

Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2016 30 stp
Institutt for landskapsplanlegging

Kan det sies at bestemmelsene om boplikt har utspilt sin rolle?

Can it be said that the provisions for residence
requirements no longer are useful?

Øyvind Frekeplass
Eiendom

Forord

Denne oppgaven markerer avslutningen på min mastergrad i *Eiendom* ved Norges- miljø og biovitenskapelige universitet (NMBU). Arbeidet med oppgaven har i all hovedsak foregått våren 2016, og oppgaven har hatt et omfang på 30 studiepoeng.

Jeg vil først og fremst rette en stor takk til hovedveilederen min Nikolai K. Winge og biveilederen min Einar A. Hegstad, for utmerket veiledning gjennom arbeidet med denne oppgaven. De konstruktive tilbakemeldingene, tipsene og rådene veilederne mine har gitt meg gjennom denne prosessen, har vært gull verdt for oppgaven min.

Jeg vil også benytte sjansen til å takke alle representantene fra Hallingdalkommunen, representanten fra Landbruksdirektoratet, representanten fra Landbruks- og matdepartementet og Fredrik Holth fra NMBU, for at de tok meg i mot med åpne armer og delte sine syn og erfaringer med meg under intervjuene.

Ås, 16.05.2016

Øyvind Frekeplass

Sammendrag

Temaet for denne oppgaven er boplikt og hensynene bak boplikten. Jeg tar for meg spørsmålet om de rettslige bestemmelsene om boplikt har utspilt sin rolle, eller om bestemmelsene fremdeles ivaretar viktige samfunnsmessige hensyn. Et av hovedhensynene som ligger til grunn for boplikten, er hensynet til bosetting. Jeg har i denne oppgaven sett nærmere på Hallingdalsregion for å finne ut hvordan bestemmelsene om boplikt påvirker bosettingen der, og hvilke konsekvenser en eventuell fjerning av disse bestemmelsene vil kunne føre til. Jeg har gjennomført intervjuer med representanter fra Hallingdalkommunene; Flå, Nes, Gol, Hemsedal, Ål og Hol. I tillegg til dette har jeg også intervjuet en representant i Landbruksdirektoratet og en representant fra Landbruks- og matdepartementet.

Problemstillingene mine, lyder som følger.

Hovedproblemstilling:

- Kan det sies at bestemmelsene om boplikt har utspilt sin rolle?

Med følgende underproblemstillinger:

-Hvorfor ble boplikten innført i Norge?

-Hvordan fungerer boplikten?

-Hva vil kunne skje om boplikten fjernes?

-Hvilke verktøy kan kommunen ta i bruk dersom boplikten fjernes?

Det jeg har funnet ut i arbeidet med denne oppgaven er at boplikten har en betydning for bosettingen i Hallingdal. Etter alle intervjuene med de forskjellige representantene sitter jeg igjen med klart bilde av at de mener bestemmelsene om boplikt er helt vesentlig for å ivareta hensynet til bosetting.

Abstract

The theme of this thesis is the residence requirements in Norway, and the considerations behind these requirements. I have through working with this thesis studied the Hallingdal region to find out how the residence requirements impact the population growth there, and the consequences of a possible removal of these requirements. I have done this by studying the law, and interviewed several representatives from each of the municipalities in Hallingdal. In addition to this I have also interviewed a representative from the Directorate of Agriculture and a representative from the Ministry of Agriculture.

The main research question is:

-Can it be said that the residence requirements no longer are useful?

I have also formulated three sub-questions:

-Why were the residence requirements introduced in Norway?

-How do the residence requirements work?

-What could happen if the residence requirements were removed?

-What other tools can the municipalities use if the residence requirement were removed?

What I've found out through working with this thesis is that the residence requirements definitely have an impact on the population growth in the Hallingdal region, and my conclusion is that it's crucial that the residence requirements are preserved in countryside's like Hallingdal.

Innhold

1) INNLEDNING	2
1.1 TEMA	2
1.2 AVGRENSING	3
1.3 METODE OG FREMGANGSMÅTE	4
1.4 OPPGAVENS OPPBYGNING	6
2) NÆRMERE OM GJELDENE BESTEMMELSER OM BOPLIKT	7
2.1 HVA ER BOPLIKT?	7
2.2 HVA ER KONSESJON?	7
2.3 BOPLIKTENS OPPHAV	8
2.4 LOVBESTEMT BOPLIKT	11
2.5 BOPLIKT SOM VILKÅR FOR KONSESJON	12
2.6 BOPLIKT I KOMMUNER MED NEDSATT KONSESJONSGRENSE (NULLKONSESJON)	13
2.7 KONTROLL OG OPPFØLGING AV BOPLIKTEN?	15
3) HØRINGSFORSLAGET FRA LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTET	17
3.1 INNLEDNING	17
3.2 HØRINGSFORSLAGETS BESKRIVELSE AV BEHOVET FOR ENDRING	17
3.3 FORSLAGET	19
4) PRESENTASJON AV CASE	20
4.1 GENERELT OM HALLINGDAL	20
4.2 BOPLIKT I HALLINGDAL	20
5) EMPIRI	22
5.1 INNLEDNING	22
5.2 HVA KOM FREM I INTERVJUENE MED KOMMUNENE?	22
5.3 HVA KOM FREM I INTERVJUET MED REPRESENTANTEN FRA LANDBRUKSDIREKTORATET?	32
6) DRØFTELSE	35
6.1 INNLEDNING	35
6.2 HVORDAN FUNGERER BOPLIKTEN?	35
6.3 HVA VIL KUNNE SKJE OM BOPLIKTEN FJERNES?	38
6.4 HVILKE VERKTØY KAN KOMMUNENE TA I BRUK DERSOM BOPLIKTEN FJERNES?	39
7) AVSLUTNING	41
7.1 INNLEDNING	41
7.2 SAMMENFATTENDE DRØFTING	41
7.3 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	42
KILDER	44
FIGURER	45
VEDLEGG	45

1) Innledning

1.1 Tema

Temaet for denne oppgaven er boplikt og hensynene bak boplikten. Jeg tar for meg spørsmålet om de rettslige bestemmelsene om boplikt har utspilt sin rolle, eller om bestemmelsene fremdeles ivaretar viktige samfunnsmessige hensyn. Boplikt er plikten til å bebo en eiendom og denne plikten kan gjøre seg gjeldene på både landbrukseiendommer og boligeiendommer i Norge. Et av hovedhensynene som ligger til grunn for boplikten, er hensynet til bosetting. Jeg har i denne oppgaven sett nærmere på en bestemt geografisk region for å finne ut hvordan bestemmelsene om boplikt påvirker bosettingen der, og hvilke konsekvenser en eventuell fjerning av disse bestemmelsene vil kunne føre til.

Bakgrunnen for valget av tema er at spørsmålet om man skal opprettholde bestemmelsene om boplikt eller ikke, er en pågående diskusjon her til lands. Spørsmålet har vært diskutert i mange år, men er på ny brakt på banen ved at Landbruks- og matdepartementet høsten 2014 sendte ut et høringsforslag med forslag om å fjerne konsesjonsloven i sin helhet, samt bestemmelsene om boplikt i odelslova. "*Blodig urettferdig!*" sa tidligere Landbruksminister Sylvi Listhaug (FRP) om dagens regelverk i en artikkel i Dagens Næringsliv.¹ "*Ødelegger for vår stolte bondetradisjon!*" har lederen for Norsk Bondelag sagt om Landbruks- og matdepartementets høringsforslag til NRK.² Slike uttalelser har det vært mange av knyttet til temaet boplikt opp gjennom årene, og ikke minst etter at det nevnte høringsforslaget kom på banen. Reaksjonene rundt dette høringsforslaget vekket min interesse for temaet og jeg ønsket å finne ut mer om hvordan boplikten fungerer i dag, og om bestemmelsene fremdeles ivaretar de hensyn de var ment å ivareta.

Problemstillingene mine lyder dermed som følger.

Hovedproblemstilling:

- *Kan det sies at bestemmelsene om boplikt har utspilt sin rolle?*

Med følgende underproblemstillinger:

-*Hvorfor ble boplikten innført i Norge?*

-*Hvordan fungerer boplikten?*

-*Hva vil kunne skje om boplikten fjernes?*

-*Hvilke verktøy kan kommunene ta i bruk dersom boplikten fjernes?*

¹ Halvorsen, M. T. (2015). Dagens Næringsliv.

² Hofstad, S og Børstad, J. (2014). NRK-Trøndelag.

Med den første underproblemstillingen har målet mitt vært å finne ut nettopp hvorfor boplikten ble innført i Norge. Dette vil jeg komme tilbake til i kapittel 2 (Nærmere om gjeldene bestemmelser om boplikt). Med de andre tre underproblemstillingene om hvordan boplikten fungerer, hva som vil kunne skje om boplikten fjernes, og i så fall hvilke andre verktøy kommunene kan ta i bruk, har målet mitt vært å få frem representantene jeg har intervjuet sine meninger og erfaringer. Disse tre underproblemstillingene vil jeg komme tilbake til i kapittel 6 (Drøftelser).

1.2 Avgrensing

Jeg har avgrenset oppgaven min til å omhandle bestemmelsene om boplikt. Høringsforslaget fra Landbruks- og matdepartementet omhandler oppheving av hele konsesjonsloven samt bestemmelsene om boplikt i odelslova, men jeg har valgt å avgrense temaet for oppgaven min til å gjelde kun boplikt-delen i dette forslaget. Grunnen til at jeg har valgt å fokusere på boplikt, skyldes at det er bestemmelsene om boplikt som er tettest knyttet opp til bosettingshensynet. Jeg så i starten av arbeidet med denne oppgaven at det tidligere var skrevet masteroppgaver ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) som også hadde boplikt som tema, men at disse tok for seg spørsmål knyttet til prisregulering. Jeg ønsket derfor å se nærmere på hvilken virkning bestemmelsene om boplikt har i forhold til bosettingen i et bestemt område. Jeg har derfor også avgrenset det geografiske området for oppgaven min, ved å se nærmere på seks utvalgte kommuner på Østlandet. Jeg har valgt å se nærmere på de seks kommunene som utgjør fjellregionen Hallingdal, altså kommunen Flå, Nes, Gol, Hemsedal, Ål og Hol.



Figur 1 – Parti fra Nes i Hallingdal.

1.3 Metode og fremgangsmåte

Oppgaven min er i hovedsak utformet som et casestudie av kommunen i Hallingdal. Gjenstand for undersøkelsene mine er representantene jeg har intervjuet og deres meninger og erfaringer knyttet til temaet. Jeg benyttet derfor en kvalitativ tilnærming for å innhente data, siden denne metoden passer best dersom man ønsker å gå i dybden på et bestemt tema, og ikke nødvendigvis ønsker å samle inn informasjon i form av tallfestede data eller ved å gjennomføre større spørreundersøkelser. I et kvalitativt forskningsarbeid er det vanlig å utføre intervjuer, observasjoner og/eller dokumentstudier, for på den måten å samle inn data om hvordan intervjuobjektene stiller seg til problemstillingene som oppgaven reiser.³ Grunnen til at jeg har valgt kommunen i Hallingdal er at Hallingdal er en region hvor alle former for boplikt gjør seg gjeldene. Regionen domineres av landbrukseiendommer som omfattes av den lovbestemte boplikten, samt at alle seks kommunene i tillegg også har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, såkalt nullkonsesjonsgrense.

En metodisk utfordring i forhold til temaet jeg har valgt for denne oppgaven er at det ikke finnes så mye forskning rundt temaet boplikt og om den fungerer eller ikke. Som det påpekes i høringsforslaget fra Landbruks- og matdepartementet så viser forskningsresultatene fra de få undersøkelsene som er gjort rundt dette temaet, at det samlet sett er et nokså åpent spørsmål om reglene om boplikt virker, eller om de ikke virker etter sitt formål.⁴ På en annen side så var det faktum at det fantes begrenset forskning rundt dette temaet også noe av grunnen til at jeg valgte å se nærmere på det.

Jeg har valgt å intervju de som forvalter bestemmelsene om boplikt til daglig gjennom jobbene sine, for på den måten å svare på problemstillingene. Disse intervjuene fører også med seg noen metodiske utfordringer. Siden boplikt er et omdiskutert og ikke minst et politisk tema, kan resultatene påvirkes av politiske stampunkt, holdninger og verdier, og følelser for systemet.

Det første jeg begynte med i arbeidet med denne oppgaven var å undersøke hvor i lovverket vi finner bestemmelser om boplikt. Jeg valgte så å begynne skrivingen av teoridelen i oppgaven (kapittel 2). På denne måten lærte jeg meg hvilket rettslig grunnlag som ligger til grunn for boplikt. Etter dette studerte jeg høringsforslaget fra Landbruks- og matdepartementet for å få en oversikt over bakgrunnen for ønske om å fjerne bestemmelsene om boplikt, og hvilke argumenter som blir lagt til grunn for dette forslaget.

³ Andersen, G. (2010). UIB.

⁴ Høringsnotatet (2014). s. 24.

Neste steg i arbeidet med oppgaven var intervjuene. Jeg ønsket å intervju representanter fra de utvalgte kommunene for å undersøke hvilke erfaringer de som jobber med dette til daglig har i forhold til temaet. Jeg avtalte derfor møte med en representant i hver kommune, og dro på besøk til alle kommunehusene i Hallingdal. Til disse intervjuene hadde jeg på forhånd utarbeidet en intervjuguide med fem faste spørsmål som alle representantene i kommunen ble stilt. Dette gjorde jeg for at jeg i ettertid skulle ha muligheten til å sammenligne resultatene fra intervjuene med representantene i de forskjellige kommunene. Med disse spørsmålene var målet mitt å kunne besvare underproblemstillingene mine om hva som vil kunne skje dersom boplikten fjernes, og eventuelt hvilke verktøy kommunene da sitter igjen med for å ivareta hensynet til bosetting. I oppgaven omtaler jeg representantene i kommunen med deres stillingstittel og hvilken kommune de er ansatt i. Dette ble avtalt med representantene under intervjuene.

Etter å ha intervjuet representanter fra alle Hallingdalkommunene, intervjuet jeg også en representant fra Landbruksdirektoratet, for å få innblikk i erfaringene og meningene til noen høyere opp i systemet enn representantene i kommunen.

Jeg har også intervjuet en representant fra Landbruks- og matdepartementet i arbeidet med denne oppgaven. Målet mitt med dette intervjuene var å få et nærmere innblikk i bopliktens historie, og bakgrunnen for at boplikten ble innført i Norge. Personene jeg intervjuet fra direktoratet og departementet omtaler jeg etter avtale, som representanter i denne oppgaven.

Etter at jeg var kommet et godt stykke i arbeidet med oppgaven min så jeg også behovet for å snakke med Fredrik Holth ved NMBU, for å få et nærmere innblikk i deler av plan- og bygningslovens bestemmelser. Fredrik Holth er dosent ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) og er foreleser i plan- og bygningsrett. Holth har derfor en vid kunnskap om bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Gjennom arbeidet med oppgaven min har jeg behandlet personopplysninger om representantene jeg har intervjuet, og prosjektet er dermed meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Jeg meldte derfor prosjektet inn til personvernombudet og følger reglene i forhold til oppbevaring og sletting av personopplysninger. I forkant av alle intervjuene sendte jeg også et informasjonsskriv til representantene via mail, som beskrev hva hensikten med intervjuet var, og at deltagelsen i prosjektet var frivillig. Alle representantene signerte på de ønsket å delta i forskningen min og jeg fikk også tillatelse fra alle til å ta lydopptak under intervjuene.

1.4 Oppgavens oppbygning

Oppgaven er inndelt i 7 kapitler. Kapittel 1 er innledningsdelen av oppgaven. Kapittel 2 er teoridelen av oppgaven, og her presenterer jeg bopliktens forankring i loven. Teoridelen inneholder også en beskrivelse av bopliktens historie og bakgrunnen for hvorfor den ble innført i Norge. Kapittel 3 inneholder en fremstilling av høringsforslaget fra Landbruks- og matdepartementet. Her legger jeg frem begrunnelsen bak høringsforslaget, samt hva selve forslaget går ut på. Kapittel 4 er en presentasjon av casene (Hallingdalkommunene). Kapittel 5 er empiridelen av oppgaven. I denne delen presenterer jeg først alt innsamlet materiale fra intervjuene mine med kommunene. Her har jeg valgt å gå gjennom ett og ett av de fem spørsmålene, etterfulgt av svarene fra alle kommunen, for på den måten å presentere empirien så oversiktlig som mulig. Etter dette presenterer jeg materialet fra intervjuet med representanten i Landbruksdirektoratet. Kapittel 6 er drøftelsesdelen av oppgaven. I denne delen drøfter jeg resultatene fra intervjuene og argumentene i høringsforslaget, opp imot underproblemstillingene. Til slutt kommer en oppsummering i kapittel 7, med en sammenfattende drøfting og mine avsluttende refleksjoner.

