



Dokument nr. 8:40

(2006-2007)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Torbjørn Hansen, Gunnar Gundersen, Peter Skovholt Gitmark, Ivar Kristiansen og Bent Høie

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

BAKGRUNN

Boplikten er et kraftig inngrep i den private eiendomsretten. Gjennom konsesjonsloven kan myndighetene kreve at enkelte eiendommer skal være bebodd gjennom et visst antall dager i året. Enkelte kan være villige til å godta slike inngrep i den private sfære hvis det tjener et formål. Men ordningen med at staten skal tvinge mennesker til å bo på de eiendommene som er tilknyttet boplikt, er basert på en misforstått tanke om at det bidrar til økt bosetting på bygda. Et annet element er at konsesjonsloven og plan- og bygningsloven fremstår som uklare og rotete og er gjenstand for ulik tolkning og praktisering fra kommune til kommune. Dette fratar innbyggerne retten til å bli behandlet likt av loven, og forutsigbarheten svekkes.

Et annet element i konsesjonsloven er prisreguleringen. Loven har som et av flere krav til å kunne få konsesjon, at samfunnsgagnlige eier- og bruksformål skal oppnås. Dette betyr at eiendommen ikke kan omsettes fritt. Forslagsstillerne viser til at prisreguleringen i en del tilfeller har gitt kunstig lave priser, hindret omsetning og dårlig vedlikehold av eiendommer. Veier, bygninger og tekniske anlegg vedlikeholdes dårlig fordi eierne ikke får investeringene tilstrekkelig kompensert ved eventuelt salg. Stor avstand mellom markedspris og regulert pris skaper også et grunnlag for tilfeller der deler av kjøpsveder-

lag holdes skjult for myndighetene. Markedspris vil etter forslagsstillerens mening bidra til at eiendomsstrukturen blir mer robust, prisene og det lokale eierskapet øker.

Boplikt på landbrukseiendommer

Forslagsstillerne viser til at vi i Norge har to typer boplikt: boplikt for landbrukseiendommer som er hjemlet i konsesjonsloven av 31. mai 1974 og odelsloven av 28. juni 1974, og gjelder for hele landet. Eier som erverver en landbrukseiendom, plikter personlig å bosette seg på eiendommen og bo der i 5 år. Ved odelsløsning er boplikten på ti år.

Slik boplikten praktiseres, hindrer den en fremtidsrettet utvikling av jord- og skogbruk i Norge. Situasjonen i landbruket er at mange eiendommer har passive eiere i form av familiesameier og uskiftede dødsbo, fordi jordloven og konsesjonsloven forhindrer en smidig og næringsorientert omsetning. Gammel eiendomsstruktur sementerer arealstørrelser som var tilpasset driften for flere tiår siden, og avler passivitet der ny aktivitet og verdiskaping er både nødvendig og mulig.

Konsesjonsgrensene ble hevet fra 20 dekar til 100 dekar, med maksimalt 20 dekar dyrket mark i 2003. Den endringen medførte at 25 000 småbruk som tidligere var underlagt konsesjonsloven med boplikt og priskontroll, kunne omsettes fritt. Dette medførte at de reelle verdien på disse brukene ble synliggjort. Grunneierne kunne realisere verdiene sine. Det er i dag en rekke bruk som på grunn av sin størrelse ikke er drivverdige, men som likevel er underlagt konsesjonsloven. Loven krever at man skal bo på en gård som ikke er stor nok til at den kan forsørge dem som tvinges til å bo der.

Det er 120 000 skogeiendommer i Norge. Bare 300 av dem er på 10 000 dekar eller mer, noe som rundt regnet er nødvendig areal for å skape en ar-

beidsplass. Regelverket gjør det i praksis umulig for en profesjonell skogbruker å kjøpe opp tilstrekkelig areal for å skape en heltidsarbeidsplass. Isteden har vi en betydelig overvekt av små eiendommer og en avvirking som er om lag halvparten av potensialet. Eiendomsstrukturen i skognæringen er et eksempel på at reguleringene hindrer fremtidsrettede løsninger.

