eiendommen."

Denne statistikken er ingen dokumentasjon på at boplikt på landbrukseiendom virker, men den viser at samvirket mellom virkemidlene i landbrukspolitikken

virker. Boplikt på landbrukseiendom er et av disse virkemidlene. Statistikken tyder også på at det er sammenheng mellom bosetting på landbrukseiendom og det næringsmessige ressursgrunnlaget på eiendommen. Jeg vil med dette som bakgrunn advare sterkt mot å oppheve boplikten uten at det foreligger klar dokumentasjon for at den motvirker bosetting eller andre landbrukspolitiske mål som begrunner reglene.

Undersøkelsen fra Ås som det er vist til i Dok.8:40 gjelder ikke boplikt på landbrukseiendom, men boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense. Slik boplikt har ikke det samme sammensatte formålet som boplikt på landbrukseiendom, og undersøkelsen er derfor ikke egnet som grunnlag for å ta stilling til om reglene i landbruket virker etter sine formål. Ved boplikt på landbrukseiendom er det ikke unntak fra boplikten for nær slekt, slik reglen er ved boplikt fastsatt med hjemmel i lokal forskrift. Også dette gjør overføringsverdien fra undersøkelsen begrenset fordi omdanning fra bruk som bolig til fritidsbruk i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense trolig i hovedsak skjer ved erverv av nær slekt. Ved erverv av landbrukseiendom er på den annen side kommunenes praksis i forbindelse med søknad om dispensasjon og oppfølging av mislighold sentral for om eiendommen blir bebodd eller ikke.

*Spørsmål 5.* Jeg mener det er behov for en gjennomgang av bestemmelsene om boplikt. Reglene bør utformes slik at de blir mer målrettet enn i dag. De bør få en tydeligere begrunnelse, og kommunene må utfordres til å ta et større ansvar for praksis ved søknad om dispensasjon og kontroll med mislighold. Jeg ser ikke bort fra at dette kan innebære at reglene bør skjerpes på enkelte områder. Jeg vil imidlertid anbefale at Stortinget venter med å ta stilling til dette til departementet har foretatt en grundig gjennomgang, og til det er gjennomført en bred høring knyttet til aktuelle forslag. Jeg mener også at det er ønskelig å innhente kunnskap om virkningene av bestemmelsene, og vil stimulere til slik kunnskapsinnhenting.

*Spørsmål 8.* Det foreligger ikke dokumentasjon på i hvilken grad personlig boplikt på landbrukseiendom i fraflyttingsområder påvirker omsetningsprisen. Mye taler for at plikten i liten grad påvirker prisen dersom eiendommen skal brukes til jordbruksdrift. Dette gjelder særlig bruk som gir heltidsbeskjeftigelse hvor det er grunn til å tro at eiendommens avkastningsgrunnlag i hovedsak vil være bestemmende for omsetningsprisen, eller bruk med husdyrhold som gjør det nødvendig å bo nær dyra. På bruk hvor næringsgrunnlaget er svakt, kan det imidlertid tenkes at boplikt får større betydning for omsetningsprisen, og da særlig dersom eiendommen ligger attraktivt til og forskjellen måles i forhold til en pris til fritidsformål.

*Spørsmål 12.* Boplikt som et virkemiddel for å sikre distriktpolitiske mål kan etter mitt syn ikke forankres i en forutsetning om at det må være mulig å leve av eiendommen. Det må på den annen side legges til rette

for at det er mulig å leve i distriktene - selv om en ikke er så heldig å være eier av en landbrukseiendom. Jeg viser til St.meld. nr. 21 (2005-2006) som er omtalt innledningsvis, og til regjeringens ambisjoner om et stort distriktpolitisk løft.