2) Nærmere om gjeldene bestemmelser om boplikt

2.1 Hva er boplikt?

Hva boplikt er ligger i bunn og grunn i ordet. Boplikt er en plikt til å bebo en eiendom. Denne plikten kan gjøre seg gjeldene på landbrukseiendommer, så vel som på andre typer fast eiendom. Boplikt oppstår først og fremst ved erverv av landbrukseiendom av en viss størrelse og en viss karakter, og inntretr ett år etter ervervet er tinglyst. Dette vil i praksis si at det inntretr boplikt ved erverv av alle landbrukseiendommer av en viss størrelse og karakter, men som jeg vil komme nærmere inn på senere i kapittel 2, kan det også forekomme boplikt på andre typer eiendommer.⁵ Bestemmelsene som hjemler boplikt er nedfelt i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, konsesjonsloven. Vi deler ofte bestemmelsene om boplikt inn i tre, lovbestemt boplikt, boplikt som vilkår for konsesjon, og boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense.⁶ I tillegg til dette skiller vi også mellom personlig og upersonlig boplikt. Jeg vil komme nærmere inn på de forskjellige typene boplikt i kapitlene som følger.



Figur 2 – Fraflytta gårdsbruk i Hallingdal.

2.2 Hva er konsesjon?

For å forstå hvordan boplikten fungerer må vi også forstå hva konsesjon er. Alle typer erverv av fast eiendom i Norge er i utgangspunktet underlagt konsesjon, jf. konsl. § 2 første ledd. Dette vil si at det ved alle erverv av fast eiendom må søkes om en offentlig tillatelse (konsesjon), for å erverve den aktuelle eiendommen. Bestemmelsene om at erverv av fast eiendom krever offentlig tillatelse skriver seg helt tilbake til statsborgerrettsloven av 1888, hvor formålet med bestemmelsene den gang var å verne for at ikke utlendinger skulle kunne

⁵ Ot. prp. nr. 44 (2008-2009) s. 18.

⁶ Høringsnotatet (2014) s. 9.

erhverve norske eiendommer. Bestemmelsene har opp gjennom historien etter hvert også blitt utvidet til å gjelde norske borgere og selskaper, og regelverket ble etter hvert et instrument i den offentlige kontrollen av fast eiendom i Norge.⁷

Bestemmelsene knyttet til konsesjon finner vi i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, konsesjonsloven. Konsesjonsloven § 1 inneholder lovens formål: *Konsesjonslovens formål er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, blant annet for å tilgodese:*

1. *framtidige generasjoners behov.*
2. *landbruksnæringen.*
3. *behovet for utbyggingsgrunn.*
4. *hensynet til miljø, allmenne naturinteresser og friluftsinnteresser.*
5. *hensynet til bosetting*

Som nevnt over er hovedregel for konsesjonsbestemmelsene at en hver som erverver fast eiendom må søke om offentlig tillatelse (konsesjon), jf. konsl. § 2. Hvorvidt eiendommen er liten eller stor, mye eller lite verdt, bebygd eller ubebygd osv. er uten betydning. Heller ikke måten man erverver eiendommen på har betydning i følge hovedregelen, men som man sier; ingen regler uten unntak. Fra den altomfattende hovedregelen i konsl. § 2 første ledd er det flere grupper av unntak. Det finnes unntak knyttet til erververens stilling og det finnes unntak knyttet til eiendommene karakter. Det er blant disse unntakene vi finner bestemmelser om boplikt i konsesjonsloven.⁸

I siste KOSTRA-rapport (Kommune-Stat-Rapportering) som er publisert, kan man lese at kommunene i alt har behandlet 2529 søknader om konsesjon i 2014. Av disse sakene ble søknaden om konsesjon innvilget uten vilkår i 1146 saker, innvilget med vilkår i 1335 saker og 48 søknader ble avslått. Av de søknadene som ble innvilget med vilkår ble det satt vilkår om personlig boplikt i 721 saker, og upersonlig boplikt i 104 saker.⁹

2.3 Bopliktens opphav

For å kunne finne ut av om boplikten ivaretar de hensyn den var ment å gjøre er det viktig å forstå bopliktens opphav i Norge. Jeg har i arbeidet med denne oppgaven derfor intervjuet en representant i Landbruks- og matdepartementet som har mye kunnskap på dette feltet. På denne måten har jeg fått et innblikk i bopliktens historie.

⁷ Falkanger, T. og Falkanger, A. T. (2007) s. 451.

⁸ Falkanger, T. og Falkanger, A. T. (2007) s. 454.

⁹ KOSTRA landbruk (2015) s. 25.

Representanten i departementet kunne fortelle meg at selv om bestemmelsene knyttet til boplikt ikke ble lovfestet før ved innføringen av ny konsesjonslov i 1974, så har tankegangen vært tilstede opp gjennom historien. Helt tilbake til grunnlovsforsamlingen på Eidsvold i 1814 ble det diskutert om det skulle være en form for boplikt for den som var odelsberettiget til en eiendom. Dette ble imidlertid ikke en del av grunnloven den gang, men det viser at tanken om en offentlig kontroll av fast eiendom i Norge ikke er en ny tanke. Representanten fortalte så at etter grunnlovssamlingen på Eidsvold lå spørsmålet om en form for boplikt begravd, helt frem til de første konsesjonslovene kom mellom 1917-1920.

Videre kunne representanten i Landbruks- og matdepartementet fortelle meg at fra konsesjonslovene kom rundt 1917-1920 har debatten om offentlig styring av fast eiendom opp gjennom tidene vært delt mellom høyre- og venstresiden i politikken på samme måte som i dag. Torgeir Austenå viser i boken sin *"Konsesjonsreglane for fast eigedom"*, også til at de store politiske fronter rundt denne problemstillingen og konsesjonsreglene alltid har hørt til de omstridde i vår lovgivning.¹⁰ For å understreke dette sitere Austenå i boken sin det Wilhelm Keilhau sa i 1914 (Statsøkonomisk Tidsskrift s. 7) om at *"retskampen om koncessionslovene tændte det ganske Norge i brand, flyttet flertal og væltet ministerier og forvandlet selv folk, som ellers dypt foragter alt juridisk væsen, til smaa lynende paragraf helter"*.

Som nevnt ble bestemmelsene om boplikt for første gang lovfestet ved innføringen av ny konsesjonslov i 1974, og da som en betingelse for konsesjonsfrihet. Betingelsen skulle da som nå gjelde for nære slektninger og odelsberettigede. Bakgrunnen for innføringen av boplikten var at det ble vist til mange eksempler på at personer uten tilknytning av betydning til landbruket hadde fortrent eiendomme av landbrukseiendommer på en uheldig måte. Det ble vist til at det i kraft av odelslova ble fratatt landbrukseiendommer fra aktive jordbrukere uten hensyn til om også disse hadde hatt odelsrett til eiendommen, og uten at erververen hverken hadde bosatt seg på eiendommen eller fortsatt driften. Dette ble ansett for å være en dårlig utvikling som måtte endres, og bo- og driveplikten ble ansett å være et egnet verktøy for å gjøre nettopp dette. Bo- og driveplikten ble med andre ord innført som virkemidler for å oppnå odelsrettslige og jordpolitiske mål.¹¹

Under en endring av bestemmelsene i 2001 ble hensynet til bosetting vektlagt sterkere enn tidligere. Bakgrunnen for denne endringen var å styrke hensynet til

¹⁰ Austenå, T. (1978) s. 9.

¹¹ Ot. prp. nr. 44 s. 18.

bosetting, og en ønsket samtidig å legge til rette for at bygningsmassen på landbrukseiendommer skulle kunne brukes til rene boligformål.¹²

I 2003 ble ny konsesjonslov vedtatt. Bestemmelsene som omhandler boplikten ble da ikke endret, men konsesjonsgrensen for bebygde eiendommer ble imidlertid hevet slik at det da ble konsesjonsplikt på eiendommer med et samlet areal på mer enn 100 daa eller hvor mer enn 20 daa av arealet var fulldyrket. Den nye arealgrensen førte til at færre landbrukseiendommer ble berørt av bestemmelsene om bo- og driveplikt.¹²

Ved en lovendring av konsesjonsloven i 2009 ble bestemmelsene om boplikt i odelsloven tatt ut fra denne loven og slått sammen med bopliktbestemmelsene i konsesjonsloven. I tillegg ble også arealgrensene for eiendommer som er underlagt konsesjonsplikt hevet til dagens nivå.¹²

Hovedhensynet bak dagens bestemmelser om boplikt er altså hensynet til bosetting, og det er dette hensynet jeg gjennom denne oppgaven vil undersøke om fremdeles gjør seg gjeldene.



Figur 3 – Sauer på beite i Hallingdal.

¹² Høringsnotatet (2014). s. 9.

2.4 Lovbestemt boplikt

Med lovbestemt boplikt mener jeg boplikten knyttet til landbrukseiendommer som er hjemlet i konsesjonsloven. Denne formen for boplikt blir ofte omtalt som "vanlig" boplikt, og er kanskje den formen for boplikt de fleste tenker på når de hører ordet boplikt.

2.4.1 Unntak knyttet til eiendommens karakter

Konsesjonslovens § 4 inneholder unntakene fra konsesjonsplikten knyttet til eiendommens karakter. For ubebygde bolig- eller hyttetomter er det konsesjonsfrihet forutsatt at den aktuelle tomten ikke er større enn 2 dekar og at den er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven eller jordloven, eller at den ligger i et område som i kommuneplan eller reguleringsplan er regulert til byggeområde, jf. konsl. § 4 første ledd (nr. 1 og 2). Disse unntakene er i midlertid tidsbegrenset og dersom den aktuelle tomten som erverves ikke blir bebyggt innen fem år må det likevel søkes konsesjon, jf. konsl. § 4 annet ledd.

For andre ubebygde areal er det konsesjonsfrihet dersom de ligger i område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruksformål, eller i områder som i kommuneplanen er lagt ut til byggeområde, jf. konsl. § 4 første ledd (nr. 3). Konsesjonsfriheten til dette unntaket er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring på den aktuelle eiendommen som er i strid med planen, jf. konsl. § 4 tredje ledd).

Også for bebygde eiendommer finnes det unntak fra konsesjonsplikten i konsesjonsloven. For bebygde eiendommer er det konsesjonsfrihet dersom den aktuelle eiendommen ikke er større enn til sammen 100 dekar og ikke inneholder mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, jf. konsl. § 4 første ledd (nr. 4).

2.4.2 Unntak knyttet til erververens stilling

Ved erverv av fast eiendom er odelsberettig og nær slekt som overtar eiendommen etter konsesjonsloven unntatt fra konsesjonsplikten, jf. konsl. § 5. Dette er et unntak på grunnlag av erververens stilling som er knyttet til familiære forhold, og denne bestemmelsen blir ofte omtalt som slektskapsparagrafen. Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden, jf. konsl. § 5 første ledd. Et annet unntak er dersom erververen er odelsberettiget til eiendommen, jf. konsl. § 5 andre ledd. Men selv om erververen i disse tilfellene ikke har en plikt om å søke konsesjon følger det derimot med andre plikter. Disse pliktene følger dersom det

er snakk om landbrukseiendommer og det er her den lovbestemte boplikten finnes blant unntakene fra konsesjonsplikten.

Konsesjonsloven definerer en landbrukseiendom som en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog, og som er bebyggd med bebyggelse som er eller kan brukes som helårsbolig, jf. konsl. § 5 sjette ledd. Konsesjonsfriheten for odelsberettigede og nær slekt er i slike tilfeller betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år etter at ervervet er tinglyst, og at han eller hun selv bor på eiendommen i minimum fem år. Erververen får med andre ord en lovbestemt boplikt som er personlig og han eller hun plikter seg til å ta eiendommen som sin reelle bolig, jf. konsl. § 6. En eiendom er etter folkeregisterloven tatt so reell bolig når hjemmelshaveren er registret bosatt på eiendommen. Det er vanlig å bruke betegnelsen lovbestemt boplikt både i tilfeller der erververen er odelsberettiget og der erververen er nær beslektet.¹³

I tillegg til bestemmelsene om boplikt i konsesjonsloven inneholder odelslova bestemmelser som viser til konsesjonslovens bestemmelser om boplikt. Odelsberettigede etter odelslovas § 51 tredje ledd har en lovfestet boplikt som vilkår for å kunne overta en eiendom på odel. En gjenlevende ektefelle som ikke er odelsberettiget etter odelslovas § 39 må bosette seg på eiendommen som et vilkår for vern mot odelsløsning. Boplikten er et minstekrav for å nytte seg av odelsretten.¹³

2.5 Boplikt som vilkår for konsesjon

Erverver som ikke er i en stilling slik at han eller hun kan overta en eiendom konsesjonsfritt etter konsesjonslovens § 5, må som tidligere nevnt søke om offentlig tillatelse (konsesjon). Det er i slike tilfeller boplikten kan gjøres gjeldene som et vilkår for konsesjon.

Søknad om konsesjon etter konsesjonsloven skal sendes til ordføreren i den kommune der eiendommen ligger, jf. konsl. § 12. Søknaden skal sendes inn til kommunen innen fire uker etter at avtalen om overdragelsen har blitt gjort eller erververen fikk rådighet over eiendommen, jf. konsl. § 13.

Som nevnt i kapittel 2.2 (Hva er konsesjon?) så er et av konsesjonslovens formål å tilgodese hensynet til bosetting. Dette hensynet finner vi også igjen i konsesjonslovens § 9. Det er fastsatt i konsesjonsloven § 9 første ledd (nr. 2) som gjelder landbrukseiendommer, at det i konsesjonsvurderingen til fordel for søker skal legges vekt på om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i

¹³ Ot. prp. nr. 44 s. 18.

området.¹⁴ Det følger videre av konsesjonslovens § 11 andre ledd, at myndighetene i behandlinger av konsesjonssøknader har en plikt til å vurdere om boplikt skal settes som et vilkår, og det skal samtidig tas stilling til om boplikten i så fall skal være personlig for den nye hjemmelshaveren av eiendommen.¹⁵ Konsesjon kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til formålene som loven skal fremme, jf. konsl. § 11 første ledd.

Konsesjonsvilkåret må være saklig og konkret begrunnet. Det har vært vanlig å sette vilkår om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og da slik at den nye hjemmelshaveren selv må bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der i minimum fem år.¹⁴

Det finnes også flere eksempler på at boplikten kan være oppfylt uten at erververen tar den aktuelle eiendommen som sin reelle bolig. Boplikten kan anses som oppfylt dersom erververen bor på naboeiendommen hvis det ikke er tvil om at det er hensiktsmessig å drifte den aktuelle eiendommen fra naboeiendommen. Her er det for øvrig en forutsetning at erververen bebor naboeiendommen så lenge boplikten på den aktuelle eiendommen varer. Boplikten ansees også som oppfylt dersom erververen er bosatt på utskilt tomt fra den aktuelle eiendommen.¹⁴

Eies den aktuelle eiendommen som et sameie må alle eierne i sameie bebo eiendommen. Dersom en av sameierne ikke oppfyller sin del av boplikten rammes midlertidig bare den aktuelle sameieren.¹⁴

Det kan søkes om å få lempet på konsesjonsvilkåret. Ved brudd på vilkår av vesentlig betydning kan konsesjonen med hjemmel i konsesjonslovens § 16 annet ledd tilbaketrekkes. Dersom en slik situasjon skulle forkomme skal det med hjemmel i konsesjonslovens § 16 tredje ledd settes en frist for hjemmelshaveren til å sørge for at eiendommen blir solgt til noen som lovlig kan erverve den.¹⁴

2.6 Boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon)

I tillegg til den lovbestemte boplikten vi har i Norge, har alle kommunene også hjemmel i loven til å stille krav om boplikt gjennom kommunale forskrifter. Konsesjonslovens § 7 åpner for at kommunene gjennom forskrifter, kan overstyre konsesjonsfriheten etter konsl. §§ 4 første ledd (nr. 2 og 4) og 5 første ledd (nr. 1). Konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven gjelder som tidligere nevnt i utgangspunktet ubebygde enkelttomter til bolig eller fritidsbolig, bebygde

¹⁴ Ot. prp. nr. 44 s. 22.

¹⁵ Høringsnotatet (2014). s. 10.

eiendom, eller ved erverv fra nær slekt. Innføring av kommunal forskrift som innskrenker konsesjonsfriheten innebærer at slike erverv også blir konsesjonspliktige.¹⁶

Kommunene kan utvide konsesjonsplikten til å gjelde bebygd eiendom som er eller har vært benyttet som helårsbolig, jf. konsl. § 7 første ledd. Dette gjør kommunen ofte der de mener dette er nødvendig for å hindre at boliger som har vært benyttet som helårsboliger skal bli benyttet som fritidsboliger.¹⁶ Utvidelse av konsesjonsplikten kan også gjelde ved erverv av eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring og som ligger i områder som er regulert som boligområder i kommuneplanen eller reguleringsplaner, jf. konsl. § 7 andre ledd. Utvidelsen av konsesjonsplikten gjennom forskrift kan også gjelde ved erverv av ubebygd tomt som ligger i et område som er regulert som boligområde, jf. konsl. § 7 tredje ledd, og konsesjonsplikten kan utvides til å gjelde den kretsen av nær slekt som er unntatt fra konsesjonsplikt etter § 5, det såkalte slektskapsunntaket.

