

Dokument nr. 8:97

(2001-2002)

Forslag fra stortingsrepresentantene Øystein Hedstrøm, Ulf Erik Knudsen og Lodve Solholm om avskaffelse av boplikt for helårsboliger

Til Stortinget

Bakgrunn

Boplikten er et omstridt tema i mange lokalsamfunn. Flere saker i media har understreket svakheter og urettferdige sider ved boplikten. Landbruksminister Lars Sponheim grep nylig inn i en tvistesak i Lillesand kommune, og sikret at en partifelle fikk innvilget sin anke om å slippe konsesjonsplikt, slik at partifellen fikk selge sin strandeiendom som fritidsbolig. Dette fritaket fra boplikt sikret partifellen en merverdi på boligen som ifølge uttalelser i mediene kan anslås til ca. 7 mill. kroner. Sivilombudsmannen som hadde behandlet tidligere klager i denne saken konkluderte med at eiendommen var omsettelig som helårsbolig og stod derfor fast ved å opprettholde boplikten. Dette ville resultert i en langt lavere pris for eiendommen. Landbruksdepartementet åpnet derimot for muligheten av at «tilfredsstillende prisnivå» skulle være et kriterium.

Forslagsstillerne mener denne saken illustrerer at lovverket og praktiseringen av dette åpner for en særdeles urettferdig forskjellsbehandling. Tilfeldigheter avgjør hvem som oppnår reell markedspris for sin eiendom og hvem som må nøye seg med et mer begrenset marked av kjøpere og sannsynligvis dermed en lavere pris.

Forslagsstillerne vil hevde at departementets vedtak kan få presedensvirkning, med store konsekvenser for behandlingen av bopliktsaker for fremtiden. Det åpner med stor sannsynlighet for en rekke nye ankesaker fordi mange vil påpeke de ikke oppnår et «tilfredsstillende prisnivå» på sin eiendom.

Forslagsstillerne viser til at boplikt etter konsesjonslovens § 5 i praksis har vært benyttet mest i strandsonen og på øyer i typiske feriekommuner. Man har ønsket å sørge for fast bosetting og gjøre det mulig for familier med lave inntekter å skaffe seg bolig.

Forslagsstillerne mener boplikt-ordningen er et eksempel på at selv om de politiske ønskene har en god intensjon, er det vanskelig å nå disse målene i praksis. Innbyggerne tar de endelige beslutninger ba-

sert på egeninteresser. Konsesjonsloven og plan- og bygningsloven inneholder en rekke smutthull. Videre har forslagsstillerne den oppfatning at regelverket er uryddig, uklart og kan mistolkes og tolkes forskjellig i kommunene. Reglene fører til at beslutningene ikke er forutsigbare. For innbyggerne betyr dette at de til tider ikke behandles likt etter loven.

Det er mange praktiske utfordringer rundt boplikten. De fleste kommuner som innfører boplikt har som regel liten kontroll med det som foregår. Lovgivningen åpner muligheter for at eiendommen kan overføres til nære slektninger (slektskapsparagrafen), nye boliger kan bygges uten boplikt (ikke nullkonsesjon på ubygd areal) og eiendommen kan leies vekk mer eller mindre proforma («lei en sørlending»). I tillegg har Landbruksdepartementet åpnet for «tilfredsstillende prisnivå» ved salg som et kriterium. Mange innbyggerne tilpasser seg boplikten på en slik måte at intensjonene med boplikten forsvinner.

En naturlig konsekvens av boplikt er ufrivillig overførsel av boligformue fra selger til kjøper. Dette formuetapet ved lavere boligpriser er det kommunens egne innbyggere som må betale. Dermed blir noen av kommunens innbyggere vesentlig fattigere.

Resultatene er at få personer ønsker å selge sine eiendommer. De fleste er klar over at eiendommene ofte blir solgt til langt under markedspris, og avstår derfor fra å selge. De familiene som har fått tak i en eiendom beholder den. Eiendommer med boplikt selges sjelden i markedet, men forblir i familien gjennom slektskapsparagrafen. Eiendommen som går i arv i familien kan nyttes som fritidseiendom. Skal den selges, må den omsettes som helårsbolig, noe som ofte medfører lavere pris. Når eier forventer lav eiendomspris på sikt, som følge av boplikt, fører det ofte til lavere investeringer i boligen. Dette gjelder særlig i fraflyttingskommuner. I tillegg forsterker boplikten konflikten mellom innenbygdsboende og utenbygdsboende.

I et forskningsprosjekt utført av professor Normann Aanesland og forsker Olaf Holm blir conse-

sjonsspørsmålet vurdert. Hensikten med utredningen har vært å legge fram opplysninger som kan klarlegge virkningen av boplikt for helårsboliger i ulike kommuner. Den konkluderer med at totalt sett synes boplikt å ha liten betydning. Det blir verken flere bebodde helårsboliger eller et bedre bomiljø i kommuner med boplikt. I tillegg er andelen av helårsboliger som blir fritidsboliger større i kommuner med boplikt enn i kommuner uten. Det er det motsatte av det politikerne forventet da de vedtok loven om boplikt. Aanesland og Holm nevner blant annet at det er ingen ting som tyder på at Lillesand med boplikt har bedre bomiljø enn Grimstad, hvor størstedelen av kommunen ikke har boplikt. I fraflyttingskommuner har boplikt negativ virkning fordi den øker risikoen ved å kjøpe bolig som senere kan falle i pris. Det påpekes dog at tall for hele kommunen kan overskygge forholdene fra mindre lokalsamfunn i kommunen. Nøkkelpersoner som er intervjuet av Aanesland og Holm, oppgir at boplikt har positive virkninger i enkelte mindre lokalsamfunn. Det er blitt flere bebodde boliger og et bedre bomiljø med flere fastboende som skaper et bedre sosialt miljø.

Politisk regulering, som reduserer menneskenes valgfrihet, gir etter forslagsstillernes mening som regel mindre velferd for de mange. Reguleringer ved hjelp av boplikt synes å bekrefte dette. Forskningsprosjektet understreker at de ønskede resultatene kommunen oppnår med boplikt samlet sett er svært små. Hensikten med boplikt er «å få bedre bomiljø med mer lys i vinduene på mørke kvelder». Dagens teknikk kan resultere i at det lyser mest i vinduene hos dem som misligholder boplikten og som har dår-

lig samvittighet for at de ikke bor der. Naboer og kommuneansatte kan titte gjennom gardinene for å undersøke om det er noen som sover der om natta. Denne overvåkingen har også en negativ pris og må tas med i regnestykket om boplikt.

Konklusjon

Etter forslagsstillernes mening oppfyller ikke boplikten lovens intensjoner. Nyttien av boplikt er liten, mens den gir et stort tap ved fravær av retten til å kunne selge boligene til høyest mulig pris som fritidsbolig en gang i framtiden. Videre sikrer den i praksis ikke likebehandling av eiere av eiendom. Unntak fra boplikten som vi har sett i Lillesand, viser at det kan oppnås økonomiske fordeler for noen få utvalgte. Misforholdet mellom antatt markedsverdi på eiendommer med og uten boplikt vil sannsynligvis øke, og urettferdigheten vil etter forslagsstillernes syn bli større for hvert år denne loven eksisterer. Forslagsstillerne mener man ikke skal gi en person fritak og tvinge alle andre til boplikt.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å fjerne nåværende bestemmelser vedrørende konsekvensplikt for helårsboliger.

15. mars 2002