Forholdet til odelsloven

Odelsloven har konsekvenser for eie av jord, men er ingen eiendomslov. Den sorterer under familieleivlovgivningen. Odelsloven gjelder likevel foran eiendomsrettlige lover som jordloven og konsesjonsloven. Forslagsstillerne mener at hovedprinsippet om odal bør beholdes, og er derfor åpen for at bo- og driveplikten etter odelsloven kan beholdes selv om konsesjonsloven oppheves.

Driftskravet for odelseiendom som blir overtatt ved arv, kan oppfylles ved at jordbruksarealet leies ut. Dette gjelder ikke ved odelsløsning. Der må odelsløser for egen regning stå for driften, men det er ikke krav til at en skal stå for driften personlig.

Kommunal boplikt

Boplikt for boligeiendommer er den andre typen, og den er opp til den enkelte kommune å innføre. Her åpner loven for at det kan stilles krav til at eiendommen skal være bebodd 50 pst. av årets dager. Cirka en femtedel av kommunene praktiserer boplikt for boligeiendommer. Det blir kalt "nullkonsesjon" fordi det ikke er krav til størrelse på eiendommen. Forslagsstillerne ser at den kommunale boplikten, særlig i pressområder, kan bidra til å senke prisene på de mest attraktive eiendommene. Det kan være med på å sikre dem som er helårsboende attraktive eiendommer til rimeligere priser enn om det ikke hadde vært krav om boplikt. Det viser seg også at boplikten er relativt lett å omgå, enten ved å bruke den såkalte slektsparagrafen, leie noen til å bo der når man ikke er der selv, eller å la boligen forfalle til man får omregulert til fritidsbolig. Det er heller ikke dokumentert at boplikten i slike områder bidrar til flere heltidsboende. Samlet sett mener forslagsstillerne at den kommunale boplikten må oppheves siden den er et vesentlig inngrep i eiendomsretten.

Boplikten har liten innvirkning på bosetting

Et forskningsprosjekt ved Institutt for økonomi og samfunnsfag ved Norges landbrukshøgskole, i dag Universitetet for miljø og biomangfold (UMB), viste i 2002 noen interessante funn. Det ble sett på 39 kommuner med boplikt over hele landet. Disse ble sammenlignet med tilsvarende kommuner uten boplikt. Undersøkelsen viste at boplikt ikke hadde noen positiv virkning for økning (og hindret heller ikke

nedgang) i folketallet i kommuner med boplikt i forhold til kommuner uten.

Undersøkelsen viste at:

- De utilsiktede virkningene ved boplikt er av betydelig omfang
- Gjennomsnittstall viser at i kommuner med boplikt er boligene like mye bebodd i løpet av året som i kommuner uten boplikt
- Den prosentvise andelen av boliger som blir overført fra å ha status som helårsboliger og våningshus til fritidsboliger, er større i kommuner med boplikt enn i kommuner uten
- Boplikten hindrer omsetning av eiendommer
- Boplikten fører til et lavere nivå på investeringer og vedlikehold
- Boplikten har ingen positiv virkning for å øke innbyggertallet
- Boplikten øker den økonomiske risikoen for personer som kjøper seg eiendom i en kommune med svak vekst, nedgang i folketallet og boplikt
- Kontrollen med overholdelse av boplikten er vanskelig å gjennomføre og skaper konflikter i lokalmiljøet
- Boplikten er lett å omgå gjennom den såkalte slektsparagrafen, eller ved å kjøpe en ubebygd tomt som ikke trenger konsesjon, leie noen til å bo der for å oppfylle kravet eller la boligen forfalle slik at man kan søke om å få endret status til fritidsbolig
- Undersøkelsen bekrefter derimot at boplikt fører til kraftig verdireduksjon for eier. Samlet for en kommune med boplikt er resultatet at eiendommassen samlet sett får en vesentlig lavere verdi.