Konsesjonsfriheten kan settes ut av kraft i hele kommunen, eller den kan settes ut av kraft i en nærmere bestemt del av kommunen, som for eksempel kommunesenteret. Når det kommer til arealgrensen har kommunene to valg. De kan ikke selv velge en egen arealgrense, men må velge mellom lovens arealgrense, eller en såkalt nullgrense som vil si at det er ingen nedre arealgrense.¹⁶

En kommunes nullgrenseforskrift vil i praksis bety at det vil være boplikt på små eiendommer som normalt er under arealgrensene både for konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt. Denne typen boplikt er upersonlig, og den er oppfylt så lenge noen er bosatt på eiendommen og er folkeregistret der.¹⁶ Her ser vi forskjellen fra den lovbestemte personlige boplikten. Konsesjonsplikt oppstår blant annet hvis eiendommen tidligere er brukt som helårsbolig. Dette er den viktigste hovedgruppen. Det faktum at noen har vært folkeregistret som bosatt på den aktuelle eiendommen, er et sentralt moment i helhetsvurdering som kommunen fortar for å fastslå om en eiendom er eller har vært brukt som helårsbolig.

Ved vurderingen av om konsesjon skal gis, kan kommunen bare trekke inn de hensyn som har vært bestemmende under innføring av forskriftene, altså bosettingshensynet. Konsesjonsplikten gjelder ikke hvis erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig. Det betyr at erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig enten av seg selv, eller av andre i den tiden han eller hun eier eiendommen.¹⁶

¹⁶ Høringsnotatet (2014). s. 11.

Fristen for å bosette den aktuelle eiendommen er ett år fra den blir ervervet, jf. konsl. § 7 tredje ledd. Erververen må innen dette året enten selv bli folkeregistret bosatt på eiendommen, eller dokumentere at andre er folkeregistret bosatt på eiendommen.¹⁷

Konsesjonslovens § 10 inneholder nærmere regler for kommunens behandling av konsesjonssøknader etter kommunal forskrift. Kommunen skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig for å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsbolig, jf. konsl. § 10 første ledd (første punktum). Ved denne avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det har gått siden eiendommen ble benyttet som helårsbolig, og om det er påregnelig om andre vil kunne kjøpe eiendommen for å benytte den som helårsbolig, jf. konsl. § 10 første ledd (andre punktum).¹⁸

Ut i fra siste publiserte KOSTRA-rapport (Kommune-Stat-Rapportering) kan man lese at i 2014 har i alt 55 kommuner oppgitt at de har en forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjonsgrense) etter konsesjonslova § 7. I 2014 behandlet kommunen i alt 122 saker med hjemmel i slik forskrift, der 105 saker ble innvilget og 17 saker avslått. Antallet kommuner med forskrift har variert noe over årene fra 1974 og frem til i dag. Per 15.oktober 2014 har også 12 kommuner en forskrift som tilsier at også nær slekt må søke konsesjon ved erverv av fast eiendom.¹⁸

2.7 Kontroll og oppfølging av boplikten?

Kommunen og fylkesmannen er instansene som skal kontrollere at boplikten overholdes. Dersom det er mistanke til brudd på boplikten skal kommunen først ta stilling til dette spørsmålet. Et eksempel på brudd på boplikten kan for eksempel være dersom erververen ikke tar den aktuelle eiendommen som sin reelle bolig innen ett års fristen, eller for eksempel dersom erververen fraflytter boligen før fristen fastsatt frist.¹⁹ Hvis kommunen etter vurdering kommer frem til at det foreligger brudd på boplikten, må de deretter ta stilling til om bruddet skal følges opp. Det er lagt til grunn i praksis at brudd på boplikten ikke kan følges opp med pålegg om å søke konsesjon så sant ikke bruddet kan karakteriseres som "vesentlig". Forutsetningen av at bruddet skal være vesentlig går ikke frem av loven, men det går derimot frem av langvarig og fast rettspraksis på område.¹⁹ Dersom bruddet på boplikten blir ansett å være vesentlig kan kommunen med hjemmel i konsesjonsloven kreve at erververen av den aktuelle eiendommen må søke om konsesjon, jf. konsl. § 13 tredje ledd (nr. 4). Dersom erververen ikke forholder seg til fristen som settes for denne konsesjonssøknaden, kan kommunen kreve at eiendommen innen en satt frist

¹⁷ Høringsnotatet (2014). s. 11.

¹⁸ Høringsnotatet (2014). s. 12.

¹⁹ Høringsnotatet (2014). s. 13.

blir overdratt til andre som kan få konsesjon på eiendommen, eller til noen som er en slik stilling at de er unntatt fra konsesjonsplikten i forhold til den aktuelle eiendommen.²⁰

Dersom en odelsberettiget til en eiendom bryter reglene om boplikt, kan andre som er odelsberettigede til eiendommen søke eiendommen løst på odel.²⁰ Det vil med andre ord si at nestemann i rekken av de odelsberettigede som ønsker å overta eiendommen har muligheten til dette.

²⁰ Høringsnotatet (2014) s. 13.

3) Høringsforslaget fra Landbruks- og Matdepartementet

3.1 Innledning

Som nevnt innledningsvis er høringsforslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å fjerne konsesjonsloven og bestemmelsene knyttet til boplikt, noe av det som inspirerte meg til å velge nettopp den problemstillingen jeg har valgt for oppgaven min. Jeg ønsket å se nærmere på hvilke argumenter som lå til grunn for departementets høringsforslag, samtidig som jeg ønsket å undersøke hvordan de seks Hallingdalkommunene stilte seg i forhold til dette forslaget. I dette kapittelet fremstiller jeg hovedpunktene og argumentene fra høringsnotatet.

15.10.2014 sendte Landbruks- og matdepartementet et forslag om å oppheve konsesjonsloven i sin helhet, samt enkelte bestemmelser om boplikt i odelslova ut på høring. Forslaget ble blant annet sendt ut til alle landets kommuner og høringsfristen for dette forslaget ble satt til 15. januar 2015. Samme dag som høringsfristen for forslaget gikk ut, publiserte NRK en artikkel om dette høringsforslaget på sine nettsider. Her kunne man blant annet lese resultatet fra høringsrunden. I alt har 221 kommuner svart på høringsbrevet. 199 av disse kommunene vil ikke fjerne konsesjonsloven og boplikten, noe som utgjør 90% av kommunene som svarte på høringsbrevet. 15 av de i alt 221 kommunene ønsker en fjerning av konsesjonsloven og boplikten, noe som utgjør 6,8% av kommunene som svarte på høringsbrevet. 7 av kommunene som svarte har ikke tatt stilling til spørsmålet. I tillegg til høringsbrevene fra kommunene har også blant annet 17 fylkeskommuner svart på høringsbrevet, og av disse vil 3 av dem fjerne konsesjonsloven og boplikten i tråd med forslaget fra Landbruks- og matdepartementet. Forslaget har ikke enda vært oppe til behandling i Stortinget, og det er foreløpig heller ikke satt noen dato for behandling.²¹

3.2 Høringsforslagets beskrivelse av behovet for endring

Gjennom høringsforslaget påpekes det fra Landbruks- og matdepartementet at friheten til å bestemme over egen eiendom er en sentral verdi i vårt samfunn. De viser til at eiendomsretten gjennom flere hundre år har blitt betraktet som en grunnleggende rettighet og at denne rettigheten blant annet er gitt beskyttelse i Den Europeiske Menneskerettighetskonvensjon.²² Oversatt til norsk står det i den: *”Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper”* jf. første tilleggsprotokoll artikkel 1 første ledd.

²¹ Bulai, E. M. og Skille, Ø. B. og Ludvigsen, B. G. (2015). NRK

²² Høringsnotatet (2014). s. 19.

Departementet mener bestemmelsene som gjelder fast eiendom, i større grad enn i dag bør ta utgangspunkt i denne rettighetstankegangen og gjenspeile den på en bedre måte. Dette gjelder særlig på landbruksområdet. De påpeker at landbruksnæringen vil møte store utfordringer i årene som kommer. Med dette mener de blant annet at det i et globalt perspektiv er behov for å produsere mer mat. I tillegg er det også et behov for å øke avirkningen av skog til forskjellige trebruks- og energiformål. Dette mener departementet gjør det viktig å legge til rette for investeringer knyttet til drift og andre tiltak som kan bedre driften på landbrukseiendommer. For å nå disse målene så må det legges til rette for at landbruksarealene og ressursene knyttet til arealene kan brukes på en mer effektiv måte.²³

Departementet mener at eieren må gis større råderett over sin egen eiendom. De påpeker at eiendomslovgivningen i landbruket legger betydelige begrensninger for eierens råderett over eiendommen sin, fordi man etter konsesjonslovens bestemmelser for eksempel ikke kan overdra en eiendom til den man vil, eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked. Eieren kan heller ikke velge sitt eget bosted før bopliktsperioden er over. De påpeker at konsesjonsplikt kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg, og at boplikt i tillegg kan føre til at noen kjøpere vegrer seg for å kjøpe landbrukseiendom. Boplikt kan også føre til at en del eiere venter med å selge, fordi de ikke tror de kan få den prisen de synes eiendommen er verdt. Dette mener departementet innebærer at reglene om boplikt må antas å ha en prisdempende effekt i områder der det er lite attraktivt å bo, og at denne prisdempende effekten kan føre til at investeringer i landbruket ikke avspeiles i prisen ved et senere salg av eiendommen. Boplikt kan dermed dempe investeringslysten hos eksisterende eiere.²⁴

3.2.1 Boplikt på landbrukseiendom

Gjennom høringsforslaget vises det til at formålet med reglene om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettingen, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensyn.²⁵ Departementet legger til grunn at en rekke andre forhold enn boplikten og praktiseringen av den, har innvirkning på hvor den enkelte velger å bosette seg. Et eksempel på slike forhold er muligheten for å skaffe seg arbeid. Et annet eksempel er at eiere av landbrukseiendom ofte har sterke kulturelle og følelsesmessige bånd til landbrukseiendommen. Departementet mener slike forhold trolig vil være mer utslagsgivende for den enkeltes valg av bosted enn boplikten. De mener også at det ut fra behovet for endring av konsesjonsloven som nevnt over i kapittel 3.2, er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendom. De påpeker at det ikke uten videre kan legges til grunn at reglene faktisk ivaretar hensynet til

²³ Høringsnotatet (2014). s. 19.

²⁴ Høringsnotatet (2014). s. 20.

²⁵ Høringsnotatet (2014). s. 23.

bosetting, helhetlig ressursforvaltning eller kulturlandskapet, og at det til tross for at man har reglene om boplikt, står ca. 30.800 landbrukseiendommer ubebodd. Departementet viser dessuten til at reglene i jordloven om oppfyllelse av driveplikt ved bortleie, og at dette gjør det mulig for ny eier å overta uten å drive gården selv. De mener at dersom boplikt på landbrukseiendom fjernes så åpner dette for at de som ønsker å leie ut boligen på eiendommen også kan overta, og at flere enn i dag med en slik løsning kan få et passivt forhold til den landbrukseiendommen de eier.²⁶ Departementet mener altså at reglene om boplikt innskrenker eierens råderett over sin egen eiendom, og at boplikten kan være prisdempende, den kan ha betydning for omsetning av landbrukseiendommer, for investeringer på eiendommer og håndhevingen av den krever både offentlige og private ressurser. De påpeker at når forskning rundt dette viser at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt, så mener de at de hensyn som begrunner boplikten ikke er tilstrekkelige for å opprettholde dagens bestemmelser om boplikt.²⁶

3.2.2 Nullkonsesjon

Høringsforslaget viser til at formålet med regler om boplikt utenom landbruksområder er å hindre at hus som har vært brukt som helårsbolig i stede blir brukt til fritidsbolig. Det pekes på at en utvikling der helårsboliger blir brukt til fritidsboliger kan skje der helårsboligene, for eksempel på grunn av beliggenhet er mer attraktive som fritidseiendommer enn som boligeiendommer. Avhengig av omfanget, kan en slik utvikling få konsekvenser for bosetningsmønsteret, lokalmiljøet og boligprisene, og muligens også for kommunens skatteinntekter. Departementet viser til at gjeldende regler bygger på at kommunen selv ut fra lokale forhold tar stilling til om det er nødvendig å utvide konsesjonsplikten eller ikke, altså om kommunen bør ha forskrift om nedsatt konsesjonsgrense eller ikke. Videre påpeker departementet at boplikten i disse tilfellene gjelder for hele eiertiden og at det på den måten virker sterkt innskrenkende på eierens rådighet over eiendommen. De mener reglene dermed har en prisdempende effekt ved omsetning av fast eiendom, samt at kontrollrutiner for å følge opp dette er svært ressurskrevende for den enkelte kommune. Ut fra en samlet vurdering mener departementet at også reglene om nedsatt konsesjonsgrense bør oppheves.²⁷

3.3 Forslaget

Gjennom dette høringsforslaget foreslår Landbruks- og matdepartementet at konsesjonsloven oppheves i sin helhet. De mener de ikke kan se at noen av de hensyn som loven skal ivareta er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen som konsesjonsloven har over omsetningen av fast eiendom.²⁷

²⁶ Høringsnotatet (2014). s. 24.

²⁷ Høringsnotatet (2014). s. 25.

4) Presentasjon av case

4.1 Generelt om Hallingdal



Figur 4 – Kart som viser Hallingdals plassering i Norge, samt de seks kommunene i Hallingdal.

Hallingdal er et fjellregion som ligger i Buskerud fylke og som består av de seks kommunene Flå, Nes, Gol, Hemsedal, Ål og Hol. Dalføret er ca. 15 mil langt og strekker seg fra Gulsvik ved innsjøen Krøderen omlag 150 moh. og helt opp til høgfjell opp mot 2000 moh. og grensa mot Hordaland og Sogn og Fjordane. Regionen har et areal på ca. 5840 kvadratkilometer. Hallingdal har et folketall på ca. 20 500 innbyggere og regionen er den eneste fjellregionen på i landet som har sett økning i folketallet gjennom de siste 10åra.²⁸

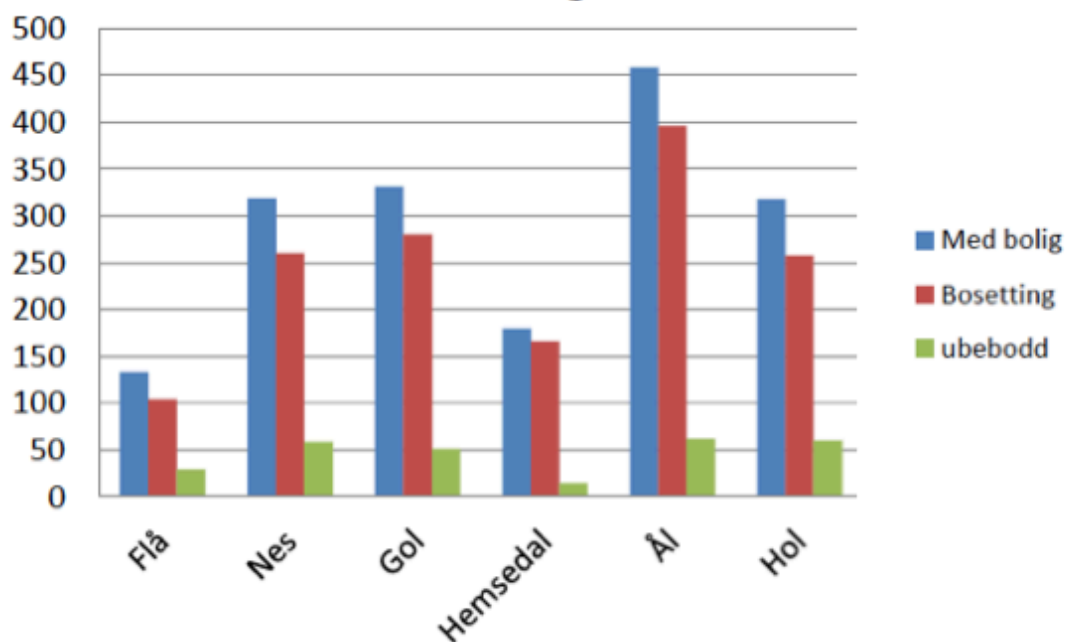
4.2 Boplikt i Hallingdal

Hallingdal er en region med mange landbrukseiendommer. Som vist i figuren under så viser tall fra SSB (Statistisk Sentralbyrå) at det er i alt 1 739 landbrukseiendommer med våningshus (i varierende teknisk tilstand) i Hallingdal. Av disse er 1 464 av eiendommene bebodd ved at minst en person er godkjent folke registret bosatt på eiendommen, mens 275 av eiendommene er ubebodd. Det er viktig å merke seg at Statistisk Sentralbyrå definerer en landbrukseiendom som en eiendom med minst 5 dekar jordbruksareal og/ eller minst 25 dekar produktivt skogareal. Dette vil derfor si at begrepet landbrukseiendom ikke er definert på samme måte her som i konsesjonsloven,

²⁸ Hallingdal.no (2016).

hvor en landbrukseiendom defineres som en eiendom med minst 25 dekar dyrka eller overflate dyrka jord og/ eller minst 500 dekar produktiv skog.²⁹ Tallmaterialet som det her vises til er derfor kun ment for å gi et inntrykk av antallet landbrukseiendommer i regionen og forholdene mellom ubebodde og bebodde eiendommer.