### **Spørsmål 6, 7 og 2.**

*Kan statsråden vise til dokumentasjon som underbygger påstanden om at boplikten fører til økning eller mindre nedgang i bosettingen, enn for kommuner uten boplikt?*

*Kan statsråden vise til dokumentasjon som underbygger påstanden om at boplikten ikke er et hinder for omsetning av eiendommer?*

*I Dokument 8:40 (2006-2007) vises det til et forskningsprosjekt utført av Landbrukshøgskolen på Ås som bl.a. kunne vise til at det er et lavere nivå på investeringer og vedlikehold i kommuner med boplikt enn i kommuner uten boplikt. Kan statsråden vise til dokumentasjon på at dette ikke stemmer?*

Påstandene som her er nevnt er alle behandlet i forskningsprosjektet fra Ås som det er vist til i Dokument 8:40. Som nevnt innledningsvis inneholder undersøkelsen i liten grad noen nevneverdig vurdering av spillet mellom de ulike landbruks- og distriktpolitiske virkemidlene. Dette gjør at konklusjonene i undersøkelsen ikke bør overvurderes.

Prosjektet gjaldt lokalt fastsatt forskrift om boplikt for boligeiendommer, og formålet med boplikten er å unngå tomme bolighus i deler av året. Slik boplikt er i dag innført i de fleste kystkommuner fra svenskekysten til Mandal, samt en rekke kommuner i fjellet med sterkt press på omdanning til fritidsbruk. Et eksempel er Nøtterøy kommune der boplikten etter folkeavstemming høsten 2006 ble beholdt på øya Veierland. Kommunestyret la (med et flertall fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig folkeparti) til grunn at dersom beboerne på Veierland selv mente det var behov for regler om boplikt for å beholde fast bosetting på øya, burde de ha slike regler.

Begrunnelsen for boplikt på boligeiendommer er smalere enn begrunnelsen for boplikt på landbrukseiendom, og innholdet er også forskjellig. Jeg har derfor vanskelig for å se at spørsmålene - og konklusjonene som er trukket i prosjektet - er dekkende ved vurdering av boplikt på landbrukseiendom.

I rapporten er det bl.a. vist til at det omdannes flere boliger fra bolig- til fritidsbruk i kommuner med lokalt vedtatt boplikt enn i kommuner uten slik boplikt, det hevdes at boplikten er et hinder for omsetningen, at det er et lavere nivå på investeringer og vedlikehold i kommuner med lokal boplikt, og at det er nedgang i bosettingen i slike kommuner sett i forhold til andre tilsvarende kommuner uten boplikt.

Mange av funnene er ikke overraskende. Årsaken til at kommunene har valgt å innføre lokal boplikt er at de har registrert et sterkt press på omdanning fra boligbruk til fritidsbruk. Presset er neppe tilsvarende stort i kommuner som ikke selv har sett behov for å innføre forskrift, selv om kommunene kan sammenlignes etter



mange andre parametre. Det er neppe overraskende at en høyere pris - og da med salg til fritidsbruk i et attraktivt område - kan gi seg utslag i at flere eiendommer kommer på salg. Det er heller ikke overraskende at det til tross for konsesjonsplikten omdannes flere boliger til fritidsformål enn i sammenlignbare kommuner uten tilsvarende press. Dette kan også ha sammenheng med unntaket fra boplikt ved overdragelse til nære slektninger. Jeg gjør oppmerksom på at mange kommuner med forskrift har gitt uttrykk for at dette unntaket fra konsesjonsplikten er uheldig, og at reglene bør endres.

*Spørsmål 2.* I rapporten hevdes det at investeringene i boligene er lavere i kommuner med forskrift enn i kommuner uten slik forskrift. Jeg har ikke dokumentasjon som viser at dette er feil, men kan heller ikke se at rapporten gir grunnlag for en slik påstand. Vurderingene i rapporten bygger på en spørreundersøkelse knyttet til eiernes investeringsvilje. Dette er etter min vurdering ingen dokumentasjon på at det er investert mer i kommuner uten boplikt enn i kommuner med slik plikt. Undersøkelsen viser kun at det er en mulighet for at det foreligger en sammenheng.