Forslagsstillerne viser til at det på dette området er mange udokumenterte påstander om at boplikten bidrar til økt bosetting i fraflyttingsområder. Undersøkelsen utført ved UMB viser at det tvert imot ikke er mulig å finne signifikante funn som tyder på at boplikten bidrar til det som er formålet bak boplikten.

Prisreguleringen

Da konsesjonsloven ble endret i 2003, ble et av formålene med loven endret ved at punktet om samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på eiendommer ble tatt bort. Prisreguleringen ble mindre sentral enn tidligere, men samme passus som ble tatt bort i formålet med loven, ble tatt inn som et av flere særlige forhold av betydning for konsesjon på erverv av landbrukseiendommer. Kravene som stilles for å kunne erverve konsesjonspliktig landbrukseiendom, er bl.a. at avtalt pris skal tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og om erververen anses skikket til å drive eiendommen. Videre tilsier

loven at konsesjon kan nektes dersom eiendommen skal brukes til fritidsformål. Det stilles en rekke krav til erververen, ervervet og formålet med ervervet, hvilket betyr at det ikke er fritt fram for alle å skaffe seg landbrukseiendommer på det frie marked. Prisen på eiendommen vil også gjenspeile de "heftelsene" som loven pålegger. Det har også fremkommet påstander om at den reelle prisen i en del tilfeller er høyere enn den tilsynelatende avtalte prisen som følge av at deler av kjøpsvederlaget holdes skult for myndighetene. Som et eksempel vises til dom inntatt i Retstidende 2004 side 1582 (HRD-2004-01775A). Hvis dette er en utbredt praksis, er det alvorlig av flere årsaker.

Driveplikten

Det skal tas hensyn til konsesjonslovens krav om at erververen skal være skikket til å drive eiendommen, og om erververen vil ta fast bopel på eiendommen for selv å drive den. Driveplikten kan imidlertid oppfylles ved at jordbruksarealet leies bort som tilleggsjord til annen eiendom i minst ti år. Forslagsstillerne mener at omfanget på arealtilskuddene i stor grad ivaretar at slike arealer blir drevet som tilleggsjord også uten en egen lovregulering. Hensynet til kulturlandskapet og egenarten til den norske landsbygda tilsier at vi må sikre oss at drivverdige landbruksområder er i bruk. Forslagsstillerne vil derfor at driveplikten til landbrukseiendommer over 100 dekar, med 20 dekar dyrkamark, opprettholdes. Det skal kunne stilles krav til at andre kan drive jorden, om man selv ikke ønsker det.

Norge og EU/EØS

Tyske Uwe Kay Festersen kjøpte i 1998 en landbrukseiendom i Sønderjylland i Danmark. Da Festersen ikke fulgte dansk lovgivning om boplikt på landbrukseiendommer, ble han i 2000 pålagt å selge eiendommen eller bosette seg på den. I august 2003 ble Festersen dømt til en tvangsbót på 5 000 danske kroner for hver måned han ikke oppfylte boplikten. Festersen meldte flytting til eiendommen, men anket dommen. Rettssaken endte i EF-domstolen, som nylig fastslo at danske bopliktbestemmelser er i strid

med EUs frie flyt av kapital og personer, fastsatt i EU-traktatens artikler 56 og 43. EF-domstolen mener også at boplikten bryter med Den europeiske menneskerettskonvensjonens (EMK) bestemmelse om fri rett til å velge bosted, og EMK er innkorporert i norsk rett. I dommen forbyr Danmark å kreve at en tysker som kjøpte en landbrukseiendom i Danmark, skal ha boplikt. Forslagsstillerne registrerer at boplikten er under press gjennom EØS-avtalen. Forslagsstillerne viser til svar fra landbruks- og matministeren på skriftlig spørsmål nr. 530 (2006-2007) hvor Regjeringen fortsatt ikke kan svare for hvilke konsekvenser denne dommen vil ha for den norske boplikten.

Oppsummering

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 distriktspolitisk 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 bøndernes 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.

FORSLAG

På denne bakgrunn fremmes følgende

forslag:

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

15. februar 2007