Landbrukseiendommer med bolig, med og uten fast bosetting i Hallingdal



Figur 5 – Søylediagram som illustrerer antall landbrukseiendommer i Hallingdal med og uten fast bosetting. Kilde for tallene er SSB – landbrukseiendom.

I tillegg til at region har mange landbrukseiendommer er Hallingdal også landets største reiselivsregion. Et rikt aktivitetstilbud året rundt gjør til at etterspørselen etter fritidsboliger er stor. Som et resultat av dette har alle de seks kommunen i Hallingdal vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjonsgrense). Dette vil med andre ord si at i hovedsak så er alle landbrukseiendommer og boligeiendommer i Hallingdal underlagt boplikt.

²⁹ SSB – landbrukseiendommer. (2015)

5) Empiri

5.1 Innledning

I denne delen av oppgaven presenteres det materialet jeg har funnet gjennom intervjuene mine med de utvalgte kommunene, og gjennom intervjuet med Landbruksdirektoratet. Jeg har som beskrevet i kapittel 1.3 (Metode og Fremgangsmåte) intervjuet representanter fra alle de seks kommunene i Hallingdalsregionen. Dette omfatter kommunene Flå, Nes, Gol, Hemsedal, Ål og Hol. Jeg har intervjuet representanter med forskjellige stillinger i kommunene, men fellesnevneren er at alle tilhører sin kommunes administrasjon og alle har arbeidsoppgaver der bestemmelsene om boplikt er en del av hverdagen. Jeg har intervjuet en overingeniør i Flå kommune, jordbrukssjefen i Nes kommune, jordbrukskonsulenten i Gol kommune, jordbrukssjefen i Hemsedal kommune, utviklingsavdelingen i Ål kommune og fagkonsulenten for landbruk i Hol kommune. I tillegg til dette har jeg også intervjuet en representant fra Landbruksdirektoratet.

Intervjuene mine med representantene fra kommunene har gitt meg et innblikk i hvilke erfaringer de har gjort seg i forhold til bopliktens funksjon i deres kommune, samt deres meninger rundt gjeldene bestemmelser. Gjennom intervjuet med representanten fra direktoratet fikk jeg et innblikk i representantens erfaringer og meninger knyttet gjeldene bestemmelsene om boplikt. Hensikten med å gjennomføre disse intervjuene har vært å hente inn informasjon for at jeg skal kunne besvare tre av underproblemstillingene i oppgaven min. Underproblemstillingene det her er snakk om er:

-Hvordan fungerer boplikten?

-Hva vil kunne skje om boplikten fjernes?

-Hvilke verktøy kan kommunen ta i bruk dersom boplikten fjernes?

5.2 Hva kom frem i intervjuene med kommunene?

I intervjuene med representantene fra de utvalgte kommunene var målet mitt å undersøke hvilke erfaringer de som faktisk praktiserer bestemmelsene om boplikt i jobben sin har med dagens regelverk. Da med hensyn til hvordan de mener gjeldene bestemmelser fungerer og hvilke konsekvenser en eventuell fjerning av boplikten vil kunne få. For å finne ut av dette hadde jeg i forkant av intervjuene utarbeidet en intervjuguide med fem faste spørsmål som alle representantene i kommunene ble stilt. Disse spørsmålene lyder som følger:

1. Hvorfor tror du sittende Regjering ønsker å fjerne bestemmelsene om boplikt?
2. Hva er din formening om gjeldene bestemmelser om boplikt?
3. Tror du bestemmelsene om boplikt har noe å si for bosettingen i din kommune?
4. Hvilke konsekvenser tror du en eventuell fjerning av disse bestemmelsene vil kunne ha å si bosettingen i din kommune?
5. Hvilke verktøy kan kommunen ta i bruk for å ivareta hensynet til bosetting dersom boplikten fjernes?

Jeg har valgt å dele opp dette kapittelet slik at hvert av de fem spørsmålene får sitt underkapittel her i empiridelen av oppgaven. I disse underkapitlene vil jeg systematisk legge frem den informasjonen jeg har funnet gjennom intervjuene. Denne informasjonen vil jeg så drøfte opp imot tre av underproblemstilling mine i kapittel 6 (Drøftelser), for så til slutt å komme med en sammenfattende drøfting med hensyn til hovedproblemstillingen min i kapittel 7 (Avslutning).

5.2.1 Hvorfor tror du sittende Regjering ønsker å fjerne bestemmelsene om boplikt?

Jeg stilte alle representantene fra kommunene dette spørsmålet for å finne ut om de hadde noen formening om regjeringens ønske om å fjerne boplikten. Har forslaget et godt fundamentert grunnlag eller bygger det på en ideologi?

Overingeniøren i Flå kommune mente forslaget bygger på Regjeringens ideologi. *"Om man ønsker å kjøpe eller selge en eiendom, og hvordan man skal disponere den skal være en privat sak som det offentlige ikke skal blande seg i. Det er nok litt slik idelogien til Regjeringen er, og der den ideologiske bakgrunnen for forslaget ligger."*

Jordbrukssjefen i Nes kommune påpekte at dette er en diskusjon i forhold til hvor mye staten skal styre. *"Det er et spørsmål om hvilken rett man skal ha til å styre over egen eiendom, og et argument regjeringen bruker er at de mener det ikke har noen betydning om man har boplikt eller ikke."*

Jordbrukskonsulenten i Gol kommune forklare at hennes oppfatning var at dagens Regjering ikke ønsker offentlig regulering på noe som helst. *"Jeg ser ingen annen grunn for at de vil fjerne boplikten enn det, og dette kommer også til utrykk på flere områder."*

Jordbrukssjefen i Hemsedal kommune beskrev dette som grunnholdningen i dagens Regjering. *"Jeg mener det må være en del av Regjeringens retning og holdning, at ting skal være mindre styrt fra det offentlige og at slike ting skal være mer opp til den enkelte."*

Utviklingsavdelingen i Ål kommune var samstemte i at dette forslaget utelukkende bygger på en ideologi. *"Dette her er politikk, og med dagens Regjering så er dette med boplikt og regulering et fy-begrep."*

Fagkonsulenten i Hol kommune påpekte at Regjeringens forslag om å fjerne bestemmelsene om boplikt er en del av den politiske plattformen som Regjeringspartiene utformet på Sundvollen. Han påpekte videre at han mente ønsket om at boplikten skal fjernes kun bygger på en ideologi, og han la til at *"jeg kan i grunn ikke se at det er et godt fundamentert behov for at boplikten bør fjernes."*

5.2.2 Hva er din formening om gjeldene bestemmelser om boplikt?

Med dette spørsmålet ønsket jeg å få frem hvilke erfaringer som knyttet seg til bestemmelsene om boplikt i de forskjellige kommunen. Hvordan det er å arbeide etter dagens bestemmelser og eventuelt hvilke endringer som burde gjøres. Til dette spørsmålet kom det frem en del ulike erfaringer fra representantene som er med på å belyse underproblemstillingen om hvordan boplikten fungerer.

Overingeniøren i Flå kommune sa han mener at bestemmelsen om boplikt fungerer bra og at kanskje det viktigste for hans kommune var at de har forskrift om nullkonsesjonsgrense. *"Det er en del boliger som blir benyttet som fritidshus gjerne fordi det er barndomshjem som er arvet, men det at disse eiendommene faktisk er et registrert som bolighus i matrikkelen er viktig i forhold til eventuelle salg. Dersom disse boligene selges kan de ikke selges som fritidsboliger, men som bolighus hvor kjøperen må bosette seg."*

Jordbrukssjefen i Nes var også klar i sin sak om gjeldende bestemmelser om boplikt. Han svarte at han mener de gjeldene bestemmelsene om boplikt fungerer slik de er ment å fungere. Videre påpekte han at selv om noen er mindre interessert enn andre, så bosetter de aller fleste seg på den aktuelle eiendommen. *"En del bosetter seg nok fordi boplikten er tilstede og det vi ser er at eiendommene ofte blir bedre ivaretatt når noen bor der i forhold til når eieren av eiendommene ikke bor der"*. Han påpekte hvor viktig han mente det er for distriktene at folk bosetter seg der, og at dersom folk ikke bosetter seg på brukene så vil det også på sikt kunne føre til at færre folk vil bo i distriktene, dersom det står mange tomme eiendommer som ikke blir tatt vare på rundt omkring. *"Jeg kan si at for min egen del så flyttet jeg tilbake til Nes etter å ha bodd utabygds, og hadde det ikke vært for at det var såpass mange andre unge i bygda som bodde her, så hadde jeg ikke gjort det."* Men selv om han mener gjeldene bestemmelser fungerer bra, viste han også til noen utfordringer i forhold til boplikten. Han påpekte at det i dag ikke er noen bestemmelser som sier noen om hvilken standard husene skal ha. *"Det er slik at hvis huset er i en slik tilstand at*

man må bruke penger på det før man kan flytter inn, så har man nærmest et grunnlag for å få fritak fra boplikten.” Han forklarte at siden noen er villige til å putte mye penger i huset, mens andre ikke er villig til det, så får man en slags forskjellsbehandling i forhold til dette. ”Jeg tenker at dersom man skal opprettholde boplikten så burde man kanskje også sagt noe i forhold til at det må forventes at man er villig til å legge inn penger i huset.” For å understreke dette viste han til et eksempel i forhold til å bygge seg et hus. ”I dag så sier fylkesmannen for eksempel at kommunen kan pålegge eier å bruke 300 000 for å sikre en avløpsløsning for eiendommen sin, men når det gjelder påkostninger av bygninger i tilfeller med boplikt, finnes det ikke noe tilsvarende.”

Jordbrukskonsulenten i Gol kommune viste til at bestemmelsene som regulerer boplikten i dag, fungerer fint i hennes kommune. *”Vi har ikke veldig mange saker med konsesjon og boplikt i Gol kommune, men det er noen få i året.”*

Når jeg videre spurte om hun så noen utfordringer med dagens bestemmelser, svarte hun nei, og la til at de som vil ha en eiendom ikke har noe problem med å flytte dit heller slik som det er nå. *”Hvis boplikten blir borte kan man bare være eier av en eller flere eiendommer og bo hvilket som helt annet sted. Jeg har ikke inntrykk av at folk er misfornøyd med det regelverket vi har i dag.”*

Jordbrukssjefen i Hemsedal kommune forklarte at ut i fra hennes erfaringer så mener hun at en del av bestemmelsene som ligger til grunn i dag har en misjon. *”Jeg tror for eksempel at bestemmelsene om prisregulering og bestemmelsene om boplikt på landbrukseiendommer har en funksjon for at landbrukseiendommer ikke skal bli til store fritidseiendommer.”* Videre sa hun at hun mener at boplikten er med å holde landbrukseiendommene innenfor landbruksnæringen og ikke minst at boplikten er med på å opprettholde bosettingen i distriktene. Hun forklarte meg at det også er viktig for de som driver en landbrukseiendom at det er flere i samme område som driver med det samme, slik at det er et fagmiljø. *”Jeg mener boplikten har en funksjon for landbruket, bygda og miljøet.”* Hun påpekte så at filosofien bak bestemmelsene om at man har fem års boplikt på en landbrukseiendom, er at erververne av landbrukseiendommene etter disse fem årene fortsetter å bli boende på eiendommen. Hun viste også til at forarbeidene sier noe om at eiendommer som er bebodd ofte blir bedre vedlikeholdt både jordbruksmessig og bygningsmessig. *”Jeg vil si at boplikten har en sentral rolle og funksjon.”*

Jeg stilte henne så et oppfølgingsspørsmål om kommunens erfaringer i forhold til om folk blir boende på eiendommen utover den tiden boplikten er gjeldene. Til dette svarte hun at det de ser i Hemsedal kommune er at de som flytter til en eiendom hvor det er boplikt, helst blir boende der også etter at boplikten er oppfylt. Videre tilføyde hun at de som derimot ikke blir boende på eiendommen utover tiden som boplikten varer, helst er de som i utgangspunktet forsøkte å slippe unna å oppfylle boplikten sin. Hun fortalte meg videre om en utfordring de

har erfart i Hemsedal i forhold til endringer som er gjort i jordloven. Hun påpekte at endringene som var gjort i jordloven slik at det nå er lettere å dele fra tilleggsjord på mange måter var positivt for landbruket, men at det også var en bakside ved det i forhold til bosetting. Hun viste til at landbrukseiendommene som er underlagt boplikt i Hemsedal stort sett er det på grunn av den mengden dyrka mark de inneholder og ikke mengden skog. Hun forklarte at hvis man i disse tilfellene selger jorda som tilleggsjord, så sitter man igjen med store potensielle fritidseiendommer, kanskje også med store rettigheter i fjellet, og som da ikke er lenger er underlagt boplikt. *"Dette er et eksempel der en endring i lovverket som egentlig er positiv i forhold til landbruket, også sparker beina unna bestemmelsene i et annet, noe som kanskje burde avbøtes med en arealgrense på eiendommens totale areal."*

Utviklingsavdelingen i Ål kommune mener ut i fra sine erfaringer at gjeldene bestemmelser om boplikt fungerer bra. De sa at bestemmelsene om boplikt som alt annet har sine positive og negative sider, men at de ikke ser noen gode alternativer for å ivareta bosettingshensynet. De påpekte at endringen som kom med ny konsesjonslov i 2009 gjorde ting enda litt enklere å forholde seg til med de klare arealgrensene som da ble satt for hva som utløste personlig boplikt. De mener det var mer uoversiktlig tidligere når man hadde reglene både i konsesjonsloven og odelslova, og at ting ble lettere å forholde seg til når dette ble samlet. På tross av dette påpekte de en svakhet ved gjeldene bestemmelser. De sa at i Hallingdal, og da kanskje helst i øvre del av Hallingdal så er noen av de største fjelleiendommene ikke omfattet av den lovbestemte boplikten. Det vil si at en eiendom kan ha for lite dyrka mark og/eller for lite produktiv skog til å falle inn under arealgrensene i konsesjonsloven, men den samme eiendommen kan gjerne ha flere tusen dekar utmark i fjellet med tilhørende rettigheter og likevel ikke være underlagt boplikt. *"Erfaring tilsier at det er tjenlig at disse eiendommene er i innabygds eierskap og det kan man ikke etter dagens arealgrenser regulere, noe vi mener er uheldig. Det burde nok vært en arealgrense i forhold til det totale arealet av en eiendom."*

Fagkonsulenten i Hol kommune mener de gjeldene bestemmelsene om boplikt er et godt innarbeidet system. *"Konsesjonsloven og boplikten har liten funksjon dersom man ikke aktivt følger det opp, men dette opplever jeg at alle kommunene i Hallingdal er flinke til å gjøre."* Videre forklarte han at de foruten om boplikt på landbrukseiendommer også har forskrift om nullkonsesjonsgrense og dermed boplikt på alle eiendommer i hele Hol. *"Jeg mener at boplikten fungerer etter hensikten, ikke minst fordi folk vet om at det finnes en konsesjonslov og at det vil bli stilt vilkår om boplikt."* Han påpekte at dette gjør til at en del ikke melder seg på i en budrunde og ikke legger vekt på å kjøpe en eiendom man ikke har intensjoner om å bosette seg på. Han sa så at innenfor familie vil man få konsesjon på vilkår om boplikt ved overføring av en landbrukseiendommen, og at når det gjaldt

overføringer utenfor familiære forhold så er de i Hol kommune konsekvente på å sette vilkår etter § 11, altså boplikt uansett, for å ivareta bosettingshensynene. *"Bosettingshensynet er veldig tungtveiende i Hol og det er en veldig aktiv oppfølging av nullkonsesjonen her i kommunen og da spesielt på Geilo."*

5.2.3 Tror du bestemmelsene om boplikt har noe å si for bosettingen i din kommune?

Jeg stilte alle representantene fra kommunene dette spørsmålet for å finne ut om de hadde noen formening om bestemmelsene om boplikt faktisk bidrar til å sikre hensynet til bosetting. Dette spørsmålet er på den måten også med på å belyse underproblemstillingen om hvordan boplikten fungerer. Til dette spørsmålet svarte alle representantene ganske momentant ja.