### **Spørsmål 9, 10 og 11.**

*I følge statistikk som Nationen viser til den 16. mars 2007 er det bare 9 pst. av de som søkte fritak i 2006 fra boplikt på landbrukseiendommer, som fikk avslag. Er dette et riktig bilde av situasjonen, og mener statsråden at regelverket fungerer godt når 9 av 10 som søker fritak får dette innvilget?*

*Hvor mange av de som søker fritak fra den kommunale boplikten blir innvilget dette? Er det store forskjeller fra kommune til kommune? I hvor mange saker klages det på vedtak, og hvor mange av klagerne gis det medhold i?*

*Har statsråden noen oversikt over omfanget av kontroll med boplikt i kommunene?*

*Til spørsmål 9.* I 2005 ble det behandlet søknad om dispensasjon fra den lovbestemte boplikten på landbrukseiendom i 1 172 tilfeller. I 1 081 saker ble det gitt slik dispensasjon, og i 91 saker ble søknaden avslått. I 424 av sakene ble dispensasjonen gitt som en varig løsning, mens det i 657 saker ble gitt midlertidig fritak fra boplikten. Antall innvilget tidsbegrenset fritak ligger høyere i 2005 enn i tidligere år. Antallet varige fritak er noe lavere enn for eksempel i 2002. Avslagsprosenten er i samme størrelsesorden som tidligere år.

Praksis som viser et stort omfang fritak er ikke noe nytt. Statistikk som gjelder søknad om fritak fra bo- og driveplikt innhentet fra innføringen av boplikt i 1974 fram til i dag viser at det hvert år er gitt dispensasjon i et stort omfang. Denne praksisen bygger i hovedsak på odelslovens bestemmelser som gir anvisning på en helhetsvurdering i hver enkelt sak. I vurderingen skal det legges særlig vekt på søkerens tilknytning til eiendom-

men, på livssituasjonen, og bosettingshensynet. I tillegg skal det til gunst for søker legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og bebyggelse. Ikke sjelden har søkeren nær tilknytning til eiendommen og eiendommen har et svakt ressursgrunnlag og dårlig bebyggelse. Dette er momenter som gjør at kommunene i en del tilfeller kommer til at bosettingshensynet må vike.

Jeg mener det er grunn til å stille spørsmål ved om regelverket er utformet godt nok når det gis så mange fritak som dette. Samtidig mener jeg det er nødvendig å foreta en konkret avveining av de hensyn som gjør seg gjeldende i den enkelte saken, og at det må være mulig å få fritak fra en personlig boplikt dersom viktige hensyn gjør seg gjeldende. Jeg vil komme tilbake til dette i forbindelse med den gjennomgangen av regelverket som jeg mener er nødvendig.

Jeg peker for ordens skyld på at denne statistikken ikke sier noe om hvor mange som flytter til sin eiendom når de overtar og derfor ikke behøver å søke fritak fra boplikten.

*Til spørsmål 10.* Med bakgrunn i opplysninger innhentet gjennom KOSTRA har Statens landbruksforvaltning kommet fram til at det i 2005 ble behandlet 124 saker<sup>1</sup> som gjaldt søknad om konsesjon etter konsesjonsloven § 7 i de 73 kommunene som hadde innført nedsatt konsesjonsgrense enten for hele kommunen eller deler av kommunen. I disse kommunene ble det samme år omsatt totalt 247 bebygde eiendommer hvor reglene fikk anvendelse. I 24 av konsesjonssakene ble det gitt avslag, dvs. at kommunen fant at eiendommen fortsatt burde brukes til helårsbolig. 6 av avgjørelsene ble påklaget, og vedtaket ble endret i 2 saker.

Statistikkmaterialet er for lite til at det kan sies noe om det er store forskjeller fra kommune til kommune. Saksforholdet i hver enkelt sak er heller ikke likt, og det er derfor heller ikke sannsynlig at en konkret gjennomgang av sakene vil kunne gi opplysninger som viser om det finnes systematiske forskjeller i kommunenes behandling.

*Til spørsmål 11.* Det er ikke samlet inn statistikk over hvordan kommunene kontrollerer overholdelse av boplikten. Departementet har imidlertid utarbeidet en veileder om juridiske virkemidler knyttet til bosetting som ble lagt ut på Landbruks- og matdepartementets hjemmeside i februar i år. Veilederen inneholder bl.a. informasjon om hvordan kontrollen med boplikt kan gjennomføres. Kopi av veilederen vedlegges til orientering, og den kan leses på følgende nettside:

<http://www.regjeringen.no/Upload/LMD/Vedlegg/Veileder%20om%20bosetting.pdf>

<sup>1</sup> Dette tallet er justert noe i forhold til de totaltallene som er oppgitt i KOSTRA-gjennomgangen. Årsaken til dette er at KOSTRA-tallene omfatter kommuner med noe ulike regelsett.