Overingeniøren i Flå kommune svarte at han mente boplikten ivaretar hensynet til bosetting i Flå kommune, men da spesielt i forhold til fast bosetting på boligeiendommer. Han var derimot mer usikker på om det har så mye å si for landbruket og drift av landbrukseiendommene. *"Vi har ikke hatt så mange tilfeller av slike saker her i Flå og det er ikke så stor omsetting av landbrukseiendommer her, men at det har noe å si for bosettingen i forhold til boligeiendommer mener jeg det har."*

Jordbrukssjefen i Nes kommune svarte at han tror boplikt er viktig, men at han ikke tror man klarer å måle hvilken innvirkning den har i korte perspektiv. *"Dette er å løfte blikket og se langt fremover."* Videre forteller han meg at det er slik i dag at færre overtar drifta, flere leier bort og en del velger også å ikke bosette seg på eiendommene. Han påpeker at man ser forskjell på de eiendommene som er bebodd og de som ikke er det, selv om de som bor der ikke nødvendigvis drifter jorda selv. *"Jeg mener derfor at man ikke kan se dette her i et kort perspektiv, men at man må se det i et 30-40 års perspektiv."*

Jordbrukskonsulenten i Gol kommune hadde følgende svar til dette spørsmålet. *"Ja, absolutt. Hvis man ikke har en plikt til å bebo eiendommen kan man jo bare kjøpe eiendommer og bruke de som fritidsboliger."* Hun påpekte at forskrift om nullkonsesjonsgrense på eiendommer slik de har i Gol kommune forhindrer at folk kan kjøpe seg et bolighus for deretter å kun benytte det som fritidsbolig, og at disse bestemmelsene bidrar til fast bosetting. *"Jeg tror ikke Hallingdal vil se slik ut som det gjør i dag dersom man fjerner boplikten."*

Videre spurte jeg henne om hun trodde fritidsboliger vil dominere Hallingdal uten boplikten, og til dette svarte hun ganske momentant ja. *"Da vil det nok være noen som driver sin egen gård og i tillegg driver jorda på flere andre eiendommer for å oppfylle driveplikten på disse, mens eierne av de andre eiendommene kun benytter husene til fritidsformål. Forutsatt at ikke driveplikten blir fjernet også da."*

Utviklingsavdelingen i Ål kommune mente bestemmelsene om boplikt har mye å si i forhold til bosettingen. Deres mening er at disse bestemmelsene litt over tid blir innarbeidet slik at folk vet hva de har å forholde seg til og kan planlegge etter dette. *”Det er klart at hvis det er kjent utad at Ål kommune håndhever boplikten, så vil folk forholde seg til dette i sine diskusjoner om eiendomsoverdragelser.”* Videre påpekte de hvor viktig det er med en enhetlig forvaltning over tid for å jobbe frem dette her. De forklarte meg også at de i Ål kommunen har et eget boplikt-team som har registret landbrukseiendommer og boligeiendommer i et register, og dette registeret gjennomgår de to ganger i året for å kontrollere at det er ført opp det som skal. Med dette registeret sjekker de statusen på eiendommene i samarbeid med de som følger opp gebyr i kommunen. *”Vi har et xcel-ark for landbrukseiendommer og et for boligeiendommer, og dette systemet syntes vi fungerer bra.”*

Fagkonsulenten i Hol kommune svarte kort og godt ja til dette spørsmålet. *”Slik som utviklingen har vært så er konsesjonsloven allerede blitt lempet på en del til nå, og jeg mener derfor at boplikten nå må få bestå slik den er i dag.”*

5.2.4 Hvilke konsekvenser tror du en eventuell fjerning av disse bestemmelsene vil kunne ha å si bosettingen i din kommune?

Med dette spørsmålet var målet mitt å utfordre representantene til å se fremover i tid og komme med sine synspunkter rundt hvilke konsekvenser de ser for seg en eventuell fjerning av boplikten vil kunne få. Dette spørsmålet er altså knyttet opp til de eventuelle konsekvensene og belyser dermed underproblemstillingen om hva som vil kunne skje om boplikten fjernes.

Overingeniøren i Flå kommune svarte han mener at dersom boplikten fjernes i sin helhet så kan det ha negative konsekvenser i forhold til bosettingen i distriktene. Han påpekte videre at dersom det er snakk om endringer av arealgrensene så vil ikke dette påvirke Flå kommune noe av betydning. *”I et slik tilfelle er Flå i en særstilling i Hallingdal siden eiendommene her er færre og derfor mye større enn gjennomsnittet ellers i Hallingdal.”*

Jordbrukssjefen i Nes kommune mener en eventuell fjerning av boplikten vil være negativt i forhold til bosettingen i hans kommune. Han viste til hva han hadde sagt tidligere i intervjuet og sa at han mener man ikke vil se disse konsekvensene på kort sikt, men at det på lang sikt vil være negativt i forhold til å opprettholde fast bosetting i distriktene. *”Jeg tenker at eiendommene også vil forringes mer i verdi, og kvaliteten for de som bor igjen blir mindre, dersom man ikke opprettholder den faste bosettingen.”* Videre påpekte han hvor viktig fast bosetting er for fagmiljøet til de som driver i landbruket. *”Til færre det er, og til lengre avstand det er til neste gårdbruker som driver med det samme som du gjør,*

desto tyngre blir det for en person å overta eiendommen, med tanke på å ha et fagmiljø rundt seg."

Jeg spurte han så et oppfølgingsspørsmål om kommunens erfaringer i forhold til om folk blir boende på eiendommen utover de årene som boplikten gjelder. Til dette svarte han det var veldig få som flyttet fra eiendommene etter at boplikten var oppfylt. *"Noen vil nok gjøre det, men det er mindretallet."*

Jordbrukskonsulenten i Gol kommune svarte også at hun syntes det er vanskelig å si hvilke konsekvenser dette vil ha på sikt. Likevel påpekte hun at Hallingdal er et attraktivt friluftsområde og turistområde, og at hun med bakgrunn i dette ikke så bort i fra at fritidsboliger ville kunne bli dominerende på lang sikt uten boplikten som et verktøy. *"Jeg er redd for at det kan skli ut, og at man på sikt ikke vil få den faste bosettingen."*

Jeg fulgte så opp med å spørre henne om hun mener man burde beholde dagens bestemmelser for å opprettholde fast bosettingen i distriktene, og til dette spørsmålet svarte hun *"ja. Jeg tror det er viktig for å opprettholde bosettingen i distriktene."* Hun påpekte til slutt at bestemmelsene allerede er lempet på en del og viste til slektskapsunntaket som et eksempel. *"Vi har ikke fjernet slektskapsunntaket her i Gol kommune, slik at dersom man overtar en eiendom innenfor nær slekt så kan man bruke den som fritidsbolig og man har ingen krav på seg om å bosette seg der."*

Jordbrukssjefen i Hemsedal mener klart at en eventuell fjerning av bestemmelsene om boplikt ville få negative konsekvenser. *"Jeg vil tenke at det vil ha en negativ effekt både landbruksmessig og i forhold til bosettingen generelt i distriktene."* Hun påpekte at hun så for seg det da vil bli færre eiendommer med fast bosetting.

Utviklingsavdelingen i Ål kommune mener de har belegg for å påstå at en av konsekvensene i så tilfelle ville være at flere småbruk ville blitt solgt som fritidseiendommer. De ytrer bekymring over at dette på sikt kan føre til at del ble færre fastboende i distriktene. *"Rammene som ligger i konsesjonsloven er viktig for å opprettholde bosettingen i Hallingdal."*

Fagkonsulenten i Hol kommune forklarte meg at han mener det er forskjeller innad i Hallingdal i forhold til hvilke konsekvenser som vil gjøre seg gjeldene ved en eventuell fjerning av bestemmelsene om boplikt. Han påpekte blant annet at konsekvensene for de øvre delene av dalen og ellers de grendene som strekker seg opp mot fjellet vil kunne være at de som er fast bosatt blir skviset ut av pengesterke folk som ønsker seg større fritidseiendommer i Hallingdal. *"Dette kan bli en konsekvens dersom det blir et helt åpent marked uten konsesjonsloven og boplikt."* Videre påpekte han at det de kanskje kom til å se mest av på kort sikt i Hol kommune dersom konsesjonsloven blir fjernet, er prisøkningen på

landbrukseiendommer. *"Her i kommunen kommer prisene på større eiendommer til å stige mye fordi jakt- og fiskerettigheter i fjellet er attraktivt."* Han påpekte til slutt også en annen konsekvens dersom boplikten gjennom forskrift om nullkonsesjon skulle bli fjernet. *"Dersom dette skulle bli borte vil det kunne ha drastiske konsekvenser for den faste bosettingen her i kommunen og da spesielt på Geilo hvor etterspørselen etter fritidsboliger er stor."*

5.2.5 Hvilke verktøy kan kommunen ta i bruk for å ivareta hensynet til bosetting dersom boplikten fjernes?

Jeg ønsket med dette spørsmålet å undersøke hvilke andre verktøy kommunene i dag bruker for å opprettholde bosettingen, eller hvilke verktøy de kunne se for seg å bruke dersom boplikten ikke lenger var der. Dette spørsmålet belyser dermed underproblemstillingen om hvilke verktøy kommunen ta i bruk dersom boplikten fjernes.

Overingeniøren i Flå kommune forklarte meg at man til dels kan løse noe av dette ved å regulere områder med boligbebyggelse til rene områder for boligformål etter plan- og bygningsloven. Han påpekte videre at dette da ikke vil gjelde i forhold til landbrukseiendommer som er regulert som Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF-områder). *"Jeg må nok ærlig innrømme at jeg ikke ser for meg noen andre gode verktøy for å sikre bosetting i kommunen."*

Jordbrukssjefen i Nes kommune svarte ganske momentant at han ikke så for seg at det fantes noen andre lovhjemlede verktøy for å sikre hensynet til bosetting. *"Det er slik at noen ser på boplikten som pisk, og hvis man skal fjerne piskene så må man etter min mening frem med en eller flere gulrøtter."* Han påpekte at hvis man fjerner boplikten men ønsker bosetting i distriktene så må kommunene sette av ressurser til denne type arbeid, men slik som kommuneøkonomien er i hans kommune i dag, så tillater ikke den noe gulrot for å få folk til å bosette seg der. Han viste videre til et prosjekt som man hadde hatt i Hallingdal for noen år siden, der kommunen samarbeidet med eiere av fraflytta eiendommer om å få bosetting på disse eiendommene. *"Lys i alle glas-prosjektet hadde som hensikt å få bosetting på fraflytta bruk, og der så vi det at flere flyttet til gårdsbruket eller valgte å selge bruket når de ble kontaktet av kommunen i forhold til å få bosetting på bruket."* Han tilføyde at dette prosjektet som gikk over tre år ikke hadde hatt en umiddelbar virkning, og at det var svært få av de i alt 100 gårdsbruk som var med i prosjektet som man kom frem til en enighet om bosetting på de tre årene, men at det etter fem, seks år begynte å skje noe.

Jordbrukskonsulenten i Gol kommune svarte umiddelbart at hun ikke trodde man har andre verktøy for å sikre hensynet til bosetting. Hun påpekte videre at man har bestemmelsene i plan- og bygningsloven som handler om omdisponering av bruken til en eiendommen, men at hun ikke så på dette som et

godt verktøy for å sikre hensynet til bosetting. *"Vi kan jo da ikke pålegge noen å bo der og jeg vet ikke hvordan vi skulle kontrollert om folk bor i boligene eller ikke da."*

Jordbrukssjefen i Hemsedal kommune viste også til plan- og bygningslovens regler i forhold til bruksendringer og bruk av hus, og at områder med hjemmel i denne loven kan reguleres for fast bosetting eller ikke fast bosetting. Videre forklarte hun at dersom man ønsker å benytte en eiendom som er regulert til boligformål som en fritidseiendom, så skal man etter plan- og bygningsloven i utgangspunktet søke kommunen om en bruksendring. *"Kommunene kan jo i behandlingen av disse bruksendringssøknaden si nei til dette, men jeg føler etter mine erfaringer at det er konsesjonsloven som er best å bruke for å sikre bosettingen i distriktene."*

Utviklingsavdelingen i Ål kommune pekte også på at plan- og bygningsloven kan brukes i forhold til spørsmål om bruksendringer. De mener allikevel at det å bruke bruksendringer etter plan- og bygningsloven som et verktøy ikke er hensiktsmessig fordi man først kommer i inngrep med den typer saker på bakgrunn av at folk faktisk søker om bruksendring. De påpekte at så lenge folk selv egentlig ikke har noen interesse av å gjøre dette, så blir det veldig vanskelig å kontrollere hvilke boliger som faktisk er bebodd og ikke. De understreket hvor viktig det er at man både har pisk og gulrot for å opprettholde bosettingen i distriktene. *"På den ene siden må vi gjøre det attraktivt som mulig å bosette seg i Ål, men på den andre siden må vi også ha lovverket å vise til i de tilfellene der folk ikke vil bosette seg på eiendommen sin. Med både pisk og gulrot kan vi opprettholde bosettingen i distriktene, bare gulrot blir for svakt."*

Jeg stilte de så spørsmålet om de kunne se for seg noen andre verktøy for å ivareta hensynet til bosetting. De kom da frem til at man teoretisk kanskje kunne se for seg at beskatning kunne være et verktøy for å sikre bosetting. Altså at de som eier eiendommer men ikke bor der må betale mer i skatt enn de som bosetter seg på eiendommen sin. De påpekte umiddelbart at et slikt system nok ville vært veldig kontroversielt og dessuten ville ikke en slik løsning ta hensyn til bomiljøet for de som faktisk bor der i distriktene. *"Det å sette et krav om boplikt kan kanskje kjennes som et nei og en belastning for de det gjelder, men det er på en måte et ja for alle de andre som bor i bygdene."* De understreket til slutt at man er avhengig av at eiendommene er bebodd for å ha levende bygder, og at de mener det ikke er lett å finne noen gode alternative virkemiddel som ivaretar bosettingshensynet på samme måte som konsesjonsloven gjør.

Fagkonsulenten i Hol kommune svarte at han mener vi ikke har noen andre verktøy enn boplikten i konsesjonsloven for å sikre at bosettingshensynene blir ivaretatt. *"Boplikt som er hjemlet i konsesjonsloven er det eneste."* Han påpekte også som de andre representantene at man i boligområder for så vidt kunne

bruke plan- og bygningsloven bestemmelser som et verktøy, men at han mener denne loven ikke er myntet på denne typen oppfølging. *"Plan- og bygningsloven er ikke et egnet verktøy til oppfølging av bosettingshensynene."*

5.3 Hva kom frem i intervjuet med representanten fra Landbruksdirektoratet?

Etter at jeg hadde intervjuet en representant fra hver av de utvalgte kommunene, så intervjuet jeg også en representant fra Landbruksdirektoratet. Med dette intervjuet var målet mitt på samme måte som i intervjuene med kommunene å undersøke hvilke erfaringer hun gjennom sin jobb i direktoratet hadde i forhold til de gjeldende bestemmelsene om boplikt. Jeg valgte å stille henne tilsvarende spørsmål som jeg stilte representantene fra de utvalgte kommunene, for på denne måten å kunne sammenligne erfaringene til alle jeg intervjuet. Disse spørsmålene lyder dermed som følger:

1. Hvorfor tror du sittende Regjering ønsker å fjerne bestemmelsene om boplikt?
2. Hva er din formening om gjeldene bestemmelser om boplikt?
3. Tror du bestemmelsene om boplikt har noe å si for bosettingen i distriktene (for eks. Hallingdal)?
4. Hvilke konsekvenser tror du en eventuell fjerning av disse bestemmelsene vil kunne ha å si bosettingen i distriktene (for eks. Hallingdal)?
5. Hvilke verktøy kan kommunene ta i bruk for å ivareta hensynet til bosetting dersom boplikten fjernes?

Jeg har valgt å dele opp dette kapittelet på samme måte som jeg har gjort i kapittel 5.2, slik at hvert av de fem spørsmålene har sitt underkapittel her i empiridelen av oppgaven. Informasjonen jeg har hentet inn vil jeg så drøfte opp imot tre av underproblemstilling mine, for så til slutt å komme med en sammenfattende drøfting med hensyn til hovedproblemstillingen min.

5.3.1 Hvorfor tror du sittende Regjering ønsker å fjerne bestemmelsene om boplikt?

Representanten i Landbruksdirektoratet mener hovedårsaken til Regjeringens ønske om å fjerne bestemmelsene om boplikt, er et ønske om deregulering og at den private eiendomsretten skal stå sterkt.

5.3.2 Hva er din formening om gjeldene bestemmelsene om boplikt?

Hennes formening om gjeldene bestemmelser om boplikt er at det er et godt innarbeidet regelverket rundt disse bestemmelsene og som det er forholdsvis greit å finne frem til og orientere seg i. *"Vi har hatt bestemmelser knyttet til boplikt veldig lenge, slik at folk kjenner godt til bo- og driveplikten."* Videre påpekte hun at hun ikke visste om det fantes så mye forskning rundt spørsmålet om hvor godt boplikten fungerer. *"Jeg vet at bygdeforskning har kikket litt på det"*

og de har nok skrevet noe om dette, men jeg er ikke helt oppdatert på dette." Hun forklarte meg så at de i Landbruksdirektoratet snakker en del om den normative effekten av reglene om boplikt og driveplikt. *"Forvaltningen har i alle fall antatt at en landbrukseiendom drives bedre hvis den er bebodd."*

5.3.3 Tror du bestemmelsene om boplikt har noe å si for bosettingen i distriktene (som for eks. Hallingdal)?

Til dette spørsmålet svarte representanten ganske momentant, ja. *"I og med at de fleste kjenner til at dersom man kjøper seg en landbrukseiendom over en hvis størrelse så følger det med bo- og driveplikt til eiendommen, får man en slags kundegruppe som kanskje er innstilt nettopp på å ville flytte på seg."* Hun påpekte deretter at boplikten også har en side mot å skape et lokalsamfunn, og at for å få til et lokalsamfunn så mener hun man må ha fast bosetting. *"Med boplikten tror jeg man får den kundegruppen som ønsker seg livet på lande."*

5.3.4 Hvilke konsekvenser tror du en eventuell fjerning av disse bestemmelsene vil kunne ha å si bosettingen i distriktene (som for eks. Hallingdal)?

Representanten i Landbruksdirektoratet mener den mest opplagte konsekvensen ved et tilfellet der bestemmelsene om boplikt blir fjernet, er at kommunene mister muligheten til å styre bosettingsutviklingen i kommunen. Hun påpeker at uten boplikt på landbrukseiendommer og uten mulighet til å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, så vil ikke kommunen ha noen gode verktøy for å sikre fast bosetting. *"Kommunene mister en styringsmulighet med hensyn til bosetting, med andre ord."* Videre viser hun til at den normative effekten av boplikten etter hvert også vil bortfalle. *"Den jevne kjøper av landbrukseiendom vil ikke lenger automatisk tenke at her må (og vil) jeg bo."* Hun påpeker at den gruppen kjøpere som ser etter en landbrukseiendom for å bo der og drive eiendommen vil få konkurranse fra en annen kjøpergruppe, nemlig den som kanskje ønsker seg en landbrukseiendom som fritidsbolig. Hun påpeker også at en fjerning av boplikten kanskje kan føre til at mindre landbrukseiendommer i større grad blir beholdt av slekta og benytte som fritidsbolig. *"En av konsekvensene kan med andre ord også tenkes å være at færre mindre landbrukseiendommer kommer for salg på det åpne marked."* Til slutt sa hun at hun mener det er en mulighet for at en opphevelse av boplikten i større grad kan føre til at jord blir leid ut til drivere, fremfor å bli solgt som tilleggsjord til bruk i drift. *"Man vil med andre ord kanskje vanskeligere få harmonisert eier- og brukerforholdene av landbruksareal."*

5.3.5 Hvilke verktøy kan kommunene ta i bruk for å ivareta hensynet til bosetting dersom boplikten fjernes?

Til dette spørsmålet forklarte hun meg at hun har spekulert litt rundt plan- og bygningsloven, men at hun har kommet frem til at det er ingen verktøy i denne loven som direkte sikrer hensyn til bosetting. Hun påpekte at dersom en eiendom har reguleringsstatus som boligformål så skal denne per definisjon

bebos, men i tilfeller der det er snakk om ikke-bruk får man imidlertid ikke regulert dette gjennom plan- og bygningsloven. *"Hvor man krysser grensen mellom ikke-bruk, fritidsbruk, osv. det kan være vanskelig å vurdere."* Hun sa så at hun i bunn og grunn ikke ser for seg noen andre verktøy for å ivareta hensynene til bosetting enn konsesjonsloven. Til slutt viste hun til at plan- og bygningsloven er ikke innrettet på folk, men på areal og bruken av arealene, mens boplikten derimot er rettet personlig mot eieren av en eiendom. *"Jeg tror derfor det er vanskelig å skulle ivareta hensynene til bosetting gjennom plan- og bygningsloven."*

Gjennom intervjuene jeg har gjennomført med representantene fra kommunen og representanten fra Landbruksdirektoratet har jeg fått mye materiale som danner et godt grunnlag for drøftelsene i kapittel 6 (Drøftelser). Alle representantene bidro med sine syn og erfaringer knyttet til bestemmelsene om boplikt.

6) Drøftelser

6.1 Innledning

I denne delen av oppgaven vil jeg drøfte informasjonen jeg har samlet gjennom intervjuene mine med kommunene, landbruksdirektoratet og Fredrik Holth ved NMBU, opp imot tre av underproblemstilling mine:

-Hvordan fungerer boplikten?

-Hva vil kunne skje om boplikten fjernes?

-Hvilke verktøy kan kommunene ta i bruk dersom boplikten fjernes?

Jeg vil også trekke inn de sentrale argumentene som høringsforslaget fra Landbruks- og matdepartementet bygger på.

6.2 Hvordan fungerer boplikten?

Hvordan fungerer egentlig boplikten i dag? Gjennom intervjuene med de seks Hallingdalkommunene sitter jeg igjen med et klart bilde av hvordan de som forvalter bestemmelsene knyttet til boplikt, mener dette fungerer. Samtlige av representantene fra Hallingdalkommunene mener at bestemmelsene om boplikt fungerer slik de er ment å gjøre. De mener altså at hensynet til bosetting blir ivaretatt gjennom konsesjonsloven. Selv om alle de spurte representantene mener dagens regelverk fungerer godt, kom det likevel frem noen utfordringer knyttet til de gjeldene bestemmelsene. Det som kanskje overasket meg mest var det faktum at utfordringene til gjeldene bestemmelser som noen av representantene omtalte, ikke gikk ut på at bestemmelsene om boplikt var for strenge, men snarere tvert imot. Jordbrukssjefen i Nes kommune påpekte for eksempel at bestemmelsene om boplikt burde sagt noe i forhold til at det må forventes at man er villig til å legge inn penger i en eiendom hvor det er boplikt, for å få denne beboelig. På den måten ville man hatt klare regler i forhold til når det skal gis fritak eller ikke gis fritak fra boplikten påpekte han. Et annet eksempel på et ønske om mer spesifikke bestemmelser var det Jordbrukssjefen i Hemsedal kommune og Utviklingsavdelingen i Ål kommune som uttrykte. De spurte representantene i begge disse kommunene mener at bestemmelsene om boplikt burde inneholde en arealgrense for totalarealet til en eiendom.

Konsesjonsloven definerer som tidligere nevnt en landbrukseiendom som en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog, og som er bebyggt med bebyggelse som er eller kan brukes som helårsbolig, jf. konsl. § 5 sjette ledd. Representantene i Hemsedal kommune og Ål kommune påpekte at det i deres kommuner og også i de andre kommunene i Hallingdal er tilfeller der gjerne store eiendommer faller utenfor disse arealgrensene, fordi eiendommene ikke har så mye som 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog.

De var klare på at det derfor burde være en arealgrense som sa noe om totalarealet til eiendommer. De mener dette burde inn som en del

bestemmelsene for å hindre at store fjelleiendommer gjerne med store rettigheter i sameier og lignede, eventuelt ender opp som fritidseiendommer.

Uttalelsene fra kommunene står i stor kontrast til Landbruks- og matdepartementets argumenter i høringsforslaget. Departementet mener gjeldene bestemmelser om boplikt innskrenker eierens råderett over eiendommen sin. De påpeker også at boplikten kan være prisdempende, den kan ha betydning for omsetning av landbrukseiendommer og for investeringer i slike eiendommer.³⁰ Disse argumentene er det også flere som har brukt tidligere.

Normann Aanesland og Olaf Holm viser i boken (Boplikt – drøm og virkelighet), til at det er to grunner til at eierne vil investere mer dersom boplikten fjernes.

(1) Prisen på eiendommer som kan selges som fritidsboliger vil øke. Blir eiendommen solgt til høy pris, er eierne sikret at de får igjen den kapitalen som er investert i eiendommen.

(2) Uten boplikt vil en anta at noe flere eiendommer, særlig i fraflyttingsområdene, blir omsatt per år. Ved skifte av eier investeres det som regel mer på eiendommen. Mindre investering på grunn av boplikt og lave eiendomspriser er kjent fra landbruket påpeker de og viser til sin egen forskningsrapport "*Offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer*".³¹

Representanten jeg intervjuet i Landbruksdirektoratet har samme formening som representantene i kommunene når det kommer til gjeldene bestemmelser om boplikt. Hun påpekte at vi har et godt innarbeidet regelverket rundt boplikten. Hun viste også til den normative effekten av reglene om boplikt og driveplikt, og at forvaltningen i alle fall har antatt at en landbrukseiendom vedlikeholdes og drives bedre hvis



Figur 6 – Bilde som illustrerer dårlig og bra vedlikehold.

den er bebodd. Det samme viser også Østlandsforskning til i forskningsrapporten "*Boplikt, en analyse av erfaring i Hedmark*". I denne rapporten vises det til at boplikten har hatt en positiv effekt når det kommer til vedlikehold av våningshus på landbrukseiendommer.³²

³⁰ Høringsnotatet (2014). s. 24.

³¹ Aanesland, N. og Holm, O. (2002). s. 57.

³² Arnesen, T og Mønnes, E. (2008). s. 62.

Felles for representantene fra kommunene er også at alle mener boplikten har noe å si for bosettingen i deres kommune. Dette syntes jeg var ikke overaskende med tanke på at utkastet til høringsvarene ble utformet felles for alle kommunene i Hallingdal av et og samme utvalg. Et inntrykk jeg sitter igjen med etter intervjuene med kommunene er at siden Hallingdal er en populær feriedestinasjon så mener man alle former for boplikt forhindrer at landbrukseiendommer og boligeiendommer ender opp som fritidseiendommer. Jordbrukskonsulenten i Gol kommune påpekte at hun mener Hallingdal ikke ville sett slik ut som det gjør i dag, hvis man ikke hadde hatt boplikten som verktøy for å opprettholde bosettingen.

Representanten i Landbruksdirektoratet mener også at boplikten har noe å si for bosettingen i distrikter som Hallingdal. Hun påpekte at i og med at de fleste kjenner til at dersom man kjøper seg en landbrukseiendom over en hvis størrelse så følger det med bo- og driveplikt til eiendommen, får man en slags kundegruppe som ønsker seg livet på landet. Hun påpekte dessuten at boplikten også har en side mot å skape et lokalsamfunn, og at for å få til et lokalsamfunn så må man ha fast bosetting.

Departementet på sin side påpeker gjennom høringsforslaget at forskning rundt boplikt viser at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt og at de hensyn som begrunner boplikten ikke er tilstrekkelige for å opprettholde dagens bestemmelser om boplikt. De mener det heller ikke uten videre kan legges til grunn at bestemmelsene rent faktisk ivaretar hensynet til bosetting, og viser til at det til tross for bestemmelsene om boplikt står ca. 30.800 ubebodde landbrukseiendommer i Norge.³³ Når det kommer til boplikt gjennom forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon) påpekes det gjennom høringsforslaget at siden boplikten i disse tilfellene gjelder for hele eiertiden, så virker den sterkt innskrenkende på eierens råderett over egen eiendom. De mener også at bestemmelsene har en prisdempende effekt ved omsetning av fast eiendom, samt at kontrollrutiner for å følge opp dette er svært ressurskrevende for den enkelte kommune.³⁴

Inntrykket jeg sitter igjen med etter å ha intervjuet alle de ulike representantene er at de gjeldende bestemmelsene om boplikt fungerer godt, og at boplikten er et godt verktøy for å ivareta hensynet til bosetting i distrikter som Hallingdal. Dette begrunner jeg med det faktum at alle representantene i kommunene er positive til dagens ordning og mener det er viktig å opprettholde boplikten for å ivareta hensynet til bosetting i deres kommune. I tillegg til dette mener også

³³ Høringsnotatet (2014). s. 24.

³⁴ Høringsnotatet (2014). s. 25.

representanten i Landbruksdirektoratet at dagens regelverk er godt innarbeidet og at bestemmelsene ivaretar hensynet til bosetting.

6.3 Hva vil kunne skje om boplikten fjernes?

En av de største bekymringene blant representantene i Hallingdalkommunen var knyttet til hensynet til bosetting. Alle representantene mener bestemmelsene om boplikt er det beste virkemiddelet vi i dag har for å ivareta hensynet til bosetting. Jordbruksjefen i Nes kommune mener i tillegg at en fjerning av boplikten ville kunne føre til at kvaliteten for de som bor igjen i distriktene blir dårligere dersom man ikke ivareta hensynet til bosetting. Dette er noe av det samme som representanten i Landbruksdirektoratet påpeker om at boplikten har en side mot å skape et lokalsamfunn, og for å få til dette må man ha fast bosetting. Hvis man ser til høringsforslaget fra Landbruks- og matdepartementet legges det der til grunn at det er en rekke andre forhold enn boplikten og praktiseringen av den som har innvirkning på hvor den enkelte velger å bosette seg, som for eksempel muligheten for jobb og følelsesmessig tilknytningen til en eiendom. Videre mener departementet at disse forholdene trolig i mange tilfeller vil være mer utslagsgivende når det kommer til valg av bosted.³⁵ Slik jeg ser det er dette argumentet mer en antagelse enn et argument, siden det ikke vises til noe forskning eller undersøkelser som tilsier dette.

Jordbrukskonsulenten i Gol kommune påpekte at Hallingdal er et attraktivt friluftsområde og turistområde, og at hun med bakgrunn i dette ikke ser bort i fra at fritidsboliger ville kunne bli dominerende på sikt uten bestemmelsene om boplikt som et verktøy for å ivareta hensynet til bosetting. Det samme mener også fagkonsulenten i Hol kommune. Han påpekte blant annet at konsekvensene for de øvre delene av Hallingdal og ellers de grendene som strekker seg opp mot fjellet, vil kunne være at de som er fast bosatt blir skviset ut av pengesterke folk som ønsker seg større fritidseiendommer i Hallingdal, dersom boplikten hadde blitt fjernet. Representanten i Landbruksdirektoratet mener også i likhet med kommunen at en fjerning av boplikten ville kunne føre til at landbrukseiendommer som i dag tiltrekker seg kjøpere som ønsker å bo og driver der, vil kunne få en annen kjøpergruppe, nemlig den som kanskje ønsker seg en landbrukseiendom som fritidsbolig.

Gjennom intervjuene ser man altså at alle representantene jeg har intervjuet mener en eventuell fjerning av boplikten vil ha negative konsekvenser i forhold til å opprettholde fast bosetting i Hallingdal. Departementet på sin side påpeker derimot gjennom høringsforslaget at det er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendommer dersom man skal kunne gjøre det mer attraktivt å investere i drift og andre tiltak som kan bedre driften på

³⁵ Høringsnotatet (2014). s. 24.

landbrukseiendommer for å møte fremtidige utfordringer.³⁶ Slik jeg ser det går dette argumentet mer på spørsmål om priskontroll mer enn boplikt. Hovedformålet til boplikten er som tidligere nevnt å ivareta hensynet til bosetting, og ut i fra resultatene fra mine undersøkelser er det nærliggende å tenke seg at dette hensynet ikke lenger blir ivaretatt dersom boplikten eventuelt skulle bli fjernet.

6.4 Hvilke verktøy kan kommunene ta i bruk dersom boplikten fjernes?

Felles for alle representantene jeg intervjuet var at de trakk fram plan- og bygningsloven som et alternativt verktøy for å ivareta hensynet til bosetting. Plan- og bygningsloven inneholder bestemmelser i forhold til bruksendring fra for eksempel boligformål til fritidsformål. Flere av representantene påpekte at kommunene i behandlingen av slike saker kan gå i mot slike endringer og dermed hindre at boliger ble omregulert til fritidsboliger. På tross av dette mener alle representantene i kommunene at disse bestemmelsene er ufullstendige og kommer til å bli vanskelig å bruke i motsetning til konsesjonslovens bestemmelser om boplikt. Alle representantene i kommunene var klare på at de mente konsesjonsloven er det beste verktøyet de har for å ivareta hensynet til bosetting. Dette synet deler også representanten i Landbruksdirektoratet. Hun viste til at det ikke er noen verktøy i plan- og bygningsloven som direkte sikrer hensynet til bosetting. Hun påpekte i tillegg at plan- og bygningsloven ikke er innrettet på folk, men på areal og bruken av arealene, mens boplikten derimot er rettet personlig mot eieren av en eiendom.

Bestemmelsene som representantene i kommunen sikter til er bestemmelsene i plan- og bygningsloven som omhandler bruksendring. Bruksendring er et tiltak som krever søknad og tillatelse, jf. pbl. § 20-1 (bokstav d). I byggesaksforskriften (sak10) til loven fremgår det at bruksendring er søknadspliktig dersom byggverk eller del av byggverk tas i bruk, eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk, jf. byggesaksforskriften (sak10) § 2-1 (bokstav a). Videre sier byggesaksforskriften (sak10) at bruksendring også er søknadspliktig dersom endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser, jf. byggesaksforskriften (sak10) § 2-1 (bokstav b). Dette vil altså si at dersom eieren av en eiendom ønsker å endre den lovlig etablerte bruken av eiendommen sin fra bolig til fritidsbolig så er dette et søknadspliktig tiltak, slik representantene jeg intervjuet i kommunene viste til. Man kan derfor si at siden det er kommunene som er saksbehandlere i slike saker så har kommunene mulighet til å gå i mot slike endringer og på den måten hindre at eiendommer som er regulert til boligformål endres til fritidsformål.

³⁶ Høringsnotatet (2014). s. 24.

For å undersøke nærmere om plan- og bygningsloven kan brukes som et verktøy for å ivareta hensynet til bosetting, ønsket jeg å få en faglig uttalelse rundt dette. Jeg stilte derfor foreleser i plan- og bygningsrett ved NMBU Fredrik Holth, dette spørsmålet. Han mener at for å kunne besvare dette spørsmålet så må man ta utgangspunkt i hva en plan faktisk er, og hva som ligger i den rettslige bindingen i planen. Ut i fra dette må man så vurdere i hvilken grad plan og plan- og bygningsloven er et styringsverktøy når det gjelder boplikt. Han påpekte at man da fort vil se at det er det ikke. Han viste til at man etter plan- og bygningslovens bestemmelser ikke har noen plikt om å bo i boligen sin. Holth mener ikke kommunene kan bruke bestemmelsene knyttet til bruksendring i plan- og bygningsloven aktivt som et verktøy. *”For å bruke plan- og bygningsloven aktivt så må det være i de tilfellene der det blir gjort noe som er ulovlig etter planen, og det er ikke ulovlig å ikke bruke boligen sin.”* Dette poenget tilsvarer det representanten i Landbruksdirektoratet poengterte om at man gjennom plan- og bygningsloven ikke kan regulere ikke-bruk av boliger. Holth viste også i likhet med representanten i Landbruksdirektoratet til at plan- og bygningsloven ikke er beregnet på personer, men areal og bruken av arealene. Holth påpekte at selve utgangspunktet for de to lovgivningene er vesentlig forskjellige. *”Hvis intensjonen er å ivareta hensynet til bosetting gjennom lovgivningen, så mener jeg ikke plan- og bygningsloven slik den er i dag bidrar til dette i særlig grad,”* konkluderte Holth.

Ut i fra mine undersøkelser ser man at kommunen ikke har noen andre rettslig verktøy de kan ta i bruk dersom konsesjonsloven og med den boplikten ble fjernet. Alle representantene i kommunen, samt representanten i Landbruksdirektoratet viste som sagt til bestemmelsene om bruksendring i plan- og bygningsloven, men samtlige mente ikke disse bestemmelsene ivaretar hensynet til bosetting like godt som bestemmelsene om boplikt i konsesjonsloven. Dette bekreftet også foreleser i plan- og bygningsrett ved NMBU, Fredrik Holth.

7) Avslutning

7.1 Innledning

I denne delen av oppgaven vil jeg oppsummere drøftelsene fra kapittel 6 og trekke frem de mest sentrale argumentene i en sammenfattende drøfting. Jeg kommer også med en avsluttende konklusjon ut i fra undersøkelsene jeg har foretatt gjennom arbeidet med oppgaven.

7.2 Sammenfattende drøfting

Spørsmålet om hvordan boplikten fungerer i dag opplever jeg at jeg gjennom intervjuene fikk svar på. Som nevnt i drøftingen over så kom det frem i intervjuene at alle representantene mener gjeldene bestemmelser om boplikt fungerer godt, og at konsesjonsloven er et godt verktøy for å ivareta hensynet til bosetting. Også representanten i Landbruksdirektoratet mener bestemmelsene om boplikt er et godt innarbeidet system som folk kjenner godt til og innretter seg etter. Landbruks- og matdepartementet viser i høringsforslaget til at bestemmelsene om boplikt virker innskrenker på eierens råderett over eiendommen sin. Dette er et godt argument fordi forskning rundt boplikt viser at det er usikkert om bestemmelsene faktisk virker etter sin hensikt. Slik jeg ser det så kan en usikkerhet rundt om bestemmelsene fungerer etter sin hensikt eller ikke, også like gjerne være i fordel for bestemmelsene om boplikt. Hvis man da tar mine undersøkelser med i betraktning, så viser disse at de som forvalter bestemmelsene om boplikt til daglig gjennom jobben sin mener boplikten ivaretar de hensynene den var ment å ivareta.

Hva som vil kunne skje om boplikten fjernes er et spørsmål som er vanskelig å svare på med tanke på at dette blir å synse om fremtiden. Det som kom frem gjennom mine undersøkelser var i alle fall at dette spørsmålet skaper uro og usikkerhet rundt hensynet til bosetting. Samtlige av representantene mener en eventuell fjerning av konsesjonsloven og med den boplikten, ville få negative konsekvenser for bosettingen i Hallingdal og lignede regioner. Det ble påpekt fra flere av representantene at på bakgrunn av at Hallingdal en populær fritidsdestinasjon, så vil et åpent marked uten boplikt på sikt kunne føre til at regionen blir dominert av fritidsboliger, og at den faste bosettingen går nedover. Landbruks- og matdepartementet viser på sin side til at det er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendommer dersom man skal kunne gjøre det mer attraktivt å investere i drift og andre tiltak som kan bedre driften på landbrukseiendommer for å møte fremtidige utfordringer. Dette er et godt argument, men som nevnt i drøftingen ovenfor tolker jeg dette til å være et argument mot bestemmelsene om priskontroll, mer enn bestemmelsene om boplikt.

Har så kommunen andre verktøy for å ivareta hensynet til bosetting? Alle representantene fra Hallingdalkommunene, samt representanten i Landbruksdirektoratet nevnte som sagt bestemmelsene om bruksendringer i plan- og bygningsloven, i svaret på dette spørsmålet. Likevel konkluderte samtlige under intervjuene at plan- og bygningsloven ikke er godt egnet for å ivareta dette hensynet, og at man i dag ikke har andre lovfestede verktøy for å ivareta hensynet til bosetting enn konsesjonsloven. Representanten i Landbruksdirektoratet påpekte at plan- og bygningsloven er rette inn mot areal og bruken av arealene, mens boplikten er innrettet mot personer. Denne uttalelsen støtter også foreleser i plan- og bygningsrett ved NMBU Fredrik Holth. Han påpekte at selve utgangspunktet for de to lovgivningene er vesentlig forskjellige. Ut i fra mine undersøkelser tyder alt derfor på at kommunen ikke har noen andre rettslig verktøy de kan ta i bruk for å sikre hensynet til bosetting dersom konsesjonsloven og med den boplikten ble fjernet.

7.2.1 Kan det sies at boplikten har utspilt sin rolle?

Det jeg har funnet ut i arbeidet med denne oppgaven er at boplikten har en betydning for bosettingen i Hallingdal. Etter å ha gjennomført alle intervjuene med de forskjellige representantene sitter jeg igjen med klart bilde av at de mener bestemmelsene om boplikt er helt vesentlig for å ivareta hensynet til bosetting. Ut i fra mine undersøkelser å bedømme kan det derfor ikke sies at boplikten har utspilt sin rolle. Dette gjelder i alle fall for Hallingdalsdistriktet. Jeg vil påpeke at situasjonen kan være en annen i andre typer distrikter og i andre deler av landet, men for Hallingdal viser resultatene fra undersøkelsene mine at boplikten ikke har utspilt sin rolle. Tvert i mot sitter jeg igjen med et inntrykk av at boplikten er like viktig nå, som i 2001 når hensynet til bosetting for alvor ble vektlagt i konsesjonsloven.

7.3 Avsluttende refleksjoner

Jeg mener det ikke er lett å komme med et svar med to streker under på hvor viktig det er å opprettholde bestemmelsene om boplikt, men ut i fra mine undersøkelser konkluderer jeg med at dette er viktig for kommunen i Hallingdal. Noe av det som overasket meg mest gjennom undersøkelsene jeg har gjort, var hvor samstemte alle representantene jeg intervjuet var. Både representantene i kommunene og representanten i Landbruksdirektoratet var samstemte i erfaringene og meningene rundt gjeldene bestemmelser om boplikt.

Høringsforslaget fra Regjeringen trekker frem noen gode argumenter blant annet i forhold til at bestemmelsene om boplikt er inngripende i den private eiendomsretten, men slik jeg tolker dette det er dette basert på en ideologi og et politisk stampunkt mer enn noe annet. Jeg viser til at det opp gjennom historien

har vært store politiske fronter rundt spørsmål om konsesjon og boplikt, og at dette alltid har hørt til de omstridde i vår lovgivning.³⁷



Figur 7 – Fraflytta gårdsbruk i Hallingdal.

Jeg ser nå at læringsutbyttet av å intervjuer parter og arbeidet som ble gjort både i forkant og i etterkant av intervjuene, har vært veldig godt. Erfaringene jeg har fått gjennom intervjuene med representantene har vært betydningsfulle for oppgaven min. Til tross for at boplikt har vært et utfordrende tema å skrive oppgave om siden det er et så omdiskutert politisk spørsmål, er jeg glad for at jeg valgte å studere nettopp dette. Jeg ser også gjennom arbeidet med denne oppgaven at det har dukket opp en del nye problemstillinger og litteratur som hadde vært interessant å fulgt opp, men dette falt utenfor min egen problemstilling. Men det er i alle fall flere ”hull” innenfor dette temaet som egner seg for videre forskning, og som andre masterstudenter kan undersøke. Et av disse kan for eksempel være at man gjennom spørreundersøkelser undersøker om boplikten har vært utslagsgivende for folks valg om å bosette seg på en eiendom som er underlagt boplikt, eller om det er slik det hevdes i høringsforslaget fra Landbruks- og matdepartementet, at det er andre forhold som er avgjørende for disse avgjørelsene. En annen ting som kunne vært interessant å undersøke videre er om det finnes noe mønster i forhold til hvilke kommuner som har svart at de er for en fjerning av boplikten, og hvilke kommuner som har svart at de er i mot dette.

³⁷ Austenå, T. (1978) s. 9.

Kilder

Lover, forskrifter og forarbeider

- Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven).
- Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).
- Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).
- Forskrift 26. mars nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften) (SAK10).
- Ot. Prp. Nr. 44 (2008-2009) *Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.*

Litteratur

- Halvorsen, M. T. (2015). *Vil fjerne boplikten ved starten av neste år*. Dagens Næringsliv. Hentet fra: <http://www.dn.no/nyheter/politikkSamfunn/2015/02/09/1232/Boplikten/vil-fjerne-boplikten-ved-starten-av-neste-r>
- Hofstad, S. og Børstad, J. (2014). *Ødelegger for vår stolte bondetradisjon*. NRK-Trøndelag. Hentet fra: <http://www.nrk.no/trondelag/raser-mot-oppheving-av-boplikt-1.11987214>
- Andersen, G. (2010). *Valg av forskningsmetode*. Universitetet i Bergen. Hentet fra: <http://ndla.no/nb/node/56937>
- Landbruks- og matdepartementet, (2014). *Oppheving av Konsesjonsloven og boplikt*. Høringsnotatet.
- Falkanger, T. og Falkanger, A. T. (2007). *Tingsrett*. Universitetsopplaget 6. utgave, 3. oppslag (2010).
- Landbruksdirektoratet, (2015). *KOSTRA landbruk – Ei vurdering av rapporteringa for 2014*. Rapport nr. 28
- Austenå, T. (1978). *Konsesjonsreglane for fast eigedom*. Det Norske Samlaget 1978.
- Bulai, E. M. og Skille, Ø. B. og Ludvigsen, B. G. (2015) *Kommunene trosser regjeringen: 200 nei til boplikt-fjerning*. NRK. Hentet fra: <http://www.nrk.no/norge/massiv-motstand-mot-a-fjerne-boplikt-1.12150744>
- Aanesland, N. og Holm, O. (2002). *Boplikt – drøm og virkelighet*. Kommuneforlaget.
- Arnesen, T og Mønnes, E. (2008). *"Boplikt, en analyse av erfaring i Hedmark"*. 2. utgave. Østlandsforskning

Nettsider

-Hallingdal. (2016) *Kort om Hallingdal*. Hentet fra:
<http://hallingdal.no/no/omhallingdal/>

-Statistisk Sentralbyrå. (2016) *SSB – landbrukseiendom*. Hentet fra:
<http://ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/laeiby>

Figurer

-Figur 1 – Parti fra Nes i Hallingdal. Foto: Øyvind Frekeplass.

-Figur 2 – Fraflytta gårdsbruk i Hallingdal. Foto: Øyvind Frekeplass.

-Figur 3 – Sauer på beite i Hallingdal. Foto: Øyvind Frekeplass.

-Figur 4 – Kart som viser Hallingdals plassering i Norge, samt de seks kommunen i Hallingdal.

-Figur 5 – Søylediagram som illustrerer antall landbrukseiendommer i Hallingdal med og uten fast bosetting. Kilde for tallmaterialet: SSB – landbrukseiendom. Diagrammet er hentet fra høringsvaret fra Nes kommune.

-Figur 6 – Bilde som illustrerer dårlig og bra vedlikehold. Foto: Øyvind Frekeplass.

-Figur 7 – Fraflytta gårdsbruk i Hallingdal. Foto: Øyvind Frekeplass.

Vedlegg

-Vedlegg 1 – Intervjuguide.

-Vedlegg 2 – Informasjonsskriv.

-Vedlegg 3 – Meldeskjema til Personvernombudet

Vedlegg 1)

Intervjuguide

Litt bakgrunns fakta:

Landbruks- og matdepartementet har foreslått å oppheve lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget innebærer videre at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom, og at det heller ikke kan vedtas forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (såkalt nullkonsesjon) i kommunene. Forslagets høringsfrist ble satt til 15. januar 2015.

Presentasjon av meg selv og formålet med intervjuet:

- Øyvind Frekeplass
- Masterstudent på Eiendom ved NMBU.
- Forteller om min masteroppgave.
- Intervjuet vil kun bli brukt i forbindelse med denne masteroppgaven, og har kun formål i et læringsøyemed.
- Det er ønskelig fra min side å ta opp intervjuene for lettere å kunne bearbeide de i ettertid.

Jeg vil forøke å få samtalene til å flyte. Spørsmålene nedfor er viktige påminnelser på hva jeg ønsker besvart.

1. Hvorfor tror du sittende Regjering ønsker å fjerne bestemmelsene om boplikt?

2. Hva er din formening om gjeldene bestemmelser om boplikt?

3. Tror du bestemmelsene om boplikt har noe å si for bosettingen i din kommune?

4. Hvilke konsekvenser tror du en eventuell fjerning av disse bestemmelsene vil kunne ha å si bosettingen i din kommune?

5. Hvilke verktøy kan kommunen ta i bruk for å ivareta hensynet til bosetting dersom boplikten fjernes?

Målet mitt er å få frem representantenes erfaringer og meninger. Derfor lar jeg representantene snakke fritt rundt spørsmålene, samt at jeg også stiller oppfølgingsspørsmål når svaret kanskje ikke er dekkende for den informasjonen jeg søker.

Vedlegg 2)

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet

Kan det sies at bestemmelsene om boplikt har utspilt sin rolle?

Bakgrunn og formål

Formålet med prosjektet er å se nærmere på om boplikten har utspilt sin rolle, eller om bestemmelsene fremdeles bør gjelde i fremtiden? Jeg har valgt å avgrense mitt forskningsprosjekt til å omfatte Hallingdalsregionen med sine seks kommuner og se nærmere på hva boplikten har og si for bosettingen her og i lignede fjelldistrikter. Prosjektet danner grunnlaget for min masteroppgave ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU).

Masteroppgaven skal som sagt bygge på casestudier av Hallingdalsregionen og i den forbindelse har jeg valgt å forespørre representanter fra de seks kommunene (Flå, Nes, Gol, Hemsedal, Ål og Hol) om å delta i forskningen min, samt noen som var sentrale i arbeidet med forslaget om å fjerne bestemmelsene om boplikt.

Hva innebærer deltakelse i studien?

Jeg vil foreta et intervju ved personlig oppmøte, der tittel og arbeidsplass vil være nødvendig å ta med. Ved personlig oppmøte er det ønskelig fra studentens side at samtalen blir tatt opp for at det kan bearbeides i etterkant av intervjuene. Selve intervjuet vil ta omkring 45 minutter, med mulighet for eventuelle oppfølgingsspørsmål.

Hva skjer med informasjonen om deg?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Det er kun studenten og veileder som vil ha tilgang til informasjonen vi innhenter om deg. Tittel og arbeidsplass vil bli publisert i oppgaven, med mindre dette ikke ønskes.

Prosjektet skal etter planen avsluttes 16.05.2016. Alt konfidensielt materiell vil da bli slettet.

Frivillig deltakelse

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg bli anonymisert.

Dersom du ønsker å delta eller har spørsmål til studien, ta kontakt med

Masterstudent ved NMBU
Veileder for masteroppgaven
Veileder for masteroppgaven

Øyvind Frekeplass – 481 01 575
Einar A. Hegstad – 672 31 239
Nikolai K. Winge – 916 14 807

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, NSD - Norsk senter for forskningsdata AS.

Samtykke til deltakelse i studien

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

MELDESKJEMA

Meldeskjema (versjon 1.4) for forsknings- og studentprosjekt som medfører meldeplikt eller konsesjonsplikt (jf. personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter).

1. Intro		
Samles det inn direkte personidentifiserende opplysninger?	Ja ● Nei ○	En person vil være direkte identifiserbar via navn, personnummer, eller andre personentydige kjennetegn. Les mer om hva personopplysninger .
Hvis ja, hvilke?	<input checked="" type="checkbox"/> Navn <input type="checkbox"/> 11-sifret fødselsnummer <input checked="" type="checkbox"/> Adresse <input type="checkbox"/> E-post <input type="checkbox"/> Telefonnummer <input checked="" type="checkbox"/> Annet	NB! Selv om opplysningene skal anonymiseres i oppgave/rapport, må det krysses av dersom det skal innhentes/registreres personidentifiserende opplysninger i forbindelse med prosjektet.
Annet, spesifiser hvilke	Yrke	
Skal direkte personidentifiserende opplysninger kobles til datamaterialet (koblingsnøkkel)?	Ja ○ Nei ●	Merke at meldeplikten utløses selv om du ikke får tilgang til koblingsnøkkel, slik fremgangsmåten ofte er når man benytter en databehandler
Samles det inn bakgrunnsopplysninger som kan identifisere enkeltpersoner (indirekte personidentifiserende opplysninger)?	Ja ● Nei ○	En person vil være indirekte identifiserbar dersom det er mulig å identifisere vedkommende gjennom bakgrunnsopplysninger som for eksempel bostedskommune eller arbeidsplass/skole kombinert med opplysninger som alder, kjønn, yrke, diagnose, etc.
Hvis ja, hvilke	Navn på kommuner og yrker.	NB! For at stemme skal regnes som personidentifiserende, må denne bli registrert i kombinasjon med andre opplysninger, slik at personer kan gjenkjennes.
Skal det registreres personopplysninger (direkte/indirekte/via IP-/epost adresse, etc) ved hjelp av nettbaserte spørreskjema?	Ja ○ Nei ●	Les mer om nettbaserte spørreskjema .
Blir det registrert personopplysninger på digitale bilde- eller videoopptak?	Ja ○ Nei ●	Bilde/videoopptak av ansikter vil regnes som personidentifiserende.
Søkes det vurdering fra REK om hvorvidt prosjektet er omfattet av helseforskningsloven?	Ja ○ Nei ●	NB! Dersom REK (Regional Komité for medisinsk og helsefaglig forskningsetikk) har vurdert prosjektet som helseforskning, er det ikke nødvendig å sende inn meldeskjema til personvernombudet (NB! Gjelder ikke prosjekter som skal benytte data fra pseudonyme helseregistre). Dersom tilbakemelding fra REK ikke foreligger, anbefaler vi at du avventer videre utfylling til svar fra REK foreligger.
2. Prosjektittel		
Prosjektittel	Kan det sies at bestemmelsene om boplikt har utspilt sin rolle?	Oppgi prosjektets tittel. NB! Dette kan ikke være «Masteroppgave» eller liknende, navnet må beskrive prosjektets innhold.
3. Behandlingsansvarlig institusjon		
Institusjon	Norges miljø- og biovitenskapelige universitet	Velg den institusjonen du er tilknyttet. Alle nivå må oppgis. Ved studentprosjekt er det studentens tilknytning som er avgjørende. Dersom institusjonen ikke finnes på listen, har den ikke avtale med NSD som personvernombud. Vennligst ta kontakt med institusjonen.
Avdeling/Fakultet	Fakultet for samfunnsvitenskap	
Institutt	Institutt for landskapsplanlegging	
4. Daglig ansvarlig (forsker, veileder, stipendiat)		

Fornavn	Nikolai K.	<p>Før opp navnet på den som har det daglige ansvaret for prosjektet. Veileder er vanligvis daglig ansvarlig ved studentprosjekt.</p> <p>Veileder og student må være tilknyttet samme institusjon. Dersom studenten har ekstern veileder, kanbiveileder eller fagansvarlig ved studiestedet stå som daglig ansvarlig.</p> <p>Arbeidssted må være tilknyttet behandlingsansvarlig institusjon, f.eks. underavdeling, institutt etc.</p> <p>NB! Det er viktig at du oppgir en e-postadresse som brukes aktivt. Vennligst gi oss beskjed dersom den endres.</p>
Etternavn	Winge	
Stilling	Førsteamanuensis	
Telefon	67231249	
Mobil	91614807	
E-post	nikolai.winge@nmbu.no	
Alternativ e-post	einar.hegstad@nmbu.no	
Arbeidssted	NMBU	
Adresse (arb.)	Kirkeveien 25	
Postnr./sted (arb.sted)	1430 Ås	
Sted (arb.sted)	Ås	

5. Student (master, bachelor)

Studentprosjekt	Ja • Nei ○	Dersom det er flere studenter som samarbeider om et prosjekt, skal det velges en kontaktperson som føres opp her. Øvrige studenter kan føres opp under pkt 10.
Fornavn	Øyvind	
Etternavn	Frekeplass	
Telefon		
Mobil	48101575	
E-post	oyfr@nmbu.no	
Alternativ e-post	oyvind.freke@gmail.com	
Privatadresse	Alfarvegen 271	
Postnr./sted (privatadr.)	3540 Nesbyen	
Sted (arb.sted)	Nesbyen	
Type oppgave	<ul style="list-style-type: none"> ● Masteroppgave ○ Bacheloroppgave ○ Semesteroppgave ○ Annet 	

6. Formålet med prosjektet

Formål	<p>Dette arbeidet er min masteroppgave knyttet til min utdanning ved NMBU.</p> <p>Oppgaven min tar for seg temaet "boplikt", og formålet med oppgaven er å forske på boplikten rolle og dens aktualitet.</p> <p>Min problemstilling lyder dermed som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kan det sies at bestemmelsene om boplikt har utspilt sin rolle? Med underspørsmålene: -Hvorfor ble boplikten innført i Norge? -Hvordan fungerer boplikten? -Hva vil kunne skje om boplikten fjernes? -Hvilke verktøy kan kommunen ta i bruk dersom boplikten fjernes? 	Redegjør kort for prosjektets formål, problemstilling, forskningsspørsmål e.l.
--------	---	--

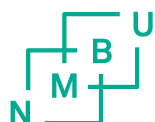
7. Hvilke personer skal det innhentes personopplysninger om (utvalg)?

Kryss av for utvalg	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Barnehagebarn <input type="checkbox"/> Skoleelever <input type="checkbox"/> Pasienter <input type="checkbox"/> Brukere/klienter/kunder <input checked="" type="checkbox"/> Ansatte <input type="checkbox"/> Barnevernsbarn <input type="checkbox"/> Lærere <input type="checkbox"/> Helsepersonell <input type="checkbox"/> Asylsøkere <input type="checkbox"/> Andre 	
---------------------	---	--

Beskriv utvalg/deltakere	Landbrukssjefer/ rådmenn i utvalgte kommuner.	Med utvalg menes dem som deltar i undersøkelsen eller dem det innhentes opplysninger om.
Rekruttering/trekking	Masteroppgaven bygger på et casestudie av Hallingdalsregionen og det er derfor kommunene innenfor dette området som er aktuelle. Jeg vil selv undersøke hvilke representanter det er aktuelt å hente inn informasjon ifra.	Beskriv hvordan utvalget trekkes eller rekrutteres og oppgi hvem som foretar den. Et utvalg kan trekkes fra registre som f.eks. Folkeregistret, SSB-registre, pasientregistre, eller det kan rekrutteres gjennom f.eks. en bedrift, skole, idrettsmiljø eller eget nettverk.
Førstegangskontakt	Førstegangskontakt vil bli opprettet av meg gjennom mail.	Beskriv hvordan kontakt med utvalget blir opprettet og av hvem. Les mer om dette på temasidene .
Alder på utvalget	<input type="checkbox"/> Barn (0-15 år) <input type="checkbox"/> Ungdom (16-17 år) <input checked="" type="checkbox"/> Voksne (over 18 år)	Les om forskning som involverer barn på våre nettsider.
Omtrentlig antall personer som inngår i utvalget	6-12	
Samles det inn sensitive personopplysninger?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om sensitive opplysninger .
Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/> Rasemessig eller etnisk bakgrunn, eller politisk, filosofisk eller religiøs oppfatning <input type="checkbox"/> At en person har vært mistenkt, siktet, tiltalt eller dømt for en straffbar handling <input type="checkbox"/> Helseforhold <input type="checkbox"/> Seksuelle forhold <input type="checkbox"/> Medlemskap i fagforeninger	
Inkluderes det myndige personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om pasienter, brukere og personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse .
Samles det inn personopplysninger om personer som selv ikke deltar (tredjepersoner)?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Med opplysninger om tredjeperson menes opplysninger som kan spores tilbake til personer som ikke inngår i utvalget. Eksempler på tredjeperson er kollega, elev, klient, familiemedlem.
8. Metode for innsamling av personopplysninger		
Kryss av for hvilke datainnsamlingsmetoder og datakilder som vil benyttes	<input checked="" type="checkbox"/> Papirbasert spørreskjema <input type="checkbox"/> Elektronisk spørreskjema <input checked="" type="checkbox"/> Personlig intervju <input type="checkbox"/> Gruppeintervju <input type="checkbox"/> Observasjon <input type="checkbox"/> Deltakende observasjon <input type="checkbox"/> Blogg/sosiale medier/internett <input type="checkbox"/> Psykologiske/pedagogiske tester <input type="checkbox"/> Medisinske undersøkelser/tester <input type="checkbox"/> Journaldata	<p>Personopplysninger kan innhentes direkte fra den registrerte f.eks. gjennom spørreskjema, intervju, tester, og/eller ulike journaler (f.eks. elevmapper, NAV, PPT, sykehus) og/eller registre (f.eks. Statistisk sentralbyrå, sentrale helseregistre).</p> <p>NB! Dersom personopplysninger innhentes fra forskjellige personer (utvalg) og med forskjellige metoder, må dette spesifiseres i kommentar-boksen. Husk også å legge ved relevante vedlegg til alle utvalgs-gruppene og metodene som skal benyttes.</p> <p>Les mer om registerstudier her.</p> <p>Dersom du skal anvende registerdata, må variabeliste lastes opp under pkt. 15</p>
	<input type="checkbox"/> Registerdata	
	<input type="checkbox"/> Annen innsamlingsmetode	
Tilleggsopplysninger		
9. Informasjon og samtykke		
Oppgi hvordan utvalget/deltakerne informeres	<input checked="" type="checkbox"/> Skriftlig <input checked="" type="checkbox"/> Muntlig <input type="checkbox"/> Informeres ikke	<p>Dersom utvalget ikke skal informeres om behandlingen av personopplysninger må det begrunnes.</p> <p>Les mer her.</p> <p>Vennligst send inn mal for skriftlig eller muntlig informasjon til deltakerne sammen med meldeskjema.</p> <p>Last ned en veiledende mal her.</p> <p>NB! Vedlegg lastes opp til sist i meldeskjemaet, se punkt 15 Vedlegg.</p>
Samtykker utvalget til deltakelse?	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Flere utvalg, ikke samtykke fra alle	<p>For at et samtykke til deltakelse i forskning skal være gyldig, må det være frivillig, uttrykkelig og informert.</p> <p>Samtykke kan gis skriftlig, muntlig eller gjennom en aktiv handling. For eksempel vil et besvart spørreskjema være å regne som et aktivt samtykke.</p> <p>Dersom det ikke skal innhentes samtykke, må det begrunnes.</p>

10. Informasjonssikkerhet		
Spesifiser	Opplysninger vil lagres i dokumenter på min personlige datamaskin. Den er passordbeskyttet og står alltid innelåst dersom jeg ikke bruker den.	NB! Som hovedregel bør ikke direkte personidentifiserende opplysninger registreres sammen med det øvrige datamaterialet.
Hvordan registreres og oppbevares personopplysningene?	<input type="checkbox"/> På server i virksomhetens nettverk <input type="checkbox"/> Fysisk isolert PC tilhørende virksomheten (dvs. ingen tilknytning til andre datamaskiner eller nettverk, interne eller eksterne) <input type="checkbox"/> Datamaskin i nettverkssystem tilknyttet Internett tilhørende virksomheten <input checked="" type="checkbox"/> Privat datamaskin <input type="checkbox"/> Videoptak/fotografi <input type="checkbox"/> Lydoptak <input type="checkbox"/> Notater/papir <input checked="" type="checkbox"/> Mobile lagringsenheter (bærbar datamaskin, minnepenn, minnekort, cd, ekstern harddisk, mobiltelefon) <input type="checkbox"/> Annen registreringsmetode	<p>Merk av for hvilke hjelpemidler som benyttes for registrering og analyse av opplysninger.</p> <p>Sett flere kryss dersom opplysningene registreres på flere måter.</p> <p>Med «virksomhet» menes her behandlingsansvarlig institusjon.</p> <p>NB! Som hovedregel bør data som inneholder personopplysninger lagres på behandlingsansvarlig sin forskningsserver.</p> <p>Lagring på andre medier - som privat pc, mobiltelefon, minnepinne, server på annet arbeidssted - er mindre sikkert, og må derfor begrunnes. Slik lagring må avklares med behandlingsansvarlig institusjon, og personopplysningene bør krypteres.</p>
Annen registreringsmetode beskriv		
Hvordan er datamaterialet beskyttet mot at uvedkommende får innsyn?	Datamaskin som krever passord.	Er f.eks. datamaskintilgangen beskyttet med brukernavn og passord, står datamaskinen i et låsbart rom, og hvordan sikres bærbare enheter, utskrifter og optak?
Samles opplysningene inn/behandles av en databehandler?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Dersom det benyttes eksterne til helt eller delvis å behandle personopplysninger, f.eks. Questback, transkriberingsassistent eller tolk, er dette å betrakte som en databehandler. Slike oppdrag må kontraksreguleres.
Hvis ja, hvilken		
Overføres personopplysninger ved hjelp av e-post/Internett?	Ja <input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/>	F.eks. ved overføring av data til samarbeidspartner, databehandler mm.
Hvis ja, beskriv?	Utkast av oppgaven leveres til veileder via e-post, og noe kommunikasjon med intervjuobjekter kan også skje via e-post.	<p>Dersom personopplysninger skal sendes via internett, bør de krypteres tilstrekkelig.</p> <p>Vi anbefaler for ikke lagring av personopplysninger på nettskytjenester.</p> <p>Dersom nettskytjeneste benyttes, skal det inngås skriftlig databehandleravtale med leverandøren av tjenesten.</p>
Skal andre personer enn daglig ansvarlig/student ha tilgang til datamaterialet med personopplysninger?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Hvis ja, hvem (oppgi navn og arbeidssted)?		
Utleveres/deles personopplysninger med andre institusjoner eller land?	<input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Andre institusjoner <input type="radio"/> Institusjoner i andre land	F.eks. ved nasjonale samarbeidsprosjekter der personopplysninger utveksles eller ved internasjonale samarbeidsprosjekter der personopplysninger utveksles.
11. Vurdering/godkjenning fra andre instanser		
Søkes det om dispensasjon fra taushetsplikten for å få tilgang til data?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	For å få tilgang til taushetsbelagte opplysninger fra f.eks. NAV, PPT, sykehus, må det søkes om dispensasjon fra taushetsplikten. Dispensasjon søkes vanligvis fra aktuelt departement.
Hvis ja, hvilke		
Søkes det godkjenning fra andre instanser?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	F.eks. søke registreier om tilgang til data, en ledelse om tilgang til forskning i virksomhet, skole.
Hvis ja, hvilken		
12. Periode for behandling av personopplysninger		
Prosjektstart	01.02.2016	Prosjektstart Vennligst oppgi tidspunktet for når kontakt med utvalget skal gjøres/datainnsamlingen starter.
Planlagt dato for prosjektslutt	17.05.2016	
Skal personopplysninger publiseres (direkte eller indirekte)?	<input type="checkbox"/> Ja, direkte (navn e.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Ja, indirekte (bakgrunnsopplysninger) <input type="checkbox"/> Nei, publiseres anonymt	NB! Dersom personopplysninger skal publiseres, må det vanligvis innhentes eksplisitt samtykke til dette fra den enkelte, og deltakere bør gis anledning til å lese gjennom og godkjenne sitater.

Hva skal skje med datamaterialet ved prosjektslutt?	<input checked="" type="checkbox"/> Datamaterialet anonymiseres <input type="checkbox"/> Datamaterialet oppbevares med personidentifikasjon	<p>NB! Her menes datamaterialet, ikke publikasjon. Selv om data publiseres med personidentifikasjon skal som regel øvrig data anonymiseres. Med anonymisering menes at datamaterialet bearbeides slik at det ikke lenger er mulig å føre opplysningene tilbake til enkeltpersoner.</p> <p>Les mer om anonymisering.</p>
13. Finansiering		
Hvordan finansieres prosjektet?	Prosjektet finansieres ikke.	
14. Tilleggsopplysninger		
Tilleggsopplysninger		



Norges miljø- og biovitenskapelig universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway