# Boplikt på helårsboliger og boligpriser

## Residence requirements and house values

Jan Erik Bustnes

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
Institutt for landskapsplanlegging
Masteroppgave 30 stp. 2012

# Forord

Dette er en masteroppgave skrevet ved Universitetet for miljø- og biovitenskap i Ås. Masteroppgaven markerer slutten på mitt 5-årige studium innenfor retningen eiendomsfag ved Institutt for landskapsplanlegging. Oppgavens omfang er 30 studiepoeng, fordelt over ett semester.

I løpet av studietiden har jeg gjennomgående interessert meg mest for privatrett knyttet til fast eiendom. Dette er et tema som berører de aller fleste i samfunnet, og som ofte vekker stort engasjement. Fokusområdet for oppgaven her er antatte negative prisvirkninger av boplikt på helårsboliger. Boplikt er et jordpolitisk virkemiddel som griper inn i omfanget av den private eiendomsretten. Jeg har funnet dette temaet interessant fordi det tar for seg problemer som kan oppstå der privat eiendomsrett og jordpolitikk har uoverensstemmende interesser.

Jeg vil rette en takk til veilederen min, Einar Hegstad, som har bidratt med konstruktive samtaler og tilbakemeldinger, og har kommet med forslag til løsninger i mange spørsmål som har oppstått i arbeidet med oppgaven. Jeg vil videre takke Normann Aanesland for inspirerende samtaler i forbindelse med oppgaven. En takk rettes også til de eiendomsmeglere som har latt seg intervjue. Sist, men ikke minst, vil jeg takke Marianne Barstad hos statens landbruksforvaltning, som lånte av sin kunnskap gjennom samtale og skriftlig korrespondanse.

Jan Erik Bustnes

Ås, 11. mai 2012

## Abstract (Norsk)

Nedsatt konsesjonsgrense for helårsboliger, ofte kun omtalt som boplikt på helårsboliger, er et jordpolitisk virkemiddel som blant annet har til hensikt å sikre fast bosetting i områder av landet hvor helårsboliger ofte benyttes til fritidsformål. Det har blitt rettet kritikk mot dette virkemiddelet av ulike grunner. Flere hevder at nedsatt konsesjonsgrense på helårsboliger fører til lavere markedsverdi på denne typen eiendommer, og at formålene med selve tiltaket uansett ikke oppnås i praksis. Gjennom innsamling og analyse av forskjellige typer data håper jeg med denne studien å bringe større klarhet i hva nedsatt konsesjonsgrense på helårsboliger innebærer, og hvilke eventuelle effekter dette medfører på boligprisene.

## Abstract (English)

Residence requirements, as a prerequisite for someone to be granted concession from the government in order to acquire real estate, is a political measure by which the government seeks to prevent the use of all-season homes as part-time recreational homes. Critisism has been directed towards this measure, by various reasons. Some says that residence requirements are lowering the economic values of the affected homes, and that the purposes of this measure are not achieved anyways. Through the gathering and analysis of various data, I hope by this study to clarify the nature of residence requirements, as well as if this measure has any effect on the market values of all-season homes.



**Emneord på norsk**

Boplikt

Helårsbolig

Boligpriser

Konsesjon

**Emneord på engelsk**

Residence requirements

All-season home

Home prices

Concession

# Sammendrag

Denne oppgaven forsøker å belyse hvorvidt boplikt på helårsboliger fører til lavere boligpriser i områder der helårsboliger ellers ville vært etterspurt til bruk som hytter. I håp om å bringe større klarhet i dette har jeg valgt å rette mitt fokus på et utvalg av kystkommuner med og uten boplikt.

Jeg har arbeidet ut fra den naturlige antagelse at de mest ettertraktede, og dermed dyreste hyttene i kystkommuner, er de som befinner seg i strandsonen. Min antagelse har videre vært at på steder der hytteprisene overstiger boligprisene vil folk ofte også kjøpe helårsboliger til bruk som hytter. Jeg har resonnert slik at der det er boplikt på slike eiendommer vil etterspørselen, og dermed betalingsviljen i markedet, være lavere fordi fritidsbuk av boligene ikke er tillatt. I tråd med grunnantagelsen om at hyttene er dyrest i strandsonen, har jeg antatt at eventuelle prisvirkninger av boplikt vil være best synlig på de helårsboligene som befinner seg i hundremetersbeltet langs sjøen. For å undersøke dette nærmere har mitt viktigste arbeid vært å samle inn prisantydninger på helårsboliger, både fra kommuner med og uten boplikt, og sammenligne prisene i hundremetersbeltet med innlandsprisene i hver enkelt kommune. Jeg sammenlignet deretter resultatene i kommuner med boplikt med resultatene i kommuner uten boplikt på flere måter.

I arbeidet med denne oppgaven har jeg funnet tegn på at boplikt på helårsboliger i mange tilfeller ikke fungerer slik myndighetene har ønsket. Grunnen til dette er at det finnes en rekke muligheter til å tilpasse seg regelverket som innebærer at kjøper kan slippe å bo på en bopliktsbelagt eiendom. Jeg tror at disse mulighetene også demper eventuelle negative prisvirkninger av boplikt, fordi boplikten dermed likevel ikke er til hinder for å bruke boliger som hytter.

Min endelige konklusjon ble at boplikt ikke har noen generell innvirkning på boligprisene, men at den virker mer lokalt. Jeg fant at boplikt ser ut til å ha negativ prisvirkning på Tjøme, når denne kommunen ble sammenlignet med nabokommunen Nøtterøy.

# Contents

1.0 Innledning ... 3
1.1 Tema ... 3
1.2 Definisjon av termer ... 5
1.3 Problemstilling og hypoteser ... 6
1.4 Oppbygging av oppgaven ... 11
2.0 Foreløpig om fremgangsmåter ... 12
2.1 Hypotese 1 ... 12
2.2 Hypotese 2 ... 13
2.3 Hypotese 3 ... 14
2.4 Forskningsområdet ... 15
2.4.1 Om utvelgelsen av boliger til datasettet ... 17
2.4.2 Hyttekvalitet og boligkvalitet ... 18
2.4.3 Kommuner med delt boplikt ... 19
3.0 Lovsystemer ... 20
3.1 Bopliktens forankring i loven ... 20
Når behøves konsesjon? ... 21
3.2 Tilpasningsmuligheter ... 22
3.2.1 Slektskapsparagrafen ... 22
3.2.2 Bortleie ... 23
3.2.3 Eiendommer med mer enn ett hus ... 24
3.2.4 Endring av eiendommens status ... 24
3.2.5 Skape uklarhet om hva som er den egentlige boligen ... 25
3.2.6 Ubebygd grunn og bebyggelse under oppføring ... 25
3.2.7 Trenering av saken ... 26
3.2.8 Hva skjer hvis boplikten ikke overholdes? ... 28
3.3 Oppsummering av samtale med Marianne Barstad, utført den 20.02.2012 hos Statens landbruksforvaltning, Oslo ... 29
3.3.1 Hvordan innføres boplikt? ... 29
3.3.2 Forholdet til plan- og bygningsloven ... 31
3.4 Omfanget av boplikt i de ulike kommunene ... 31
4.0 Informasjon i tillegg til tallmaterialet ... 33
4.1 Hvor er hytteprisene høyest? ... 33
4.2 Informasjon fra eiendomsmeglere ... 35

4.2.1 Tjøme og Nøtterøy ..... 35
4.2.2 Kragerø - området ..... 36
4.2.3 Hvaler ..... 36
4.2.4 Kristiansand ..... 38
4.2.5 Søgne ..... 38
4.3 Boplikt i mediene ..... 39
5.0 Analyse ..... 41
5.1 Om metoder ..... 41
5.1.1Problemer knyttet til analysen ..... 41
5.2 Datainnsamling ..... 44
5.3 Gruppering ..... 46
5.4 Testing ..... 47
5.5 Hypotese 1 ..... 48
5.6 Hypotese 2 ..... 52
5.7 Hypotese 3 ..... 56
6.0 Diskusjon ..... 60
6.1 Hypotese 1 ..... 60
6.2 Hypotese 2 ..... 61
6.3 Hypotese 3 ..... 63
6.4 Hva fikk jeg støtte for? ..... 64
6.5 Avsluttende refleksjoner ..... 64
7.0 Konklusjon ..... 66
8.0 Kilder ..... 67
8.1 Litteratur ..... 67
8.2 Internett ..... 67
8.3 Lover, rettsavgjørelser, forskrifter ..... 68
8.4 Tabeller ..... 70
8.5 Figurer ..... 71
8.6 Bilder ..... 71
8.6 Personslige meddelelser ..... 71
9.0 Vedlegg ..... 72
9.1 Datagrunnlag for hypotese 1 og 3 ..... 72
9.2 Datagrunnlag for hypotese 2 ..... 87

# 1.0 Innledning

## 1.1 Tema

Temaet for denne oppgaven er prisvirkninger av nedsatt konsesjonsgrense på helårsboliger. Mer konkret forsøker jeg å belyse om nedsatt konsesjonsgrense har noen innvirkning på kvadratmeterprisene i strandsonen på steder der fritidseiendom omsettes for høyere kvadratmeterpriser enn helårsboliger. Jeg deltok i 2010 i arbeidet med et gruppeprosjekt som tok for seg den samme tematikken, som en del av emnet ECN 360 «Landbrukspolitikk og ressursforvaltning» ved UMB. Dette prosjektet var geografisk begrenset til Tjøme og Nøtterøy, og det er det prosjektet som har dannet inspirasjon til denne oppgaven.

Det er en kjent sak at hytter langs sjøen omsettes for store summer i de mest populære kystkommunene, og det fortelles ofte om prisrekorder i mediene. I mange av kystkommunene har det dessuten i mange år vært byggestopp på fritidsboliger, noe som gjør at hyttetilbudet forblir konstant. Dermed imøtekommes ikke etterspørselen, og hytteprisene stiger. De høyeste kvadratmeterprisene finner man nær sjøkanten, deretter synker prisene lenger inne på land. Et virkning som har oppstått som følge av dette, er at på steder der fritidseiendom koster mer enn helårsboliger vil mange være interessert i å kjøpe helårsboliger til bruk som hytter. (Aanesland og Holm 2002a s. 11). Tendensen til å gjøre dette forventes naturlig nok å være sterkest der prisforskjellene mellom bolig- og hyttemarkedet er størst, med andre ord der etterspørselen etter boliger er lav, mens etterspørselen etter hytter er høy.

I 1974 ble kommunene gitt mulighet til å innføre nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom, (også kalt boplikt på helårsboliger) med hjemmel i den idag opphevede lov av 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon ved erverv av fast eiendom, avløst av lov av 28. november 2003 nr. 98. Loven har gjennomgått visse endringer siden den gang, men hensikten med nedsatt konsesjonsgrense er den samme som før. Formålet er, ifølge Ot.prp. nr. 44 (2008-2009) å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Dette innebærer etter dagens lov at den som erverver en bopliktsbelagt helårsbolig må forplikte seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden han eier eiendommen, konsl. § 7 tredje ledd. Gjennom denne bestemmelsen ønsker lovgiver å opprettholde bosettingen i distriktene ved å begrense «lekkasjer» av helårsboliger over i fritidsmarkedet, men dette innebærer samtidig en begrensning i av den personlige friheten.

Siden hjemmelen for å innføre boplikt på helårsboliger trådte i kraft, har en rekke av landets kommuner valgt å innføre nedsatt konsesjonsgrense. Ifølge Statens Landbruksforvaltnings

nettsider (2012) er det idag 66 kommuner som har gjort dette. Nødvendigheten av boplikt på helårsboliger er et tema som har vært debattert mye, og man kan til stadighet se avisartikler og nyhetssendinger som tar for seg dette også idag. Mye av kritikken som rettes mot boplikt på helårsboliger knytter seg til at den fører til innskrenkninger i personlig frihet, men det blir også hevdet at eiendommer belagt med boplikt får lavere omsetningsverdi enn tilsvarende objekter uten boplikt. Boplikten har også blitt kritisert for at den medfører offentlig ressursbruk i forbindelse med saksbehandling. På den annen side er det også mange som forsvarer boplikt ut fra bosettingshensyn, og hevder at lokalsamfunnene langs kysten vil dø ut på sikt dersom den oppheves. Noen ser også på en eventuell prisdempende effekt av boplikt som et gode, fordi det medfører at de fastboende får bedre muligheter til å kjøpe boliger. I flere kommuner er boplikt således gjenstand for mye diskusjon i lokalpolitikken.

Som regel står høyresiden som større motstandere av boplikt enn venstresiden i politikken. Et eksempel på dette står det å lese om i en artikkel i Tønsberg Blads nettutgave (2010) der videreføring eller oppheving av boplikt på Tjøme var valgkampsak under kommunevalget 2007 for både Ap, Frp og Høyre. Ap, som i motsetning til Høyre og Frp ønsket fortsatt boplikt i kommunen ble valgets vinner, ifølge artikkelen. I en nyere artikkel, også fra Tønsbergs Blad (2011) uttalte en representant fra Tjøme Høyre at boplikten ikke ville bli opphevet dersom Høyre skulle komme i posisjon etter valget, noe de denne gangen gjorde. Slik jeg ser det virker det som at bopliktsspørsmålet kan ha vært utslagsgivende på valgresultatet, noe som i så fall forteller at boplikt fortsatt er et betydningsfullt tema for mange.

Som et interessant tilleggsfakta kan følgende nevnes: Søkemotoren Google har en funksjon som gjør det mulig å skrive inn et ord i søkevinduet, for eksempel «boplikt», og deretter se de mest populære søkene som starter med dette ordet. Pr. 29.04.2012 var de fire første resultatene jeg fikk «*boplikt Kragerø, boplikt arv, boplikt Lillesand og boplikt Arendal*». Dette forteller noe om hvilke temaer folk etterspør mest informasjon om i forbindelse med boplikt.

Denne oppgaven har til hensikt å undersøke bopliktens prisvirkninger. I arbeidet med dette vil jeg i tillegg til talldata også ta for meg det juridiske grunnlaget for boplikt, herunder kjente metoder for å tilpasse seg eller omgå boplikten. Jeg har også gjennomført samtaler med eiendomsmeglere for å undersøke hvordan de opplever boplikt i sin hverdag med boligomsetning, spesielt med hensyn på eventuelle effekter av den.

## 1.2 Definisjon av termer

I dette avsnittet blir sentrale termer som anvendes i oppgaven kort definert.

- **Nedsatt konsesjonsgrense:** Også kalt boplikt på helårsboliger eller nullkonsesjon. I oppgaven her har jeg for enkelhetens skyld ofte valgt å bruke termen boplikt synonymt med nedsatt konsesjonsgrense, ettersom jeg ikke tar for meg landbrukseiendom. Jeg knytter derfor alltid termen boplikt til helårsboliger, med mindre annet er angitt i teksten.
- **Slektskapsparagrafen:** Også omtalt som slektskapsunntaket. I dag er slektskapsparagrafen å finne i konsl. § 5 første ledd nr. 1. Denne bestemmelsen tillater konsesjonsfrie hjemmelsoverganger innad i familie, på etter loven nærmere angitte vilkår. Kommunene har hjemmel til å sette bestemmelsen ut av kraft i områder med nedsatt konsesjonsgrense, konsl. § 7 første ledd.
- **Helårsbolig:** I oppgaven her omfatter dette kun frittliggende eneboliger (altså ikke f.eks leiligheter og tomannsboliger), med mindre annet er angitt i teksten.
- **Bolig med hyttekvalitet/fritidskvalitet:** I oppgaven mener jeg med dette helårsbolig beliggende i hundremetersbeltet mot sjøen.
- **Bolig med helårskvalitet:** Jeg mener med dette helårsboligbolig beliggende i større avstand fra sjøen enn hundre meter.
- **Ren/hel/total boplikt:** Med dette mener jeg å uttrykke at nedsatt konsesjonsgrense for helårsboliger gjelder innenfor hele kommunen.
- **Delt boplikt:** Med dette mener jeg at nedsatt konsesjonsgrense for helårsboliger gjelder innenfor spesifikke deler av en kommune.

## 1.3 Problemstilling og hypoteser

Utgangspunktet for denne undersøkelsen er en antakelse om at prisene på helårsboliger med hyttekvalitet i snitt trekkes ned dersom boligene er belagt med boplikt.

Hovedproblemstillingen for denne oppgaven er dermed følgende:

*Har nedsatt konsesjonsgrense på helårsboliger med hyttekvalitet negativ innvirkning på boligprisene?*

For å forsøke å belyse om dette er tilfelle, jobber jeg ut fra en enkel antagelse som bygger på følgende grunnlag: Det har etterhvert utviklet seg sikkerhet i hyttemarkedet ved sjøen for at de hyttene som ligger i første rekke langs vannet, og da gjerne med egen strandlinje, koster betydelig mer enn hytter lenger inn på land. Forbudet mot nybygging av hytter i hundremetersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, er en tungtveiende årsak til at etterspørselen etter de hyttene som alt ligger der er veldig stor. I de kystkommunene der det er mest populært å kjøpe fritidseiendom er det derfor ikke uvanlig at også helårsboliger blir tatt i bruk som hytter, spesielt i strandsonen. Slik praksis blir mange steder sett på som et problem, og det er derfor inntatt bestemmelser i loven som gir kommunene selv mulighet til å søke om å få innføre boplikt på helårsboliger. Dette er en videreføring av de mer velkjente konsesjonsreglene for landbrukseiendom, som ble til blant annet på grunn av nedlegging av gårdsbruk og fraflytting i mange bygdesamfunn.

Med dette som bakgrunn har jeg valgt å sette opp tre hypoteser. Lignende hypoteser som disse tre kunne nok vært satt opp også for fjellkommuner med og uten boplikt, men jeg velger i denne undersøkelsen kun å forholde meg til visse kystkommuner, ettersom det virker langt enklere å definere geografisk hvilke områder innad i slike kommuner som er mer og mindre populære til fritidsformål enn det gjør i innlandet.

**Hypotese 1**

Ettersom hyttene nærmest sjøen omsettes for langt høyere priser enn hyttene noen hundre meter lenger inn på land, kan det antas at folk også er mer villige til å benytte helårsboliger i sjøkanten til hytteformål enn boligene utenfor pressområdet langs sjøen. Min første hypotese er denne:

*I en kommune uten nedsatt konsesjonsgrense, og der prisene på fritidseiendom er høyere enn boligeiendom, bør man kunne se en større relativ forskjell mellom boligprisene langs sjøen og lenger inn på land enn i en kommune med nedsatt konsesjonsgrense, gitt at kommunene ellers er temmelig like.*

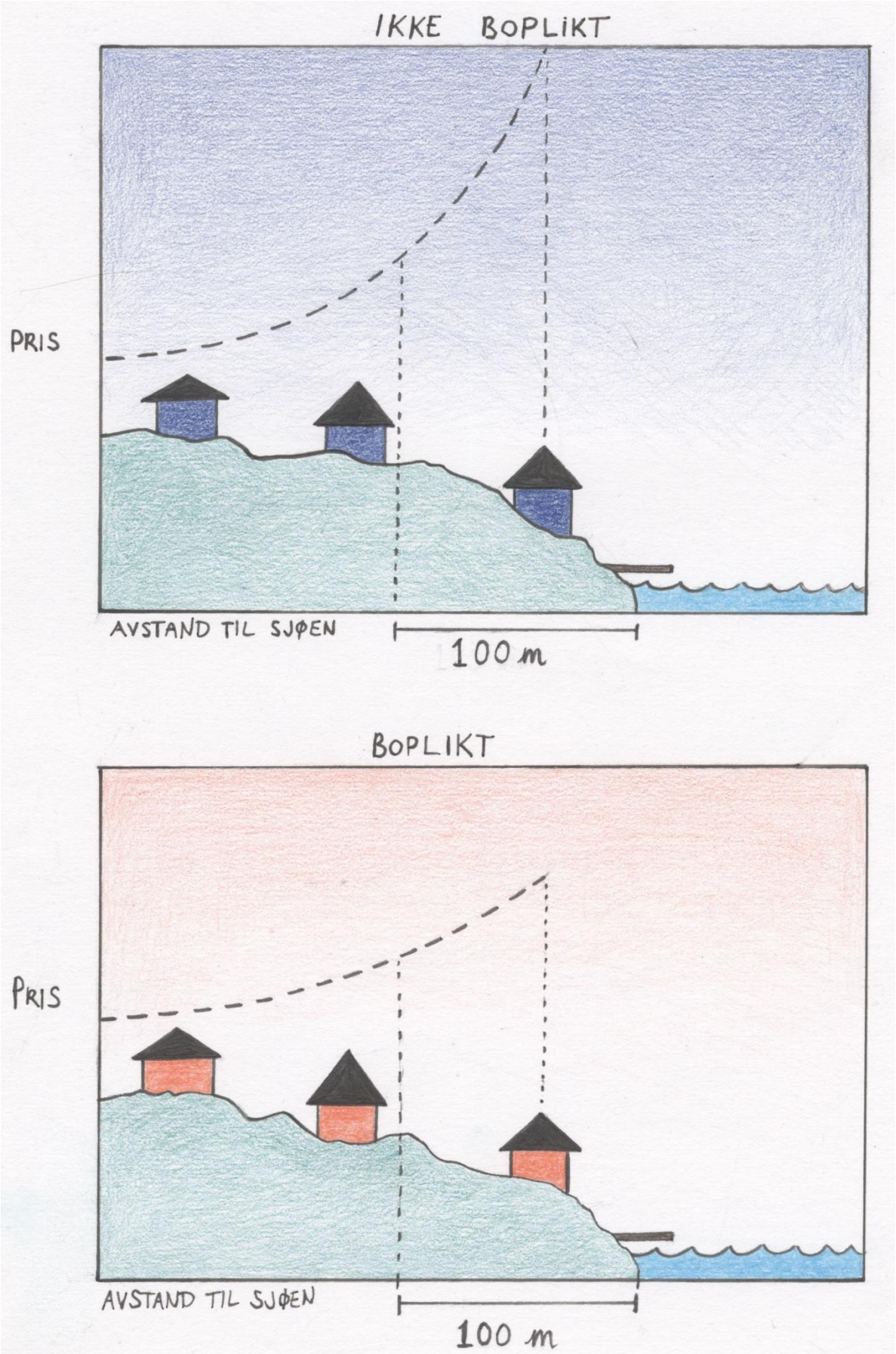
Det er først og fremst denne hypotesen jeg i undersøkelsen har til hensikt å undersøke. Dette kan innebære at boligprisene i en viss utstrekning følger hytteprisene på steder uten boplikt. Mange av de faktorene som de fleste ser på som positive kvaliteter ved boliger teller jo også for hytter, eksempelvis utsikt, solforhold og bygningsmessig standard. Slike ting vil kunne være med på å viske ut skillet mellom boligpriser og hyttepriser på steder der begge alternativer tilbys. For å klargjøre dette kan man se for seg to eiendommer, en fritidseiendom og en helårsbolig, beliggende ved siden av hverandre i et populært hytteområde, eksempelvis på Tjøme. Vi tenker oss at begge eiendommene har strandlinje og har omlag like god beliggenhet og standard for øvrig. Vi forutsetter også at etterspørselen etter fritidseiendom er langt høyere enn for boliger i området. For en person på utkikk etter fritidseiendom ved sjøen kan det antas at begge disse eiendommene er omlag like attraktive kjøp, ettersom de begge kan dekke hans behov. På Tjøme er det imidlertid boplikt på helårsboliger, noe som innebærer at kjøperen må registrere eiendommen som sin bostedsadresse etter folkeregisteret dersom han erverver helårsboligen. Dermed er det ikke lov for kjøperen å benytte helårsboligen til fritidsformål, så vedkommende vil i stedet måtte erverve til fritidsboligen som vi tenker oss ligger ved siden av.

Antakelsen er med andre ord at boplikten gjør at interessenter som søker å benytte boligeiendom til fritidsformål ikke vil kjøpe helårsboliger dersom de har boplikt, og at denne reduksjonen i antatte kjøpere fører til at boligene blir mindre verdt enn de ville ha blitt uten boplikt. Synkende etterspørsel skulle tilsi lavere priser, gitt at tilbudet holdes konstant.

Figur 1 nedenfor er ment å visualisere effekten jeg forestiller meg at boplikt har på boligprisene. Tanken er at boplikt kun har negativ priseffekt i områder der boligeiendommene

klart kunne blitt omsatt til høyere pris som fritidseiendom, fortrinnsvis i strandsonen. Jeg tror derimot ikke at boplikt har noen effekt på boliger som kjøperne uansett erverver for å bruke som helårsboliger, boliger jeg antar oftest befinner seg i større avstand fra sjøen der det er lite attraktivt å skulle ha hytte. For å gjøre det enkelt har jeg antatt at boplikten kun har innvirkning på boligprisene i hundremetersbeltet, ikke i innlandet.

Jeg tror at boligprisforskjellene mellom kyst og innland følger en «flatere» kurve i bopliktskommunene, altså at boplikten demper prisene på de mest sjønære eiendommene. Jeg har ikke forsøkt å definere noen slik kurve basert på innsamlede prisantydninger, figur 1 er kun ment som en illustrasjon for å synliggjøre antagelsen.




Figur 1: *Tenkt prisdempende effekt av boplikt på boliger beliggende i hundremetersbeltet.*
Kilde: Egen fremstilling.

**Hypotese 2**

Jeg har videre valgt å sette opp en underhypotese:

*Det omsettes færre helårsboliger på det åpne markedet i kommuner med boplikt enn i kommuner uten boplikt, sett relativt til den totale boligmassen i kommunene.*

På samme måte som ellers i undersøkelsen har jeg her kun tatt for meg eneboliger. Dataene jeg har forholdt meg til er hentet fra Statistisk sentralbyrå (SSB). Jeg antar, som jeg har vært inne på, at boplikt fører til mindre betalingsvilje i markedet for helårsboliger i hundremetersbeltet langs kysten. Jeg tror med andre ord at boplikt svekker kjøpelysten hos fritids-interessenter, siden boliger underlagt boplikt ikke er tillatt brukt til fritidsformål uansett pris. En annen faktor som kan tenkes å spille inn er at i kommuner som ikke har satt det såkalte slektskapsunntaket ut av kraft, har nær familie av hjemmelshaver anledning til å overta eiendommene konsesjonsfritt, dvs. uten at det inntrer boplikt. Viljen til å skulle selge slike eiendommer ut av familien behøver derfor ikke nødvendigvis å være så stor.

Det kan også tenkes at boplikt fremkaller skepsis hos enkelte kjøpere, selv om de skulle være interessert i å bo fast på eiendommen. Noen vil kanskje se på bopliktseiendom som en usikker investering, eller misliker innskrenkningen i frihet boplikten medfører.

Dersom disse faktorene har noen effekt, kan det tenkes at den er synlig i form av lavere omsetning av eneboliger i kommuner med boplikt, regnet i prosent av den totale boligmassen i kommunen.

**Hypotese 3**

Min tredje hypotese er denne:

*Jeg antar at man oftere vil observere at hjemmelshavers/festers adresse i folkeregisteret avviker fra adressen til dennes eiendom i hundremetersbeltet enn i innlandet, både i kommuner med og uten nedsatt konsesjonsgrense.*

Dette er en logisk forlengelse av antakelsen hele undersøkelsen bygger på, nemlig at folk ofte benytter helårsboliger som hytter i de mest populære hyttekommunene, særlig nærme sjøen. Dersom denne antakelsen stemmer, er det naturlig å tro at man oftere vil se avvik mellom hjemmelshavers/festers adresse og dennes eiendom i hundremetersbeltet langs sjøen enn i

innlandet. Fordi boplikt kan unngås, blant annet gjennom transaksjoner internt i familien, antar jeg at man vil se en forskjell mellom hundremetersbeltet og innlandet også i bopliktskommuner. Måter å tilpasse seg boplikt på er et tema jeg går nærmere inn på i kapittel 3.2 nedenfor.

## 1.4 Oppbygging av oppgaven

Denne oppgavens andre kapittel begynner med en nærmere presentasjon av de fremgangsmåter jeg har fulgt i forbindelse med hver av hypotesene. Jeg beskriver deretter forskningsområdet jeg har jobbet innenfor, og hvilke faktorer jeg har forholdt meg til i det skjønnsmessige arbeidet med å samle inn data.

Jeg går i kapittel 3 videre inn på hjemmelsgrunnlaget for boplikt og ulike tilpasningsmuligheter, samt forskjellige måter bopliktens virkeområde kan defineres på i forskrift. Her beskrives også konsekvenser av å misligholde boplikten.

Kapittel 4 inneholder informasjon som er ment å gi flere nyanser til bildet av hva boplikt er og hvordan den fungerer i praksis. I dette kapittelet presenteres oppsummerte samtaler med eiendomsmeglere, samt henvisninger til et utvalg saker der temaet boplikt på helårsboliger har versert i mediene.

Kapittel 5 er satt av til analyser av de innsamlede data. Dataene er analysert i forhold til hver av de tre hypotesene.

I kapittel 6 diskuterer jeg analyseresultatene som ble funnet i kapittel 5 i forhold til den informasjon jeg har innhentet i tillegg til det rene tallmaterialet, for så å legge frem mine konklusjoner for hver av hypotesene.

Kapittel 7 inneholder mitt svar på hovedproblemstillingen.

Kapittel 8 er forbeholdt kilder.

Kapittel 9 inneholder vedlegg til oppgaven.

## 2.0 Foreløpig om fremgangsmåter

I dette kapittelet forklarer jeg hvilke fremgangsmåter jeg har brukt for å innhente data til undersøkelsen av hver hypotese, og hvorfor disse fremgangsmåtene er valgt. Jeg forklarer også hvordan den fysiske utvelgelsen av eiendommer har foregått, herunder hvilke kriterier jeg har satt for å kategorisere eiendommene etter enten «hyttekvalitet» eller «helårskvalitet».

### 2.1 Hypotese 1

I undersøkelsen av hypotese 1 har jeg analysert 459 prisantydninger fra boligannonser. Det er disse prisantydningene prissammenligningene er gjort på grunnlag av. Boligene jeg har samlet prisantydninger for, er alle funnet i det åpne markedet. Kildene som har blitt brukt for å samle inn data er salgsformidleren FINN.no, samt nettsiden Boliga.no, som i praksis henter sine prisdata fra både FINN og andre formidlere av eiendomssalg, slik som ZETT eiendom og Tinde. Boliga.no er med andre ord en samletjeneste som har forenklet innhentingen av data. De aller fleste prisantydningene jeg har samlet kommer opprinnelig fra FINN.

Grunnen til at jeg bygger sammenligningen på prisantydninger er først og fremst at nettsteder som Boliga og FINN har gode karttjenester som gjør det mulig å se nøyaktig hvor hver enkelt bolig til salgs ligger, slik at jeg således har kunnet avgjøre om boligene befinner seg i hundremetersbeltet eller ikke. Denne muligheten til å knytte prisantydningene opp mot beliggenhet er helt avgjørende for at jeg skal kunne sammenligne kommunene slik jeg har planlagt. Boligannonsene inneholder også nesten alltid informasjon om størrelsen på boligen i kvadratmeter, og eiendommens adresse. Boligannonser hos FINN er i tillegg lett tilgjengelige og av nyere dato, noe som kan være en fordel fremfor å benytte eldre tall. Prisantydningene ble samlet inn i perioden januar – mars 2012.

## 2.2 Hypotese 2

Tallene jeg her har forholdt meg til, hvilket vil si omsatte eneboliger pr. år (Statistisk sentralbyrå 2012a) og boligmasse pr. år (Statistisk sentralbyrå 2012b) spenner over en periode på seks år, fra og med 2006 til og med 2011. Dataene ble hentet ut for hver kommune i undersøkelsen. Statistikken for antall boligomsetninger var tilgjengelig fra 2002, men i min sammenligning har jeg avgrenset perioden nedad til 2006 fordi SSBs statistikk på boligmasse ikke er eldre enn dette.

**Antall omsetninger pr. år** er basert på «*alle boliger omsatt gjennom FINN.no sine internettsider*» (Statistisk sentralbyrå 2012c). Dette innebærer at overdragelser som foregår utenfor FINN, slik som for eksempel salg eller arv internt i familien, ikke fanges opp. Med dette som bakgrunn har jeg resonnert på følgende måte:

- Det såkalte slektskapsunntaket kan virke som et incentiv for at noen velger å heller arrangere konsesjonsfrie overdragelser av helårsboliger innad i familien fremfor å selge på det åpne markedet.
- Siden konsesjonsfrie overdragelser av helårsboliger gjennom slektskapsunntaket er overdragelser internt i familien, blir disse ikke annonsert på FINN. Ergo kommer de heller ikke til syne i SSBs omsetningsstatistikk.
- I kommuner uten nedsatt konsesjonsgrense antar jeg selvsagt at det finnes mange forskjellige grunner til å ikke annonsere helårsboliger hos FINN, men slektskapsunntaket er uansett ikke noen aktuell grunn her, siden det ikke er boplikt. Derfor antar jeg at det annonseres flere boliger på FINN i kommuner som ikke har boplikt enn i kommuner som har det. Dersom dette er sant burde det komme til syne i form av lavere boligomsetning i bopliktskommuner, basert på SSBs omsetningsstatistikk.

Fordi både bestanden av boliger og antall årlige omsetninger varierer mellom hver kommune, har jeg valgt å uttrykke årlig omsetning av helårsboliger som en prosentandel av den totale tilgjengelige eneboligmassen. På denne måten håper jeg å gi et mest mulig korrekt bilde av hvor stor omsetningen er i hver kommune. Jeg antar at en sammenligning av prosentandelene i kommuner med og uten boplikt, vil kunne antyde hvorvidt det omsettes færre boliger på det åpne markedet i kommuner uten boplikt.

**Totalt antall eneboliger** omfatter ifølge Statistisk sentralbyrå (2012d) alle eneboliger, bebodde og ubebodde, i Norge. Statistikken kan delt inn etter kommuner og boligtype, med eneboliger som en egen kategori, noe som gjør statistikken godt egnet til denne undersøkelsen. Informasjon om boligene, herunder boligtype, er opplyst å basere seg på GAB-registeret, som idag er endret til matrikkelen. Den tilgjengelige statistikken dekker tidsrommet 2006 – 2011, noe som bidrar til å fortelle hvordan bestanden av eneboliger har utviklet seg gjennom flere år.

## 2.3 Hypotese 3

I tillegg til å samle inn prisdata har jeg, i tråd med hypotese 3, også forsøkt å finne ut om adressene til de ulike eiendommene i datasettet samsvarer med adressen til hjemmelshavere eller festere til hver eiendom etter folkeregisteret. Verktøyet jeg har brukt i arbeidet med dette er den nettbaserte informasjonstjenesten Norges Eiendommer levert av Infoland, som gir tilgang til matrikkelen.

Metoden jeg har fulgt er å for hver enkelt eiendom stille spørsmålet: Samsvarer eiendommens adresse med hjemmelshavers / festers adresse etter folkeregisteret? Hvis svaret ble ja fikk eiendommen status JA. Hvis svaret ble nei fikk den status NEI. Deretter summerte jeg opp antallet JA-eiendommer og NEI-eiendommer og sammenlignet andelen av hver type, i henholdsvis hundremetersbeltet og innlandet. Fremgangsmåten for dette beskrives ytterligere under avsnitt 5.2.

Hensikten med dette er å gi en indikasjon på hvor utbredt det er å eie helårsboliger langs kysten mens man etter folkeregisteret har adresse et annet sted. Tanken bak er den samme som for prissammenligning: Dersom dette fenomenet er mer utbredt i hundremetersbeltet langs sjøen enn i boligfelter i innlandet, kan det antas at dette blant annet skyldes et ønske om å benytte boligene nærmest sjøen til fritidsformål. Resultatet av en adressesammenligning vil derfor etter mitt syn ha nytte som et supplement til analysen av innsamlede prisantydninger.

## 2.4 Forskningsområdet

Bilde 1: Kommunene i forskningsområdet.
Kilde: *Egen fremstilling basert på kartgrunnlag fra ProKart.*

Området jeg har valgt å undersøke omfatter et utvalg kommuner beliggende langs sørlandskysten og i Østfold. Nærmere bestemt utgjør forskningsområdet følgende 28 kommuner, opplistet fra nord til syd:

**Vestfold**

- Svelvik
- Sande
- Holmestrand
- Horten
- Tønsberg
- Nøtterøy
- Tjøme
- Stokke
- Sandefjord
- Larvik

**Telemark**

- Porsgrunn
- Bamble
- Kragerø

**Aust-Agder**

Risør
Tvedestrand
Arendal
Grimstad
Lillesand

**Vest-Agder**

Kristiansand
Søgne
Mandal
Lindesnes
Lyngdal
Farsund
Kvinesdal
Flekkefjord

**Østfold**

Fredrikstad
Hvaler

Alle kommunene har til felles at de har kystlinje, og er populære som hyttekommuner. Jeg har gitt hvert kommunenavn fargen rød der det er nedsatt konsesjonsgrense i hele kommunen, grønn der dette kun forekommer i deler av kommunen og blå der det ikke er nedsatt konsesjonsgrense. Jeg har holdt meg til denne fargebruken også gjennom resten av oppgaven. Kommunene grenser til hverandre nedover langs kysten mot sørlandet, med unntak av Hvaler og Fredrikstad som befinner seg i Østfold. Hensikten med dette utvalget er å oppnå en viss størrelse på datasettet, samtidig som utstrekningen geografisk forhåpentligvis vil være i stand til å kompansere for ulike variable som forekommer lokalt, slik som nærhet til forskjellige arbeids- og handelssentra og kollektivtilbud.

Enkelte kommuner ble utelatt i undersøkelsen av hypotesene 1 og 3, på grunn av at det ikke lot seg gjøre å finne nok boliger for salg til å gi data til de ulike kategoriene jeg har valgt å sortere boligene i. Dette problemet beskrives nærmere i avsnitt 5.1.1. Kommunene dette gjelder er Sande, Stokke, Grimstad, Søgne, Mandal, Lindesnes, Lyngdal, Kvinesdal og Fredrikstad. Samtlige kommuner kunne likevel være med i undersøkelsen av hypotese 2, fordi den belyses ved hjelp av data fra Statistisk sentralbyrå.

### 2.4.1 Om utvelgelsen av boliger til datasettet

Det må påregnes at et stort antall forhold ut over boplikten kan virke inn på hva boliger vil omsettes for. Nærhet til arbeidssteder, boligens areal, standard på bygninger, avstand til skole og barnehage osv. er typiske kvaliteter som er med på å bestemme kjøpeviljen hos interessenter, og vil kunne suppleres med et betydelig antall faktorer i tillegg. Attributter ved kjøper og selger vil selvsagt også være med på å bestemme endelig pris, eksempelvis dersom kjøper er usedvanlig god til å forhandle om pris, eller i motsatt fall ikke gjør dette i det hele tatt. Det er summen av alle slike forhold som til slutt avgjør hvilke priser eiendommene omsettes for, og dersom effekten av boplikt alene skal kunne påvises vil man være nødt til å eliminere så mange andre variable som mulig, spesielt de som kan antas å påvirke prisen mest. I undersøkelsen her vil jeg derfor forsøke å finne frem til boliger som rent skjønnsmessig fremstår som veldig godt egnet til fritidsformål, og sammenligne disse med boliger i samme kommune som kan antas å ha klart mest verdi nettopp som boliger. Ved å gjøre slike sammenligninger i en rekke kommuner med –og uten boplikt håper jeg å kunne kompansere for flest mulige feilkilder og etterhvert kunne se tegn til om boplikt virker inn på boligprisene.

I prosessen med å velge ut eiendommer til bruk i datasettet har jeg valgt å følge visse egendefinerte regler i forhold til hvilke boliger jeg vil inkludere og ikke. Hensikten med dette er å forsøke å unngå å inkludere boliger som avviker mye fra det normale, slik at datasettet til slutt skal bestå av mest mulig sammenlignbare objekter.

- Jeg unngår for det første konsekvent å ta med eiendom som ikke har en ren boligfunksjon. Boliger som innehar næringslokaler faller således bort. Grunnen til dette er at jeg anser slik næringsverdi som en uønsket variabel som må antas å plassere boligen i et annerledes marked enn rene helårsboliger.
- Videre har jeg latt være å ta med eiendom med tilsynelatende åpenbar kondemnabel bebyggelse, ettersom slike eiendommer ikke har noen nåværende bolig –eller fritidsverdi, men snarere et fremtidig potensiale. Prisen på slike eiendommer vil nok derfor kunne sammenlignes med prisene for ubebygde tomter, noe som faller utenfor oppgaven her.
- Jeg har som regel også unngått å inkludere boliger med veldig store tomter, noe som i praksis vil si eiendom som er større enn ca 20 daa. Jeg har dog valgt å lempe litt på dette i de tilfellene der eiendommenes størrelse ikke kan se ut til å ha avgjørende betydning på omsetningsverdien, typisk i hundremetersbeltet langs sjøen der det i

utgangspunktet ikke er tillatt å oppføre ny bebyggelse, jfr plbl. § 1-8. Tanken er at det ellers vil være vanskelig å sammenligne slike store eiendommer, som ofte er småbruk, med resten av objektene i datasettet. Jeg har av samme grunn unngått å inkludere landbrukseiendommer i undersøkelsen.

- Eneboliger med utleiedel har jeg stort sett valgt å inkludere fordi de forekommer veldig hyppig, noe jeg antar vil jevne ut for eventuelle prisavvik i forhold til eneboliger uten utleiedel. Boliger med flere enn en utleiedel har jeg imidlertid latt være å inkludere fordi de etter mitt syn avviker for mye fra normale eneboliger, slike objekter ble dessuten observert kun et fåtall steder.
- Prosjekterte eneboliger er for det meste utelatt fra datasettet, nettopp fordi de ikke eksisterer idag og det dermed er vanskeligere å avgjøre om de har helårskvalitet eller fritidskvalitet. I noen tilfeller har jeg likevel valgt å inkludere slike objekter fordi tegninger, beliggenhet, etc etter mitt skjønn har gitt en god nok indikasjon på boligens kvalitet, og fordi det i enkelte kommuner var få boligannonser totalt sett.

### 2.4.2 Hyttekvalitet og boligkvalitet

I tråd med antagelsen om at boplikten påvirker eiendomsprisene mest på boliger som befinner seg i områder der prisene på fritidseiendom overstiger boligprisene, har jeg valgt å organisere dataene jeg samler inn i to kategorier. Disse har jeg valgt å kalle «hyttekvalitet» og «boligkvalitet».

Med «hyttekvalitet» mener jeg her boliger som via en rimelighetsvurdering basert på sin beliggenhet, sitt utseende og sin størrelse ser ut som de kunne vært benyttet som hytter. Typisk vil et trehus med en til to etasjer på ca 100 m2 beliggende i hundremetersbeltet langs sjøen ha klar hyttekvalitet i denne sammenheng. For å måle avstander har jeg benyttet måleverktøyet i kartportalen FINN. Jeg har i visse tilfeller lempet litt på hundremetersregelen, der boligen ellers fremstår som så godt egnet til fritidsformål at det ville virke urimelig å ikke inkludere den i denne kategorien, men jeg har ikke inkludert boliger beliggende i større avstand fra sjøen enn 120 m. Som utgangspunkt har jeg valgt å plassere omtrent alle boligene som ble observert i hundremetersbeltet langs sjøen i hytte-kategorien, til tross for at de av og til også hadde sterke kvaliteter som helårsbolig. Grunnen til dette er at jeg ikke har et stort nok datasett til å kunne differensiere særlig mye mellom de relativt få boligene jeg har funnet

i hundremetersbeltet. Jeg har med andre ord tillagt beliggenhet stor viktighet i avgjørelsen av hvilken kategori boligene havner i.

Med «boligkvalitet» mener jeg forhold ved objektet som primært tilsier bruk som helårsbolig. Et typisk eksempel fra denne kategorien er en nyere enebolig på 150-250 m2, beliggende flere kilometer fra sjøen. I et slikt tilfelle virker det bortimot helt utenkelig at noen skulle ønske å bruke eneboligen til fritidsformål. I grensetilfellene har jeg for det meste valgt å la de aktuelle boligene bli kategorisert under «boligkvalitet» for å i minst mulig grad blande tvil inn i dataene som hentes fra hundremetersbeltet.

Etter at jeg hadde konstatert at en bolig kaunne benyttes i datasettet gjorde jeg i hvert enkelt tilfelle en avveining basert på overnevnte faktorer om hvorvidt boligen skulle plasseres i kategorien «hyttekvalitet» eller «boligkvalitet».

### 2.4.3 Kommuner med delt boplikt

Mange av kommunene jeg har undersøkt har boplikt kun for en avgrenset del, enten definert geografisk eller angitt for hver enkelt eiendom det gjelder. Definisjonen er da å finne som en del av nullkonsesjons-forskriften for den aktuelle kommunen. Et eksempel kan være at det hviler boplikt på fastlandet i kommunen, men ikke på øyene. For slike kommuner har jeg valgt å plassere de innsamlede boligprisene i fire kategorier i stedet for de vanlige to. Disse har jeg valgt å kalle:

- Bolig uten boplikt med hyttekvalitet
- Bolig uten boplikt med helårskvalitet
- Bolig med boplikt med hyttekvalitet
- Bolig med boplikt med helårskvalitet

Denne mer kompliserte inndelingen har jeg gjort fordi den normale inndelingen med to kategorier ikke kan benyttes der det forekommer både boplikt og ikke-boplikt i en og samme kommune. Det vises ellers til avsnitt 5.1.1, der disse og andre komplikasjoner vedrørende de «delte» kommunene er nærmere beskrevet.

# 3.0 Lovsystemer

## 3.1 Bopliktens forankring i loven

Reglene som hjemler boplikt er nedfelt i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) av 2003. Sevatdal og Sky (2003a) s. 34 definerer flere *regimer* i tilknytning til fast eiendom. Et av disse kalles for det jordpolitiske regimet, og konsesjonsreglene for fast eiendom blir beskrevet som den viktigste delen av dette regimet. Konsesjonslovgivningen inneholder ulike jordpolitiske verktøy som myndighetene kan bruke der de ser det nødvendig for å regulere måten eiendommer blir brukt på. Sevatdal og Sky (2003b) s. 44 anser konsesjonsloven for å være et institusjonelt rammevilkår, i likhet med for eksempel odelsloven og plan– og bygningsloven. Disse lovene har alle til felles at de styrer adferd hos ulike aktører, private såvel som offentlige.

Regelverket omkring nedsatt konsesjonsgrense er imidlertid utformet på en slik måte at mulighetene for å tilpasse seg er flere. Dette kommer jeg tilbake til i avsnitt3.2.

Formålet med konsesjonsreglene er definert i konsesjonsloven § 1, formålsparagrafen:

«

***§ 1.*** *(lovens formål)*

*Loven har til formål 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 gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:*

1. *framtidige generasjoners behov.*
2. *landbruksnæringen.*
3. *behovet for utbyggingsgrunn.*
4. *hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.*
5. *hensynet til bosettingen*

»

Formålsparagrafen oppsummerer det som er hovedgrunnen til at myndighetene har vedtatt konsesjonsregler i forhold til omsetning av fast eiendom. Punkt 5, hensynet til bosettingen, er den overordnede grunnen til at boplikt på helårsboliger finnes.

## Når behøves konsesjon?

Alle typer erverv av fast eiendom i Norge er i utgangspunktet underlagt konsesjon, slik det fremgår av konsesjonsloven § 2 første ledd. (Falkanger og Falkanger 2007 s. 453) Det at for eksempel boliger og hytter, samt ubebygde tomter likevel omsettes fritt er et resultat av et unntak som finnes i konsesjonsloven § 4 første ledd bokstav 2 og 4.

Begrepet boplikt knytter seg vanligvis til landbrukseiendommer. Hva som er landbrukseiendom er negativt angitt i konsl. § 4. Landbrukseiendommer er imidlertid ikke en del av oppgaven her, så jeg går i det videre ikke nærmere inn på regelverket rundt slike eiendommer.

Det som på folkemunne vanligvis kalles boplikt på helårsboliger er i loven kalt *nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendo*m, konsl. § 7. Nedsatt konsesjonsgrense er et unntak fra unntaket om konsesjonsfrihet i § 4. Bestemmelsens første ledd er gjengitt her:

«

**§ 7.** *(nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom)*

*For eiendom som omfattes av unntaket i § 4 første ledd nr. 2 eller 4, kan Kongen ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 eller 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft for:*

1. *bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,*
2. *eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,*
3. *ubebygd tomt som er regulert til boligformål.*

»

Kongen blir her å lese som Statens landbruksforvaltning, etter anmodning fra kommunene som ønsker å innføre nedsatt konsesjonsgrense. (Ot.prp. nr. 44 (2008-2009).

Det er erververs ansvar å søke konsesjon der dette stilles som krav for å overta eiendommen. Hvis han ikke får konsesjon må han kvitte seg med den (konsl. § 18)

.

## 3.2 Tilpasningsmuligheter

Det finnes flere muligheter for å tilpasse seg boplikt slik at man selv slipper å måtte bo på eiendommen. I forhold til min antakelse om at boplikt fører til lavere eiendomspriser kan tilpasningsmuligheter være med på å begrense denne hypotetiske effekten. Jeg skal under dette avsnittet gjøre rede for de metodene for tilpasning som jeg har kjennskap til.

### 3.2.1 Slektskapsparagrafen

Nedsatt konsesjonsgrense er som nevnt et unntak fra unntaket om konsesjonsfrihet i § 4, men også for dette finnes det et unntak i den såkalte slektskapsparagrafen, konsl. § 5 første ledd nr 1. Denne regelen gjør at det er konsesjonsfrihet ved eiendomsovertagelse der hvor erververen er i nær familie med eieren eller eierens ektefelle, med nærmere spesifikasjoner angitt i loven. Forutsetningen er at eieren før overdragelse til slektninger har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen i minst 5 år, konsl. § 7 andre ledd. Alternativt er det tilstrekkelig at familiekretsen fyller femårskravet. Dette kan for eksempel skje ved at

«*A som har hatt tinglyst hjemmel i to år, overlater eiendommen til barn B som etter tre års tinglyst eiertid overlater eiendommen til bror eller søster C, her vil overføringen fra B til C være konsesjonsfri*.» Falkanger og Falkanger (2007 s. 458).

Tidligere innebar dette kort fortalt at boplikten ikke rammet erververe som etter loven var slektninger av eieren, men i 2009 ble loven endret slik at dette unntaket kan settes ut av kraft gjennom forskrift, konsl. § 7 første ledd. Pr. 23.04.2012 er det, ifølge seniorrådgiver Marianne Barstad hos Statens landbruksforvaltning, 11 kommuner som har gjort dette. Disse er her angitt:

- Ål
- Gratangen
- Fyresdal
- Namsskogan
- Nord-Odal
- Hemsedal
- Hjartdal
- Sirdal
- Lierne
- Flå
- Åseral

Som det fremgår av denne lista har ingen av kommunene i min undersøkelse satt konsl. § 5 første ledd nr 1 (slektskapsparagrafen) ut av kraft.

Basert på samtaler med eiendomsmeglere antar jeg at slektskapsunntaket utgjør den viktigste årsaken til at nedsatt konsesjonsgrense på helårsboliger ikke fullt ut ivaretar myndighetenes ønske om å sikre fast bosetting.

En skal dog kanskje være forsiktig med å ukritisk kalle *slektskapsparagrafen* en tilpasningsmulighet, fordi den som for eksempel arver barndomshjemmet konsesjonsfritt kan gjøre dette ut fra en lovbestemt rett, ikke fordi vedkommende har tilpasset seg regelverket. Etter mitt syn vil slektskapsparafen først være å regne som en tilpasningsmulighet der den utnyttes aktivt for å unngå konsesjonskravet.

### 3.2.2 Bortleie

Boplikten kan være personlig eller upersonlig. Loven behandler spørsmålet om personlig eller upersonlig boplikt slik: (Konsl. § 7 fjerde ledd)

«

*En eiendom er i bruk som helårsbolig etter tredje ledd når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6.*

»

Bestemmelsen fastslår at boplikt på helårsboliger er upersonlig, og dermed er oppfylt også dersom erververen eksempelvis leier eiendommen bort til andre. Konsesjonsreglene som gjelder helårsboliger har ikke til hensikt å binde enkeltpersoner til å bo på bestemte steder, men å sørge for at eiendommene det gjelder er bebodd av *noen.* På denne måten kan erverver av bopliktsbelagt eiendom i praksis benytte den til fritidsformål, så lenge han sørger for at noen andre bebor huset resten av året. Denne muligheten nevnes også av Aanesland og Holm (2002) s. 16.

### 3.2.3 Eiendommer med mer enn ett hus

En annen tilpasningsmetode skal, ifølge en artikkel funnet i Hytteavisen (2010) være å kjøpe to nabohus med boplikt, for så å søke kommunen om sammenslåing av bruksnumrene. Konsl. § 7 stiller ikke som krav at alle bygninger på en eiendom skal være bebodd, men at selve eiendommen skal være det. Rent juridisk er det derfor ingen øvre grense for hvor mange boliger som kan stå ubebodd på en bopliktsbelagt eiendom så lenge minst ett av dem er bebodd og eiendommen ikke er en landbrukseiendom. Hvis søknad om sammenslåeing av bruksnummere godkjennes sitter erverver igjen med en eiendom med to påstående hus, og boplikten vil være overholdt dersom det ene huset er bebodd. Eier kan da leie bort det ene huset og benytte det andre som hytte. Imidlertid virker det etter mitt syn naturlig å anta at kommunen vil være skeptisk til å godkjenne slike pro-forma søknader, med mindre den egentlige hensikten fordekkes ovenfor kommunen på en eller annen måte. Hvor utbredt dette er i praksis er det vanskelig å si noe om, men det er ikke uvanlig å se eiendommer både langs kysten og i innlandet som allerede har flere påstående hus, så muligheten for å oppfylle boplikten gjennom bortleie av det ene huset vil uansett kunne brukes i slike tilfeller.

### 3.2.4 Endring av eiendommens status

Selv om det hviler boplikt på en enebolig, finnes det muligheter for å endre eiendommens status til fritidsbolig. Konsesjonsloven § 10 sier at kommunen kan gjøre unntak fra konsesjonskravet på grunnlag av eiendommens karakter. Kommunen skal, ifølge bestemmelsen, da legge vekt på «*...eiendommens beliggenhet, herunder om det området der eiendommen ligger i har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard...*», for å nevne noe. Aanesland og Holm (2002) s. 52 sier at det skal mye til for at en

bolig som er eller opprinnelig har vært brukt som helårsbolig skal endre status til fritidsbolig gjennom bruk. Det gis som eksempel at hvis boligen har vært brukt til hytte i 50 år, for så å bli omsatt som fritidsbolig, vil det kanskje kunne skje at rettsvesenet fastslår at det har skjedd endring i eiendommens status. Rt. 1993 s. 587 illustrerer imidlertid hvor vanskelig dette er. I denne dommen ble det ikke gitt medhold i at den aktuelle eiendommen, en bolig i Kragerø, hadde endret status til fritidseiendom etter 25 år med slik bruk. Tilfeller der statusen faktisk har endret seg er nok derfor svært få.

### 3.2.5 Skape uklarhet om hva som er den egentlige boligen

Aanesland og Holm (2002 s. 49 -50) forteller at enkelte, som for eksempel eier en bolig i Oslo, har ervervet bopliktsbelagt eiendom på Tjøme, og deretter har gått så langt som å oppgi boligen på Tjøme som sin adresse etter folkeregisteret, og boligen i Oslo som fritidseiendom. Hensikten med et slikt arrangement må nokså åpenbart være å kunne påstå ovenfor kommunen at «man bare er bortreist på hytta» når man er i Oslo, hvis noen skulle lure på hvorfor de ikke oppholder seg særlig ofte på Tjøme. Eksempelet er etter mitt syn ekstremt, og er neppe noen permanent metode for å omgå konsesjonskravet, men det viser samtidig hvilken kreativitet som har blitt utvist blant boligkjøpere som ønsker å tilpasse seg eller fullt ut ignorere boplikt.

### 3.2.6 Ubebygd grunn og bebyggelse under oppføring

Eiendommer som omfattes av konsesjonsunntaket i konsl. § 4 første ledd nr 2 og 4 kan i utgangspunktet gjøres konsesjonspliktige etter konsl. § 7. Konsl. § 7 stiller likevel ikke konsesjonskrav ved erverv av eiendom med *bebyggelse under oppføring*, dersom dette ikke er angitt i kommunens forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. På samme måte stilles det heller ikke krav til konsesjon ved erverv av *ubebygd* tomt, dersom dette ikke er angitt i forskriften. Kommuner som ønsker at eiendom med bebyggelse under oppføring og ubebygd tomt skal omfattes av nedsatt konsesjonsgrense må således selv angi dette i sin søknad til departementet, men ikke alle kommuner har gjort dette. Resultatet i slike kommuner blir at erverv av eiendom med bebyggelse under oppføring, samt ubebygde tomter, kan foregå konsesjonsfritt, dvs. uten at boplikt inntrer. Dette kommer av at erverver per definisjon ikke ble eier av *bebygd* tomt på ervervstidspunktet. Dermed inntrer det heller ikke boplikt idet vedkommende senere ferdigstiller boligen, og han kan således benytte eiendommen til

fritidsformål. Ved et eventuelt salg av eiendommen når bebyggelsen først står der, vil derimot kjøper bli konsesjonspliktig.

Det er dessuten varierende hvilke av punktene i konsl. § 7 første ledd som er tatt med i forkriftene til hver enkelt kommune. Eksempelvis har man i Svelvik kommunes forskrift om nedsatt konsesjonsgrense ikke boplikt på eiendommer etter konsl. § 7 første ledd nr. 2 og 3. (FOR 1984-06-15 nr 1329). Dermed er det ulike vilkår for tilpasning i forskjellige bopliktskommuner.

### 3.2.7 Trenering av saken

«Å trenere» er et begrep som betyr å trekke ut, eller somle med. I denne sammenheng dreier det seg om uthaling av tid i forbindelse med oppfylling av frister i konsesjonsloven relatert til boplikt på helårsboliger. Noen ser stadige utsettelser og overlagt somling som en mulighet til å omgå boplikten, om ikke annet for en begrenset periode. Dette er et interessant tema, fordi det forteller noe om hvilke utfordringer myndighetene kan møte i forbindelse med saksbehandling. Et eksempel på en aktuell sak i forhold til dette er omtalt i en artikkel fra Nettavisen (2007). Her deride det seg om et boligkjøp fra 2000 på Skåtøy i Kragerøs skjærgård, hvor kjøper ervervet en bopliktsbelagt eiendom med falleferdige hus. Disse ble revet, og kommunen ga tillatelse til oppføring av fire nye bygninger på tomta under forutsetning av at den ene av bygningene skulle tas i bruk som helårsbolig. Bygging av et slikt hus ble ifølge avisen aldri satt igang, noe som medførte at kommunen oppfattet det hele som trenering av saken fra eiers side. Kommunen svarte i 2006 med å trekke konsesjonen tilbake, noe eier påklaget. Klagen ble avvist, og eier fikk en frist på tre måneder til å enten selge eiendommen eller oppfylle boplikten. Eier skrev deretter under på en erklæring om at eiendommen skal benyttes til fast bosetting, og han fikk så en frist på ett år til å få bolighuset på eiendommen ferdigstilt og bebodd.

Etter nærmere undersøkelser av en saksprotokoll utferdiget av kommunen, datert den 09.09.2010, viser det seg at boplikten så sent som på dette tidspunktet ikke var overholdt. I protokollen står det å lese at kommunen nok en gang pålegger eier å søke konsesjon. Hvor saken står idag kjenner jeg ikke til, ut over at eiendommen fortsatt har samme hjemmelshaver og at vedkommendes adresse etter folkeregisteret er i Oslo.

I eksempelet over får man et inntrykk av hvor lang tid bopliktssaker kan versere i byråkratiet mens eier i praksis benytter eiendommen sin som han vil. I neste avsnitt vil konsekvensene av å misligholde boplikt på helårsboliger bli nærmere beskrevet.

### 3.2.8 Hva skjer hvis boplikten ikke overholdes?

Erverver av eiendom med nedsatt konsesjonsgrese kan overta eiendommen konsesjonsfritt gjennom å forplikte seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig, konsl. § 7 tredje ledd. Som jeg har vært inne på kan en eier som ikke ønsker å bo på eiendommen selv for eksempel sørge for bosetting gjennom bortleie. Konsesjonsloven § 7 femte ledd sier at fristen for bosetting er ett år regnet fra ervervet. Dersom dette ikke blir gjort kan myndighetene sette en frist for erververen til å søke om konsesjon, § 13 andre ledd nr. 6. Oversittes denne fristen «...kan departementet uten varsel la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene...», konsl. § 19 jf. § 13 tredje ledd. Dette er imidlertid et drastisk inngrep som sjelden kommer til anvendelse, ettersom eier har mulighet til å imøtekomme myndighetene ved å oppfylle boplikten, eller eventuelt selge eiendommen frivillig. I praksis er det ingen enkel sak for kommunene å ha oversikt over hvem som overholder boplikten eller ikke. Slik det kom frem i samtaler med eiendomsmeglere, oppsummert under avsnitt 4.3 nedenfor, er myndighetene mange steder avhengige av tips fra naboer for å avsløre mislighold. Dette gir lite systematikk, og fører til at det kan bli ganske tilfeldig hvorvidt mislighold av boplikten faktisk får konsekvenser for eier.

## 3.3 Oppsummering av samtale med Marianne Barstad, utført den 20.02.2012 hos Statens landbruksforvaltning, Oslo.

Marianne Barstad er seniorrådgiver hos Statens landbruksforvaltning (SLF) og er blant landets fremste på områdene odelsrett og konsesjonsrett. Hennes rolle hos SLF innebærer blant annet å behandle søknader fra mange av landets kommuner om å innføre eller oppheve boplikt på helårsboliger, og hun besitter derfor inngående kjennskap til hvordan det norske konsesjonssystemet for eiendom er bygget opp og fungerer. I forhold til denne oppgaven er denne typen informasjon nødvendig for å supplere prisdataene som samles inn, både for å danne et teoretisk bakteppe, men også for å forsøke å kartlegge måten boplikt kan tenkes å virke inn på folks kjøpelyst på. Målet med samtalen var først og fremst å bringe klarhet i hvordan konsesjonsreglene fungerer i dag.

Intervjuet ble gjennomført som en uhøytidelig samtale på Barstads kontor, med innslag av ledende spørsmål der det føltes nødvendig.

### 3.3.1 Hvordan innføres boplikt?

For at en kommune skal kunne innføre nedsatt konsesjonsgrense kreves det at kommunestyret først blir enig og gjør vedtak om at dette er ønskelig, og hvilke deler av kommunen boplikten skal omfatte. Hele kommunen trenger således ikke å være underlagt boplikt. Dette er for eksempel tilfelle i Nøtterøy kommune der kun øya Veierland er underlagt boplikt. Etter at vedtaket er truffet sendes søknad om å innføre nedsatt konsesjonsgrense til Statens landbruksforvaltning, der den tas inn til behandling. Godkjenning her medfører at Statens landbruksforvaltning setter den alminnelige konsesjonsfriheten ut av kraft gjennom forskrift. Det er med andre ord SLF som formelt innfører boplikt, ikke kommunene selv. Dette har, ifølge Barstad, ført til misforståelser i enkelte kommuner, ettersom man flere steder trodde at boplikt allerede ble innført etter vedtaksstadiet i kommunestyret. At det faktisk kreves forskrift for å sette boplikten i kraft var noe ikke alle kommuner hadde fått med seg med en gang.

Barstad fremhever som et interessant poeng at det avanserte regelverket rundt boplikt i seg selv kan tenkes å være utslagsgivende på hvilken prisvirkning boplikten medfører i enkelttilfeller. I kommuner der man har satt seg godt inn i konsesjonsreglene, og samtidig er flinke til å informere om hva boplikt er, har hun fått vite at boligkjøpere gjerne føler seg tryggere på hva de har å gjøre med og dermed blir mer tilbøyelige til å foreta handel. I

kommuner som er mindre flinke til å opplyse folk om hva boplikt innebærer skal det, etter det hun har hørt, ikke være uvanlig at det blir tyngre å omsette boliger. Således kan boplikt antas å virke forskjellig i kommuner med bedre eller dårligere informasjon.

Et viktig fokus under samtalen gikk på å kartlegge hvilket omfang av nedsatt konsesjonsgrense som forekommer i de ulike kommunene som er gjenstand for undersøkelse. Barstad kunne opplyse at hver kommune som vil innføre nullkonsesjon etter konsesjonsloven § 7 må opplyse om hvilket geografisk omfang de ønsker at boplikten skal ha. Eksempelvis har Mandal kommune pr. idag nullkonsesjon på fastlandseiendom, mens eiendom på øyene uten broforbindelse med fastlandet er unntatt fra boplikt. Dette kommer av at boligene på øyene er ansett å være mindre egnet til å skulle pålegges boplikt, ettersom beliggenheten gjør det problematisk for mange å overholde konsesjonskravet. Det er med andre ord ikke særlig praktisk å forlange at folk skal bo der fast. Et annet eksempel er Lyngdal kommune hvor man i stedet har valgt å angi helt spesifikt hvilke eiendommer (Gnr/Bnr) som er bopliktsbelagt. Barstad gjorde det på dette punktet klart at kommunene ikke står fritt til å pålegge boplikt på en hvilken som helst måte. Kommunen kan for eksempel ikke begrense nedsatt konsesjonsgrense til å gjelde eiendommer i et bestemt størrelsesintervall, den må velge mellom lovens arealgrense på 100 dekar, eller arealgrense 0. (Ot.prp. nr. 79 2002-2003 s. 82). Kommunen kan heller ikke få fastsatt boplikt på vilkårlige enkelteiendommer, eller eksempelvis annenhver eiendom i en gate. Derimot kan boplikten eksempelvis gjelde alle eiendommene på en øy i kommunen, slik tilfellet for eksempel er på Veierland i Nøtterøy kommune.

Av konsl. § 7 sjette ledd fremgår det at forskrift som anmodes fastsatt av kommunen bare kan tas til fastsettelse «så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål».

Et annet spørsmål som ble tatt opp var i hvilken grad boplikten faktisk blir overholdt. Til dette kunne Barstad naturlig nok ikke gi noe sikkert svar, men basert på sin viten om emnet antok hun at folk for det meste overholder boplikten, og at det mange steder er ansett som ukultur blant de fastboende at folk utenfra benytter helårsboliger til fritidsformål. Av den grunn kan folk som ikke overholder boplikten ofte bli avslørt av sine naboer, noe hun antar har en viss preventiv virkning i forhold til slik bruk.

### 3.3.2 Forholdet til plan- og bygningsloven

Konsesjonslovens regler omkring boplikt overlapper på enkelte områder reglene om helårsboliger i plan- og bygningsloven (plbl). Barstad forklarte forskjellen slik: I det en kommune vedtar en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven hvor formålet er «bolig», er den fremtidige utviklingen i området bestemt. I dette området kan det da kun oppføres bolighus, (såfremt dispensasjon blir gitt) noe som betyr at bebyggelse og infrastruktur må oppfylle de nødvendige tekniske krav som gjelder for boliger. Den som erverver eiendom i område regulert til bolig får en rett, men ikke en plikt, til å bruke eiendommen til boligformål. Det er med andre ord ikke noe krav i plbl. om at boligene faktisk må være i bruk, dette er forhold som eventuelt må reguleres gjennom konsesjonsloven (Slik tilfellet er med boplikt på helårsboliger). I kommuner uten boplikt kreves det ikke konsesjon ved erverv av boliger, men Barstad poengterer at det ikke egentlig er lov å benytte helårsboliger til fritidsformål likevel, ettersom slik bruk uansett går på tvers av reguleringsformålet «bolig». Ifølge Barstad er forskjellen fra bopliktskommuner at fullstendig ikke-bruk av boligene er lov, og at de som benytter helårsboliger som hytter i kommuner uten boplikt ikke kan nektes å gjøre dette etter plan- og bygningslovens regler.

## 3.4 Omfanget av boplikt i de ulike kommunene

Som jeg var inne på i avsnitt 3.3.1 over, har kommunene anledning til å gradere det geografiske omfanget av boplikt hos seg gjennom å spesifisere hvilke deler av eiendomsmassen i kommunen som skal omfattes. I dette avsnittet skal jeg kort gjøre rede for virkningsområdet for boplikt i hver kommune i undersøkelsen.

Svelvik, Tjøme, Hvaler, Bamble, Kragerø, Risør, Arendal, Lillesand – Generell boplikt.

Sande, Holmestrand, Horten, Tønsberg, Sandefjord, Kristiansand, Farsund, Flekkefjord – Ikke boplikt.

Nøtterøy – Det er kun boplikt på øya Veierland i Nøtterøy kommune. Behandles derfor på lik linje som kommuner uten boplikt i denne undersøkelsen.

Stokke – Boplikten gjelder en rekke eiendommer konkret angitt i forskriften.

Larvik – Boplikten gjelder i hele Larvik, unntatt Larvik sentrum, avgrenset etter kommunegrensen for gamle Larvik kommune.

Porsgrunn – Boplikten gjelder en rekke gårdsnummer konkret angitt i forskriften.

Tvedestrand – Boplikten gjelder en rekke gårdsnummer konkret angitt i forskriften.

Grimstad – Boplikten gjelder en rekke gårdsnummer konkret angitt i forskriften.

Søgne – Boplikten gjelder på Søgnes landfaste del.

Mandal – Boplikten gjelder ikke på øyer uten broforbindelse med fastlandet.

Lindesnes – Boplikten gjelder ikke på øyer uten broforbindelse med fastlandet.

Lyngdal – Boplikten gjelder en rekke gårdsnummer konkret angitt i forskriften.

Kvinesdal – Boplikten gjelder en rekke gårdsnummer konkret angitt i forskriften.

Fredrikstad – Boplikten gjelder en rekke gårdsnummer konkret angitt i forskriften, begrenset innenfor det som tidligere var Onsøy kommune.

Informasjonen er hentet fra konsesjonsforskriftene for hver enkelt kommune, via Lovdata.

## 4.0 Informasjon i tillegg til tallmaterialet

I dette kapittelet har jeg samlet informasjon som jeg anser som nyttig for å gi et bilde av forskningsområdet jeg har tatt for meg, ut over det tallmaterialet forteller. Mye av informasjonen her vil også bli vist til i drøftelsen av analyseresultatene.

### 4.1 Hvor er hytteprisene høyest?

Som et supplement til boligprisdataene presenteres her en tabell over de 20 dyreste hyttekommunene i landet ved sjøen, hentet fra EFF, FINN & Pöyry (2011).

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Gj.Snitt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oslo | 46312 | 42805 | 75977 | 73609 | 76064 | 80473 | 73224 | 91892 | 70044,5 |
| Lillesand | 28964 | 64028 | 43172 | 62853 | 54350 | 67149 | 68690 | 80556 | 58720,25 |
| Tjøme | 33891 | 42456 | 51908 | 47215 | 68584 | 65659 | 52768 | 48552 | 51379,13 |
| Søgne | 41266 | 30758 | 61505 | 36120 | 60695 | 49649 | 40385 | 53241 | 46702,38 |
| Sandefjord | 51571 | 25521 | 38194 | 42554 | 50304 | 27913 | 52917 | 62613 | 43948,38 |
| Porsgrunn | 36663 | 36082 | 58494 | 44016 | 47816 | 37912 | 36360 | 46078 | 42927,63 |
| Kragerø | 28259 | 40345 | 38025 | 36581 | 53329 | 37291 | 44733 | 48244 | 40850,88 |
| Nøtterøy | 31673 | 25677 | 23797 | 49870 | 50049 | 41611 | 46105 | 34400 | 37897,75 |
| Bamble | 36135 | 28554 | 25310 | 41222 | 37414 | 34707 | 39501 | 57243 | 37510,75 |
| Hvaler | 21551 | 33341 | 40757 | 42336 | 43009 | 44759 | 39088 | 31107 | 36993,5 |
| Mandal | 31743 | 34130 | 30207 | 36685 | 46683 | 24560 | 44874 | 37925 | 35850,88 |
| Finnøy | 31363 | 25989 | 37140 | 54614 | 32031 | 33150 | 40923 | 30709 | 35739,88 |
| Kristiansand | 36089 | 31318 | 22129 | 27187 | 22529 | 42772 | 52773 | 41867 | 34583 |
| Grimstad | 26713 | 22744 | 39825 | 48403 | 22171 | 54874 | 37347 | 22768 | 34355,63 |
| Tvedestrand | 21377 | 33839 | 29777 | 44002 | 50582 | 30862 | 38818 | 12222 | 32684,88 |
| Stokke | 17368 | - | 33867 | - | 33899 | - | 41635 | - | 31692,25 |
| Nesodden | 21854 | 28665 | 31140 | 33368 | 33818 | 33237 | 39567 | - | 31664,14 |
| Rygge | 18633 | 32973 | 25653 | 44630 | 28427 | 26654 | 37681 | 26712 | 30170,38 |
| Sandnes | 18242 | 20106 | 22770 | 30648 | 27891 | 37575 | 35511 | 25323 | 27258,25 |
| Arendal | 21491 | 22703 | 33379 | 26631 | 24488 | 34852 | 35843 | 13891 | 26659,75 |

Tabell 1: Norges dyreste hyttekommuner ved sjøen. Kvadratmeterpriser.
Kilde: *EFF, FINN & Pöyry*. (2011)

Kommunnene er sortert fra høyest til lavest gjennomsnittelig kvadratmeterpris på fritidseiendom over hele perioden. Det opplyses i rapporten at datagrunnlaget er alle fritidseiendommer annonsert på FINN fra 1. januar 2004 til og med 1. juni 2011.

Av de 20 kommunene i tabell 1 inngår 15 av dem i den foreliggende undersøkelsen. Nedenfor er disse 15 kommunene presentert i en egen tabell.

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Gj.Snitt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lillesand | 28964 | 64028 | 43172 | 62853 | 54350 | 67149 | 68690 | 80556 | 58720,25 |
| Tjøme | 33891 | 42456 | 51908 | 47215 | 68584 | 65659 | 52768 | 48552 | 51379,13 |
| Søgne | 41266 | 30758 | 61505 | 36120 | 60695 | 49649 | 40385 | 53241 | 46702,38 |
| Sandefjord | 51571 | 25521 | 38194 | 42554 | 50304 | 27913 | 52917 | 62613 | 43948,38 |
| Porsgrunn | 36663 | 36082 | 58494 | 44016 | 47816 | 37912 | 36360 | 46078 | 42927,63 |
| Kragerø | 28259 | 40345 | 38025 | 36581 | 53329 | 37291 | 44733 | 48244 | 40850,88 |
| Nøtterøy | 31673 | 25677 | 23797 | 49870 | 50049 | 41611 | 46105 | 34400 | 37897,75 |
| Bamble | 36135 | 28554 | 25310 | 41222 | 37414 | 34707 | 39501 | 57243 | 37510,75 |
| Hvaler | 21551 | 33341 | 40757 | 42336 | 43009 | 44759 | 39088 | 31107 | 36993,5 |
| Mandal | 31743 | 34130 | 30207 | 36685 | 46683 | 24560 | 44874 | 37925 | 35850,88 |
| Kristiansand | 36089 | 31318 | 22129 | 27187 | 22529 | 42772 | 52773 | 41867 | 34583 |
| Grimstad | 26713 | 22744 | 39825 | 48403 | 22171 | 54874 | 37347 | 22768 | 34355,63 |
| Tvedestrand | 21377 | 33839 | 29777 | 44002 | 50582 | 30862 | 38818 | 12222 | 32684,88 |
| Stokke | 17368 | - | 33867 | - | 33899 | - | 41635 | - | 31692,25 |
| Arendal | 21491 | 22703 | 33379 | 26631 | 24488 | 34852 | 35843 | 13891 | 26659,75 |

Tabell 2: Kvadratmeterpriser fritidseiendom i området for undersøkelse.
Kilde: *Egen fremstilling basert på tall fra EFF, FINN & Pöyry.* (2011)

Rød farge indikerer boplikt, delvis såvel som fullstendig, mens blå farge indikerer at det ikke er boplikt. Bopliktsdataene er fra 2012, så det må påregnes at enkelte av kommunene kan ha innført eller opphevet nedsatt konsesjonsgrense, eller eventuelt endret omfanget av den, i perioden. Det interessante her er imidlertid å merke seg at hele 12 av de 15 kommunene i tabellen har boplikt. Dette illustrerer hele poenget med boplikt fra myndighetenes side: Der prisene på fritidseiendom er høyest er det også mest aktuelt å ha boplikt for å hindre at boligmassen lekker over i fritidsmarkedet.

## 4.2 Informasjon fra eiendomsmeglere

For å få svar på hvordan boliginteressenter faktisk forholder seg til boplikt ble fem eiendomsmeglere med arbeidsområde som dekker et utvalg av kommunene jeg undersøker konsultert pr. telefon. Disse kommunene er Tjøme, Nøtterøy, Kragerø, Hvaler, Kristiansand og Søgne. Jeg plukket ut disse kommunene fordi jeg tror at de representerer nokså ulike boligmarkeder. Med dette håpet jeg å få større klarhet i hvor og hvordan boplikt (eller fravær av boplikt) eventuelt har effekt, og hvor effekten i så fall er størst og minst.

### 4.2.1 Tjøme og Nøtterøy

I telefonsamtale utført den 12.04.2012 med eiendomsmegler Therese Thon Andreassen hos Krogsveen avd. Tønsberg kom følgende momenter frem angående boligmarkedet på Tjøme og Nøtterøy.

Andreassen møter boplikt som en del av hverdangen når det omsettes eiendom på Tjøme, som er blant kommunene i landet der gjennomsnittelig kvadratmeterpris på hytter er høyest. Folk som kommer på visninger sitter etter det hun erfarer inne med svært varierende kunnskaper om hva boplikt er og hvordan den fungerer. Etter det Andreassen har erfart er de mest kunnskapsrike kjøperne ofte pengesterke folk fra urbane strøk som interesserer seg for boliger i vannkanten. De har ofte satt seg grundig inn i hvilke muligheter som finnes for å omgå boplikten, og kjøper boliger her nettopp for å bruke dem i sommerhalvåret. På Tjøme er det boplikt, men dette legger angivelig ingen demper på kjøpelysten for de mest sjønære boligene, ettersom interessentene i dette sjiktet så å si alltid har til hensikt å tilpasse seg boplikten uansett. Prisene i strandsonen er dermed så høye at folk i lokalmiljøet tilnærmet aldri har økonomi til å bosette seg der. Boplikten har med andre ord liten eller ingen effekt på prisene på denne typen boliger, ifølge Andreassen.

Folk som ikke overholder boplikten blir i praksis ofte meldt inn til kommunen av naboer som fatter mistanke. Grunnen er, etter det Andreassen er kjent med, at naboer som selv overholder boplikten eller har betalt dyrt for hytter, ikke finner seg i at andre sniker seg unna.

På Nøtterøy er tendensen til å bruke helårsboliger som hytter angivelig lavere, både fordi Tjøme simpelthen er en mer attraktiv hyttekommune, og fordi Nøtterøy grenser til Tønsberg, som har et populært boligmarked.

For Tønsberg kommune sin del, mente Andreassen at helårsboliger for det aller meste ble ervervet med fast bosetting som formål. Markedet i Tønsberg kunne således ikke sammenlignes med Tjøme og Nøtterøy.

### 4.2.2 Kragerø - området

Eiendomsmegler Bjørn Helliksen hos advokatfirmaet Midgaard & Opthun A/S ble konsultert på telefon om boplikt i Kragerøområdet. Samtalen ble utført den 18.04.2012. Han opplyste at han på visninger av og til opplevde at kjøpere planla å bruke helårsboliger til fritidsformål, men at slikt ikke forekom så ofte etter hans erfaring. I slike tilfeller var det dessuten gjerne snakk om helt særegne objekter i strandsonen, og kjøper hadde uansett ikke planer om å ulovlig ignorere boplikten, men som oftest å leie bort eiendommen til lokalbeboere. Han kunne opplyse at det av den grunn har oppstått et uttykk for dette på folkemunne, som har blitt hetende «lei en sørlending».

Han opplyste videre at det finnes mange tilfeller i Kragerø av bopliktseiendom som går i arv, for så å bli brukt til fritidsformål av arvingene. Ofte er det snakk om forskudd på arv, slik at boligene for eksempel kan brukes på sommeren av både foreldre og barn. Av den grunn er det «mange mørke vinduer» i Kragerø om vinteren, boplikten til tross. Kommunen vurderer derfor å sette slektskapsunntaket ut av kraft, men har foreløpig ikke gjort det.

Helliksen hadde ikke før hørt om at boligomsetningen i kommuner med boplikt skulle være lavere enn i kommuner uten, men kunne fortelle at han uansett ikke har hatt noen spesiell formening om dette temaet selv før vår samtale.

### 4.2.3 Hvaler

Jeg foretok den 25.04.2012 en telefonsamtale med Eiendomsmegler Runar Haugland hos Krogsveen avd. Fredrikstad, for å få nærmere klarhet i hvordan boligkjøpere forholder seg til boplikt på Hvaler i Østfold, som ligger innenfor virkeområdet for hans kontor. Haugland kunne først fortelle at meglerne ved hans kontor alltid er grundige med å gjøre boliginteressenter på Hvaler oppmerksomme på at det er boplikt i kommunen, slik at kjøpere skal være på helt det rene med at de faktisk kjøper boliger som det ikke er lov å bruke til fritidsformål. Han er dog kjent med at mange boligeiere på Hvaler likevel er i boligene sine bare om sommeren, enten ved å leier bort deler av boligen for å overholde boplikten resten av

året, eller ved å ganske enkelt ignorerer boplikten i sin helhet. Haugland har erfart at interessenter med jevne mellomrom forhører seg om hvilke konsekvenser det har å ikke overholde boplikten. Han forklarer i slike tilfeller for interessentene at mislighold kan føre til at kommunen pålegger eier å overholde boplikten, eller å selge. I vår samtale kunne han dog fortelle at han hittil ikke har hørt om noen tilfeller på Hvaler der mislighold av boplikten har medført håndfaste konsekvenser for eier, slik som pålegg om å selge.

Når det gjaldt eventuelle prisvirkninger mente Haugland at boplikten definitivt har evne til å påvirke boligverdiene negativt på Hvaler, men at han ikke opplever noen generell prisreduksjon. Hans inntrykk var snarere at boplikten kan redusere prisene på det man ofte kaller for «unike» eiendommer med særlig god beliggenhet. Haugland forklarer videre at både helårsboliger og hytter på Hvaler er tidkrevende å få solgt etter at prisen overstiger ca seks millioner kroner, og at eiendom i begge kategorier stort sett aldri omsettes for mer enn ti millioner kroner på Hvaler. Slik han ser det forholder derfor både hytte- og boligprisene i regionen seg til det samme prismessige taket, noe som kan indikere at bopliken stort sett har liten innvirkning på boligprisene på Hvaler. Han legger til at kommunen uansett har et så stort utvalg av hytter at han tror folk flest holder seg unna boligmarkedet i jakten på fritidseiendom.

Haugland hadde også opplevd et interessant grensetilfelle på Hvaler, der en helårsbolig var av en slik karakter og størrelse at kommunen tillot omregistrering til fritidseiendom. Boligen det var snakk om var svært liten, hadde ikke innlagt vann og avløp, og befant seg i et område karakterisert av hyttebebyggelse. Det gav etter hans syn ingen mening å skulle bruke bygningen til helårsbolig, og kommunen var altså enig i dette synet.

Temaet politikk ble også tatt opp. Haugland kunne fortelle at det er politisk splittelse på Hvaler i spørsmålet om hvorvidt nedsatt konsesjonsgrense skal bestå. Det skal imidlertid ha blitt vedtatt å legge ut nye hyttefelter for å imøtekomme noe av etterspørselen i fritidsmarkedet. Av denne årsaken, i tillegg til sin alminnelige oppfatning av kommunen, sa Haugland avslutningsvis at han anser det lite trolig at Hvaler vil bli fraflyttet dersom boplikten skulle bli opphevet.

### 4.2.4 Kristiansand

I Kristiansand er det ikke nedsatt konsesjonsgrense, men prisene på fritidseiendom er høye. Spørsmålet jeg var ute etter å få svar på her var om boligkjøpere av den grunn ønsker å bruke helårsboliger til fritidsformål i denne kommunen. Eiendomsmeglerfullmektig Håvar Bjermeland hos Eiendomsmegler 1 avd. Kristiansand opplyste i telefonsamtale den 26.04.2012 at han ikke selv hadde hatt ansvar for salg hvor helårsboliger ble kjøpt med dette som formål, så hans svar var nei. Han antok at grunnen til dette er at Kristiansand har et stort antall hytter, slik at etterspørselen i fritidsmarkedet ble godt dekket, i tillegg til at etterspørselen etter helårsboliger er så stor at det ikke er videre lønnsomt å skulle bruke slike eiendommer til hytter uansett. Bjermeland hadde hørt av andre om at enkelte boliger med god beliggenhet av og til ble brukt som en kombinasjon av bolig- og fritidseiendom, men mente at dette er noe som forekommer helt unntaksvis i Kristiansand.

### 4.2.5 Søgne

I Søgne er det nedsatt konsesjonsgrense for hele kommunen. Jeg foretok den 26.04.2012 en telefonsamtale med eiendomsmegler Per Erik Larsen hos Eiendomsmegler 1 avd. Søgne for å forsøke å kartlegge bopliktens virkninger i kommunen her. Larsen var helt tydelig på at det er meget få helårsboliger som brukes til fritidsformål i Søgne. Etter det han kjenner til skyldes dette at det ikke er mange helårsboliger i kommunen som i det hele tatt har en slik beliggenhet og karakter at de tiltrekker seg fritidsinteressenter, mens det derimot finnes et godt nok utvalg av fritidseiendom til at etterspørselen etter hytter dekkes. I forhold til at situasjonen synes å være den motsatte på Tjøme, antok han at dette skyldes Tjømes nærhet til urbane strøk, spesielt Oslo. Larsen opplyste at han ellers ikke oppfatter noen tendenser til fraflytting i Søgne, snarere tvert imot. Som et eksempel fortalte han at mange turnusarbeidere fra oljeindustrien i Stavanger velger å bosette seg i Søgne, for så å pendle til og fra jobben i Stavanger med fly fra Kristiansand. Etter hans syn ville derfor en eventuell avskaffelse av boplikten i Søgne ikke føre til noen reduksjon i antallet fastboende.

## 4.3 Boplikt i mediene

Nødvendigheten og virkningen av boplikt er ofte gjenstand for diskusjon i mediene, spesielt der kontrasten mellom boligpriser og hyttepriser er stor. I det følgende er det vist til noen interessante eksempler på omsatt eiendom fra ulike kommuner med nedsatt konsesjonsgrense. Det er interessant å merke seg at mange av eksemplene det skrives om gjelder eiendommer med boplikt som likefullt ble omsatt for priser langt over takst på grunn av sin attraktive beliggenhet. Dette tyder på at slike eiendommer sannsynligvis er markert vanskeligere enn andre å taksere.

I en artikkel i Romsdals Budstikkes nettavis (2010) om boplikt presenteres flere eksempler på helårsboliger helt ute mot sjøen, der meglere antar at boplikten fører til lavere omsetningsverdi. Det ene av dem, et hus på Hvaler som blant annet har egen strandlinje og fem mål tomt, er taksert til 4,8 millioner. En lokal eiendomsmegler uttaler ifølge artikkelen at denne eiendommen etter hans forståelse kunne vært taksert til nærmere 10 millioner kroner uten boplikt. Megleren legger til at mange av helårsboligene på Hvaler brukes ulovlig til fritidsformål, noe som undergraver betydningen av den.

Tilsvarende eksempler er trukket frem videre i artikkelen, fra kommunene Tjøme og Lillesand. En megler med kjennskap til kommunene Arendal og Tvedestrand uttaler til avisen at priseffekten av boplikt er umulig å tallfeste for han, men at den utvilsomt har innvirkning på de mest sjønære boligene. En megler i Grimstad hevder på sin side at boplikten faktisk ikke har noen målbar priseffekt her, og understreker samtidig at dette kan skyldes at Grimstad kun praktiserer boplikt noen få steder i kommunen.

I en artikkel fra finansavisens nettutgave Hegnar Online (2009) står det om et interessant boligsalg ved sjøen i Arendal, der kjøper i utgangspunktet bød 15,5 millioner for noe han trodde var en fritidseiendom. Han oppdaget så at eiendommen var bopliktsbelagt, og fikk deretter et prisavslag på 5,5 millioner. Det blir videre opplyst at eiendommen opprinnelig var taksert og annonsert med en pris på 18 millioner kroner. Kjøper skal, ifølge artikkelen, senere ha fått boplikten opphevet.

Nettavisen E24 skriver i en artikkel fra 2008 om et boligsalg i Tvedestrand der den aktuelle eiendommen ble solgt for det dobbelte av taksten på 4,5 millioner kroner, boplikt til tross. En megler som var involvert i salget forklarer i artikkelen at han opplever slike eiendommer som vanskelige å prissette på grunn av bopliktens uforutsigbare virkninger.

Et ferskt eksempel på bopliktseiendom solgt langt over takst står det å lese om i en artikkel publisert i 2012 i Tvedestrandspostens nettutgave. Her var prisantydningen 7,9 millioner kroner, men boligen ble solgt for 14,1 millioner. Eiendommen var, som det kan ventes, stor og hadde spesielt god beliggenhet ved vannet, samt flere bygninger.

Nettavisen NA24 skriver i en artikkel fra 2010 om et eiendomssalg i Kristiansand, der det ikke er boplikt. Den aktuelle eiendommen var avertert til 25 millioner, men er pr. dags dato usolgt, og er tinglyst på samme eiers som før. Dette fant jeg ut ved å undersøke matrikkelen.

Det siste eksempelet jeg skal presentere dreier seg om en helårsbolig med boplikt som ble omregistrert flere ganger, og til slutt ble solgt som fritidsbolig. Dette sto det å lese om i en artikkel publisert i nettutgaven av Tjømes lokalavis Øyene (2006). Her dreide det seg om en eiendom på 50 m2 i strandsonen som opprinnelig var regulert til fritidsbolig og ble ervervet som sådan i 1997 av et eiendomsfirma. Prisen fritidsboligen ble omsatt for var 2,5 millioner kroner. Det ble videre søkt om tillatelse til å utvide bygningen, noe kommunen avslo. Siden ble det sendt inn søknad om å få oppføre et større bolighus i stedet for den eksisterende hytta, i tillegg til at det ble søkt om bruksendring til bolig. Kommunen innvilget søknadene, men etter at huset var bygget søkte eier om bruksendring tilbake til fritidsbolig. Også denne søknaden ble innvilget. Dermed satt eier igjen med en fritidsbolig på over 200 m2, som i 2006 ble solgt for ca 19 millioner kroner, ifølge artikkelen. Eksempelet er etter mitt syn spesielt, fordi det illustrerer hvilke priser helårsboliger i populære hytteområder potensielt kunne vært omsatt for dersom de fritt kunne benyttes til fritidsformål.

Slike situasjoner er dog ikke hverdagskost, og illustrerer nok derfor kun hva som kan skje dersom boplikten en sjelden gang forsvinner på en enkelt bolig, omgitt av bopliktsbelagt eiendom, på et sted hvor det er stor etterspørsel etter hytter. Det er nok denne monopoltilstanden som gjør at slike objekter ofte oppnår så høye priser som de gjør.

Mange andre avisartikler beskriver lignende «spesialtilfeller», men poenget som gjentas de fleste stedene er at boplikten har liten negativ effekt på pris og kjøpevilje der det dreier seg om meget velbeliggende eiendommer. Dette er momenter som tas i betraktning i diskusjonen av datamaterialet her.

# 5.0 Analyse

## 5.1 Om metoder

I det følgende er de innsamlede data analysert med hensyn på hver enkelt hypotese. Analysen er i utgangspunktet en objektiv betraktning av selve dataene, gjort på den måten jeg anser mest hensiktsmessig i forhold til metoden jeg har valgt å følge. Jeg vil gå nærmere inn på grunner til at jeg utelater eller inkluderer visse data etterhvert som spørsmålene oppstår. Tilsvarende vil jeg også trekke frem mulige grunner til at observasjonene har blitt slik de er, basert på informasjon som er innhentet ut over tallmaterialet.

### 5.1.1Problemer knyttet til analysen

Det største problemet i forbindelse med sammenligningen av kommunene har vært at det i enkelte kommuner omsettes for få eneboliger til å kunne samle inn et tilfredsstillende antall prisantydninger. For å i det hele tatt kunne sammenligne «hyttekvalitet» med «helårskvalitet» som beskrevet tidligere i oppgaven har jeg vært avhengig av å finne minst èn bolig til hver av disse kategoriene. For å oppnå en best mulig gjennomsnittelig prisantydning for hver kommune er det også svært ønskelig med et høyt antall observasjoner til hver kategori. Naturlig nok var det et betydelig høyere antall eiendommer med helårskvalitet enn hyttekvalitet blant boligannonsene på FINN. Det kan dermed logisk antas at de gjennomsnittelige prisantydningene for boliger med helårskvalitet jevnt over gir resultater med bedre kvalitet enn gjennomsnittet for boliger med hyttekvalitet.

Flere av kommunene har som nevnt både boplikt og ikke-boplikt på ulike deler av boligmassen, noe som har medført at jeg der har måttet spre boligprisene over fire kategorier. Ettersom det også i disse tilfellene er nødvendig med minst en bolig pr kategori for å få et sammenligningsgrunnlag, øker sannsynligheten for at en eller flere kategorier blir stående helt uten data. Dette har vært tilfelle for flere av kommunene i undersøkelsen, og resultatet har blitt at kommunene det gjelder i praksis ikke er egnede for å undersøke hypotese 1. Ettersom denne undersøkelsen bygger på en sammenligning av prisantydninger internt i hver kommune, har jeg valgt å utelate disse kommunene fra utregningene i forbindelse med denne hypotesen. Kommunene det gjelder er, som angitt under avsnitt 2.4, Sande, Stokke, Grimstad, Søgne, Mandal, Lindesnes, Lyngdal, Kvinesdal og Fredrikstad.

Delt boplikt innebar også en annen vanskeliggjøring av datainnsamlingen. Med Søgne kommune som eksempel kan dette illustreres. I forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom for Søgne kommune settes konsesjonsfriheten for bebygd eiendom på Søgnes landfaste del ut av kraft. Betydningen av dette er at boplikten kun gjelder på fastlandet, ikke på øyene. Dette er i tråd med konsl. § 10 første ledd som bestemmer at departementet skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål, blant annet vurdert ut fra eiendommens beliggenhet. Resultatet i forhold til min kategorisering av data er at enhver bolig som skal oppfylle kravene til kategorien «bolig uten boplikt med helårskvalitet» må bli å finne på en av øyene. Etter å ha undersøkt kart over kommunen kom jeg frem til at det vil være tilnærmet umulig å skulle lokalisere en bolig på øyene i Søgne som ikke egner seg til fritidsformål. Videre så jeg heller ingen hensikt i å forsøke å skille mellom et hundremetersbelte og et innlandsområde på øyer som knappest overstiger 200 m i diameter. Et forsøk på å finne eiendommer til kategorien «bolig uten boplikt med helårskvalitet» virket derfor poengløst i slike kommuner.

Det samme problemet er tilfelle for Mandal og Lindesnes, der boplikten ikke gjelder på øyer uten broforbindelse med fastlandet.

Det kunne virke som at kommunene hvor dette forekommer som regel har valgt å frita nettopp de boligene som har «fritidskvalitet» fra boplikten, mens helårsboliger beliggende i hundremetersbeltet som regel har boplikt. Jeg vil tro at dette er grunnen til at det i slike kommuner har vært sjelden å finne boliger til kategorien «Bolig uten boplikt med helårskvalitet», fordi nedsatt konsesjonsgrense, etter det jeg har erfart i arbeidet med denne undersøkelsen, er ment å angå nettopp slike objekter.

I forhold til hypotese 3 har det vært problematisk at mange av eiendommene ble funnet å være eiet av personer med adresse i relativ nærhet til den, typisk innenfor samme postnummer eller kommune som eiendommen. Jeg antar at disse eiendommene ofte er dødsbo som har blitt lagt ut for salg av arvinger. Disse eiendommene har jeg definert som «NEI, Nærme» – eiendommer. Dersom adresseavvikene for «NEI – Nærme» - eiendommer ofte skyldes nylig arv, tror jeg at slike eiendommer ideelt sett burde vært utelatt fra analysen, fordi de ellers kan gi et uriktig bilde av hvor mange adresseavvik som skyldes fritidsbruk av boliger. Jeg observerte også flere steder at hjemmelshavers adresse var svært langt unna eiendommen, for eksempel i Nord – Norge, noe jeg logisk antar også kan skyldes overtagelse ved arv.

Jeg kom frem til at det ikke ville være praktisk mulig for meg å finne noe entydig skille mellom når en eier er å betrakte som «bosatt i nærheten av eiendommen» og «bosatt langt unna eiendommen», så ethvert tilfelle av adresseavvik ble plassert i samme kategori i analysen, altså kategorien NEI.

## 5.2 Datainnsamling

Jeg har totalt samlet inn data for 614 eiendommer annonsert på FINN. Av disse kunne data fra 459 annonser benyttes i analysen av hypotese 1 og 3. De 155 utelatte annonsene befant seg i kommuner der det ikke lot seg gjøre å finne data nok til å sammenligne hundremetersbeltet og innlandet.

Prisdataene er organisert i tabeller for kommuner med og uten boplikt. Tabell 3 og 4 er to eksempler fra datasettet:

| Risør – Boplikt | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig hyttekvalitet | Prisantydning | M2 p-rom | Pris/ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
| | 1100000 | 42 | 26190 | 1951 | 0901-5/52 | JA |
| | 1780000 | 78 | 22821 | 1870 | 0901-16/778 | NEI |
| | 1900000 | 85 | 22353 | 1803 | 0901-16/344 | JA |
| | 2740000 | 100 | 27400 | 1848 | 0901-14/14/3 | - |
| | | | 24691 | | | 2 av 3 |
| | | | | | | |
| Bolig helårskvalitet | Prisantydning | M2 p-rom | Pris/ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
| | 990000 | 62 | 15968 | 1870 | 0901-16/548 | JA |
| | 1320000 | 118 | 11186 | 1850 | 0901-6/66 | - |
| | 1400000 | 101 | 13861 | 1988 | 0901-26/59 | NEI |
| | 1500000 | 117 | 12821 | 1957 | 0901-56/57 | - |
| | 1580000 | 175 | 9029 | 1957 | 0901-34/28 | NEI, Nærme |
| | 1690000 | 162 | 10432 | 1957 | 0901-16/1069 | JA |
| | 1800000 | 127 | 14173 | 2004 | 0901-40/47 | JA |
| | 1830000 | 116 | 15776 | 1986 | 0901-14/389 | JA |
| | 2100000 | 189 | 11111 | 1979 | 0901-15/406 | JA |
| | 2300000 | 105 | 21905 | 1975 | 0901-15/173 | JA |
| | 2600000 | 183 | 14208 | 1986 | 0901-14/380 | JA |
| | 3250000 | 212 | 15330 | 1979 | 0901-14/260 | JA |
| | 3650000 | 180 | 20278 | 1958 | 0901-16/240 | JA |
| | 4500000 | 350 | 12857 | 1999 | 0901-14/497 | JA |
| | | | 14210 | | | 12 av 15 |

Tabell 3: Eksempel på innsamlede prisdata, Risør, boplikt.
Kilde: *Egen fremstilling basert på tall fra.boliga og infoland*

| Nøtterøy – Kun boplikt på Veierland | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig hyttekvalitet | Prisantydning | M2 p-rom | Pris/ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
| | 4490000 | 238 | 18866 | 1993 | 0722-1/683 | NEI, Nærme |
| | 18900000 | 425 | 44471 | 1993 | 0722-13/38 | JA |
| | 3400000 | 173 | 19653 | 1971 | 0722-90/30 | JA |
| | 3900000 | 212 | 18396 | 1961 | 0722-55/31 | NEI |
| | 4000000 | 170 | 23529 | 1939 | 0722-28/166 | JA |
| | 4290000 | 256 | 16758 | 1974 | 0722-28/110 | JA |
| | | Gj. Snitt | 23612 | | | |
| | | | | | | |
| Bolig helårskvalitet | Prisantydning | M2 p-rom | Pris/ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
| | 3700000 | 132 | 28030 | 1996 | 0722-124/123 | JA |
| | 2250000 | 116 | 19397 | 2001 | 0722-94/77 | NEI |
| | 2990000 | 190 | 15737 | 1938 | 0722-115/74 | NEI, Nærme |
| | 3750000 | 254 | 14764 | 1977 | 0722-83/52 | JA |
| | 1480000 | 60 | 24667 | - | 0722-80/11 | NEI |
| | 4500000 | 244 | 18443 | 2007 | 0722-60/170 | JA |
| *Har utleiedel | 2900000 | 201 | 14428 | 1951 | 0722-39/51 | JA |
| *Har utleiedel | 4490000 | 191 | 23508 | 1994 | 0722-30/255 | JA |
| | 2950000 | 178 | 16573 | 1964 | 0722-129/73 | NEI, Nærme |
| | 4200000 | 233 | 18026 | 1903 | 0722-30/36 | NEI, Nærme |
| | 4200000 | 153 | 27451 | 1927 | 0722-1/156 | - |
| | | | 20093 | | | 9 av 16 |

Tabell 4: Eksempel på innsamlede prisdata, Nøtterøy, ikke boplikt.
Kilde: *Egen fremstilling basert på tall fra boliga og infoland*

Forklaring til kolonnene i tabellene:

- **Bolig hyttekvalitet/helårskvalitet:** Tabelltittelen.
- **Prisantydning:** Dette er prisantydninger fra boligannonser.
- **M2 p-rom:** Antall kvadratmeter primærrom (Tidligere kjent som boligareal, BOA.)
- **Pris/M2:** Prisantydning delt på p-rom, altså kvadratmeterpris
- **Byggeår:** Dette er opprinnelig byggeår for boligene.
- **Knr/Gnr/Bnr:** Kommunenummer, samt gårdsnummer og bruksnummer
- **Hj. Havers/festers bostedsadresse?:** Dersom hjemmelshaver eller fester til den aktuelle eiendommen hadde lik adresse i folkeregisteret som eiendommens adresse ble svaret her JA. I motsatt fall ble svaret NEI, eller NEI, Nærme i tilfeller der begge adresser for eksempel var innenfor samme postnummer eller by. I enkelte tilfeller fant

jeg at hjemmelshaver var en juridisk person, (SELSKAP) eller var oppført som utvandret eller død. Jeg utelukket slike data i adressesammenligningen. For noen eiendommer var det mange hjemmelshavere og/eller festere, men uten at noen av dem hadde sin adresse på eiendommen. I enkelte tilfeller lot det seg ikke gjøre å finne noen adresse for hjemmelshaver i det hele tatt. I slike tilfeller valgte jeg å sette en strek som tegn på manglende informasjon.

Gjennomsnittelig kvadratmeterpris, som er det jeg sammenligner, står oppført nederst under hver tabell. Rubrikken under adressekolonnen sier hvor stor andel av eiendommene som er «JA-eiendommer». Eiendommer med status «selskap», «død» eller «utvandret», samt eiendommer der det ikke lot seg gjøre å finne nødvendig informasjon er ikke en del av dette regnestykket.

## 5.3 Gruppering

Jeg har brukt flere ulike grupperinger av dataene for å kunne sammenligne kommunene på forskjellige måter. Grunnen til dette har vært at jeg tror noen av kommuner har bedre forutsetninger for sammenligning med hverandre enn andre.

Først samlet jeg alle kommunene i datasettet i to store grupperinger, en for kommuner med nedsatt konsesjonsgrense og en for kommuner uten. Som jeg var inne på i kapittel 2.4, ble kommunene som ikke hadde tilstrekkelige mengder data utelatt i utregningene for hypotese 1. Deretter ble gjennomsnittelig kvadratmeterpris for alle eiendommer i kategorien «bolig hyttekvalitet» i kommuner *med* boplikt sammenlignet med gjennomsnittelig kvadratmeterpris for alle eiendommer i kategorien «bolig helårskvalitet» i kommuner *uten* boplikt. Hensikten med dette var å få et inntrykk av hvilke prisforskjeller som finnes mellom hundremetersbeltet og innlandet i begge typer kommuner på helt generell basis.

Jeg utførte deretter en tilsvarende sammenligning der kommuner med delvis boplikt ble utelatt, for å se om dette ville påvirke resultatet på noen måte. Grunnen til dette er for det første at siden kommunene med «delt boplikt» har fire forskjellige priskategorier i undersøkelsen, tror jeg at det lave antallet prisantydninger i hver kategori gjør gjennomsnittene her mer usikre enn for de andre kommunene. For det andre vet jeg ikke om boligmarkedet i disse «blandingskommunene» oppfører seg likt som i kommuner der boplikten enten er fullstendig eller helt fraværende.

I undersøkelsen av hypotese 1 og 2 ble dessuten Tjøme og Nøtterøy sammenlignet for seg. Dette ble gjort for å se om resultatene stemte overens med funnene i gruppeoppgaven fra 2010. Dette var ikke aktuelt for hypotese 3, siden det den gangen ikke ble foretatt undersøkelser av adresseinformasjon

## 5.4 Testing

I behandlingen av datamaterialet har jeg flere steder benyttet t – tester for å undersøke om det finnes signifikante forskjeller mellom de forskjellige gjennomsnittsverdiene jeg har sammenlignet. Samtlige av testene ble utført på signifikansnivå 5 %, siden dette later til å være en godt innarbeidet praksis innen statistisk analyse (Cowles, M. & Caroline, D. 1982 s. 1).

## 5.5 Hypotese 1

*I en kommune uten boplikt, og der prisene på fritidseiendom er høyere enn boligeiendom, bør man kunne se en større relativ forskjell mellom boligprisene langs sjøen og lenger inn på land enn i en kommune med boplikt, gitt at kommunene ellers er temmelig like.*

### *5.5.1 Sammenligning 1: Alle helårsboliger med boplikt V.S. alle helårsboliger uten boplikt*

| Områder med boplikt | Tot. Pris/M2, boplikt hyttekvalitet | Tot. Pris/M2, boplikt helårskvalitet | % Forskjell |
|---|---|---|---|
| Svelvik | 22955 | 16499 | 39,13 |
| Tjøme | 22447 | 20187 | 11,20 |
| Larvik | 27233 | 16486 | 65,14 |
| Porsgrunn | 24084 | 19151 | 24,44 |
| Bamble | 18707 | 13137 | 42,40 |
| Kragerø | 33840 | 13185 | 156,66 |
| Risør | 24691 | 14210 | 73,76 |
| Tvedestrand | 15000 | 11397 | 31,62 |
| Arendal | 22081 | 15848 | 39,33 |
| Lillesand | 23258 | 22874 | 1,68 |
| Hvaler | 34902 | 16748 | 108,39 |
| Gjennomsnitt: | 24472 | 16338 | 49,79 |

| Områder uten boplikt | Tot. Pris/M2, ikke boplikt hyttekvalitet | Tot. Pris/M2, ikke boplikt helårskvalitet | % Forskjell |
|---|---|---|---|
| Holmestrand | 16318 | 16432 | -0,69 |
| Horten | 30638 | 20880 | 46,73 |
| Tønsberg | 23221 | 23959 | -3,08 |
| Porsgrunn | 20367 | 16225 | 25,53 |
| Nøtterøy | 27145 | 20093 | 35,10 |
| Sandefjord | 40027 | 18556 | 115,71 |
| Larvik | 19235 | 18830 | 2,15 |
| Tvedestrand | 26463 | 15698 | 68,58 |
| Kristiansand | 38799 | 23579 | 64,55 |
| Farsund | 13086 | 13395 | -2,31 |
| Flekkefjord | 21429 | 15451 | 38,69 |
| Gjennomsnitt | 25157 | 18463 | 36,25 |

Tabell 5: Sammenligning hyttekvalitet og helårskvalitet, alle helårsboliger med boplikt V.S. alle helårsboliger uten boplikt.
Kilde: *Egen fremstilling basert på prisantydninger fra FINN*

Boligprisene for helårsboliger **med boplikt** er i gjennomsnitt kr 24 472 pr kvm. p-rom i hundremetersbeltet, mot kr 16 338 pr kvm. p-rom innenfor denne sonen. Dette innebærer en prisforskjell mellom hundremetersbeltet og innlandet på 49,8%.

Boligprisene for helårsboliger **uten boplikt** er i gjennomsnitt kr 25 157 pr kvm. p-rom i hundremetersbeltet, mot kr 18 463 pr kvm. p-rom innenfor denne sonen. Dette innebærer en prisforskjell mellom hundremetersbeltet og innlandet på 36,3%.

Prisforskjellen mellom hundremetersbeltet og innlandet er etter dette 13,54 prosentpoeng større i områder med boplikt enn i områder uten. Settes prisforskjellene opp mot hverandre kan man alternativt si at prisforskjellen mellom hundremetersbeltet og innlandet er 37,3% større i områer med boplikt i forhold til områder uten dersom man skal tro på disse tallene. Dette strider imot hypotese 1, som antok at det motsatte skulle være tilfelle.

Jeg gjennomførte en t – test for å finne ut om det var noen signifikant forskjell mellom de prosentvise prisforskjellene i kommuner med og uten boplikt. Nullhypotesen er at det ikke er noen forskjell.

T - testen resulterte i en p – verdi på 0,31, noe som er for høyt til at vi kan forkaste nullhypotesen. Forskjellene i pris mellom hundremetersbeltet og innlandet er altså ikke signifikant forskjellige, enten det er boplikt eller ikke.

### *5.5.2 Sammenligning 2: Tilsvarende sammenligning 1, men uten data fra kommuner med delt boplikt*

| Kommuner med boplikt | Tot. Pris/M2 boplikt hyttekvalitet | Tot. Pris/M2 boplikt helårskvalitet | % Forskjell |
|---|---|---|---|
| Svelvik | 22955 | 16499 | 39,13 |
| Tjøme | 22447 | 20187 | 11,20 |
| Bamble | 18707 | 13137 | 42,40 |
| Kragerø | 33840 | 13185 | 156,66 |
| Risør | 24691 | 14210 | 73,76 |
| Arendal | 22081 | 15848 | 39,33 |
| Lillesand | 23258 | 22874 | 1,68 |
| Hvaler | 34902 | 16748 | 108,39 |
| Gjennomsnitt: | 25360 | 16586 | 52,90 |

| Kommuner uten boplikt | Tot. Pris/M2 ikke boplikt hyttekvalitet | Tot. Pris/M2 ikke boplikt helårskvalitet | % Forskjell |
|---|---|---|---|
| Holmestrand | 16318 | 16432 | -0,69 |
| Horten | 30638 | 20880 | 46,73 |
| Tønsberg | 23221 | 23959 | -3,08 |
| Nøtterøy | 27145 | 20093 | 35,10 |
| Sandefjord | 40027 | 18556 | 115,71 |
| Kristiansand | 38799 | 23579 | 64,55 |
| Farsund | 13086 | 13395 | -2,31 |
| Flekkefjord | 21429 | 15451 | 38,69 |
| Gjennomsnitt: | 26333 | 19043 | 38,28 |

Tabell 6: Sammenligning hyttekvalitet og helårskvalitet, kommuner med hel boplikt V.S. kommuner uten boplikt.
Kilde: *Egen fremstilling basert på prisantydninger fra FINN*

Jeg forsøkte å gjøre sammenligningen om igjen uten å ta med kommuner med delt boplikt. Resultatet denne gangen ble at gjennomsnittelig prisforskjell mellom hundremetersbeltet og innlandet er 14,62 prosentpoeng større i områder med boplikt enn i områder uten. Man kan alternativt si at den gjennomsnittelige prisforskjellen mellom hundremetersbeltet og innlandet er 38,2% større i kommunene med boplikt i forhold til kommunene uten. Også dette resultatet står i motsetning til hypotese 1.

En t –test resulterte i en p – verdi på 0,36, noe som er for høyt til å forkaste nullhypotesen. Forskjellene i pris mellom hundremetersbeltet og innlandet er heller ikke her signifikant forskjellige, enten det er boplikt eller ikke.

### *5.5.3 Isolert sammenligning av Tjøme og Nøtterøy*

Som jeg før har vært inne på var jeg i 2010 med på et gruppeprosjekt der målet var å undersøke priseffekten av boplikt i kommunene Tjøme og Nøtterøy alene. Grunnen til at disse kommunene ble valgt er at de er naboer langs kysten, populære hyttekommuner, og for øvrig later til å ha forholdsvis like boligmarkeder, bortsett fra at Tjøme praktiserer boplikt mens Nøtterøy ikke gjør det. (Med unntak for øya Veierland). Det må bemerkes at vi den gangen definerte pressområdet langs sjøen som et tohundremetersbelte, ikke et hundremetersbelte som i oppgaven her, men måten vi plukket ut prisantydninger på var ellers lik som nå.

Den gangen observerte vi at prisforskjellen mellom kyst og innland var 72% på Tjøme og 117% på Nøtterøy, altså 45 prosentpoeng større på Nøtterøy enn på Tjøme, noe som kunne tale for at boplikt hadde en negativ priseffekt på boligene i strandsonen. Som en tilleggssjekk sammenlignet jeg derfor prisene på Tjøme og Nøtterøy med hverandre også her, for å undersøke om dagens resultat avviker fra det som ble konklusjonen forrige gang. Observasjonen er her at prisforskjellen mellom kyst og innland er 11,2% på Tjøme, og 35,1% på Nøtterøy. Dette innebærer en 23,9 prosentpoeng større prisforskjell på Nøtterøy enn på Tjøme, altså 21,1 prosentpoeng lavere enn resultatet fra 2010. Likevel antyder også dette resultatet at boplikt har en prisdempende effekt på Tjømes mest sjønære boliger.

## 5.6 Hypotese 2

*Det omsettes færre helårsboliger på det åpne markedet i kommuner med boplikt enn i kommuner uten boplikt, sett relativt til den totale boligmassen i kommunene.*

For å undersøke hypotese 2 har jeg samlet inn data på hvor mange eneboliger, bebodde såvel som ubebodde, hver av kommunene har hatt i perioden 2006 - 2011, i tillegg til antall omsatte boliger år for år. Det minnes om at antall omsetninger pr. år er hentet fra SSBs statistikk, som baserer seg på omsetninger formidlet på FINN, altså på det åpne markedet. Størrelsen på eneboligomsetningen har jeg beregnet ut fra hvor stor prosentandel de omsatte boligene utgjør i forhold til den totale boligmassen i kommunene. Denne omsetningsandelen er regnet ut for samtlige 28 kommuner i undersøkelsen fra 2006 – 2011, tilsammen 168 andeler. Gjennomsnittsandelene for kommunene med boplikt er sammenlignet med snittandelen for kommunene uten boplikt. Tabell 7 viser som eksempel kommunene Svelvik og Sande, for å vise hvordan jeg kom frem til omsetningsandelene. Data for de resterende kommunene finnes i vedleggene til oppgaven.

| **Svelvik** | | | |
|---|---|---|---|
| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
| 2006 | 1880 | 51 | 2,71 |
| 2007 | 1892 | 49 | 2,59 |
| 2008 | 1874 | 37 | 1,97 |
| 2009 | 1879 | 39 | 2,08 |
| 2010 | 1882 | 44 | 2,34 |
| 2011 | 1884 | 55 | 2,92 |
| | | Gj. Snitt: | 2,43 |
| | | | |
| **Sande** | | | |
| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
| 2006 | 2491 | 48 | 1,93 |
| 2007 | 2496 | 63 | 2,52 |
| 2008 | 2505 | 36 | 1,44 |
| 2009 | 2478 | 41 | 1,65 |
| 2010 | 2501 | 56 | 2,24 |
| 2011 | 2507 | 49 | 1,95 |
| | | Gj. Snitt: | 1,96 |

Tabell 7: Eksempel på omsetningstabeller.
Kilde: *Egen fremstilling basert på tall fra ssb*

### *5.6.1 Sammenligning av alle kommunene*

Tabellene viser prosentandelen omsatte boliger av total eneboligmasse for alle de 28 kommunene jeg har undersøkt i perioden 2006 – 2011.

| Omsetningsandeler år for år - Boplikt | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Gjennomsnitt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fredrikstad | 2,83 | 2,72 | 2,67 | 2,75 | 3,10 | 3,38 | 2,91 |
| Stokke | 2,82 | 1,66 | 2,71 | 2,83 | 2,63 | 2,90 | 2,59 |
| Porsgrunn | 1,94 | 1,78 | 2,62 | 2,58 | 2,90 | 3,31 | 2,52 |
| Svelvik | 2,71 | 2,59 | 1,97 | 2,08 | 2,34 | 2,92 | 2,43 |
| Larvik | 1,67 | 1,64 | 1,82 | 2,70 | 3,07 | 3,13 | 2,34 |
| Arendal | 2,51 | 2,10 | 2,00 | 2,31 | 2,51 | 2,46 | 2,31 |
| Lillesand | 2,21 | 2,42 | 2,04 | 2,15 | 2,22 | 2,31 | 2,22 |
| Tjøme | 1,70 | 2,16 | 1,70 | 2,70 | 2,54 | 2,43 | 2,21 |
| Grimstad | 2,07 | 2,50 | 1,61 | 1,94 | 2,39 | 2,17 | 2,12 |
| Mandal | 1,71 | 2,05 | 1,95 | 2,06 | 2,54 | 2,03 | 2,06 |
| Søgne | 1,36 | 1,47 | 1,78 | 1,83 | 2,10 | 2,64 | 1,86 |
| Lyngdal | 1,85 | 1,79 | 1,73 | 1,68 | 1,40 | 1,93 | 1,73 |
| Bamble | 1,06 | 0,76 | 1,61 | 1,69 | 2,33 | 2,54 | 1,66 |
| Tvedestrand | 1,13 | 1,50 | 1,20 | 1,22 | 1,87 | 2,11 | 1,51 |
| Hvaler | 1,21 | 1,38 | 1,06 | 1,78 | 2,01 | 1,53 | 1,50 |
| Lindesnes | 1,11 | 0,94 | 1,15 | 1,71 | 1,97 | 1,20 | 1,35 |
| Kragerø | 0,63 | 0,45 | 1,53 | 1,72 | 1,69 | 1,88 | 1,32 |
| Risør | 1,33 | 1,10 | 1,02 | 1,32 | 1,24 | 1,73 | 1,29 |
| Kvinesdal | 0,32 | 0,16 | 0,97 | 0,98 | 1,01 | 1,05 | 0,75 |
| **Gjennomsnitt** | **1,69** | **1,64** | **1,74** | **2,00** | **2,20** | **2,30** | **1,93** |

Tabell 8: Omsetningsandeler, kommuner med boplikt, 2006 – 2011.
Kilde: *Egne beregninger basert på data fra ssb*

| Omsetningsandeler år for år - Ikke boplikt | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Gjennomsnitt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tønsberg | 3,00 | 2,65 | 2,71 | 3,84 | 3,91 | 3,67 | 3,30 |
| Horten | 2,94 | 3,18 | 2,72 | 2,80 | 3,31 | 3,51 | 3,08 |
| Sandefjord | 1,72 | 2,18 | 3,03 | 3,64 | 3,25 | 4,54 | 3,06 |
| Holmestrand | 2,38 | 2,87 | 2,47 | 3,17 | 3,07 | 3,00 | 2,83 |
| Kristiansand | 2,49 | 2,64 | 2,51 | 2,82 | 2,71 | 3,29 | 2,74 |
| Nøtterøy | 2,47 | 2,49 | 2,40 | 2,77 | 2,44 | 3,42 | 2,67 |
| Sande | 1,93 | 2,52 | 1,44 | 1,65 | 2,24 | 1,95 | 1,96 |
| Farsund | 1,09 | 1,46 | 0,77 | 1,05 | 1,04 | 1,31 | 1,12 |
| Flekkefjord | 0,85 | 0,97 | 1,57 | 1,12 | 1,10 | 1,04 | 1,11 |
| **Gjennomsnitt** | **2,10** | **2,33** | **2,18** | **2,54** | **2,56** | **2,86** | **2,43** |

Tabell 9: Omsetningsandeler, kommuner uten boplikt, 2006 – 2011.
Kilde: *Egne beregninger basert på data fra ssb*

Gjennomsnittsandelen omsatte boliger for alle bopliktskommunene er funnet å være 1,93% av boligmassen. For kommuner uten boplikt er gjennomsnittet 2,43%, noe som er 0,5 prosentpoeng høyere. Alternativt kan man si at andelen omsatte boliger er 25,9% større i kommuner uten boplikt, basert på forholdet mellom de to gjennomsnittsandelene.

### *5.6.2 Sammenligning mot rene bopliktskommuner*

Gjennomsnittsandelen omsatte boliger  for kommunene der boplikten ikke er delt, men total, er 1,87%. Gjennomsnittsandelen for kommunene uten boplikt er 2,43 %, noe som er 0,56 prosentpoeng høyere. Alternativt kan man si at det omsettes en 30,0% større andel av boligmassen i kommunene uten boplikt, basert på forholdet mellom gjennomsnittsandelene. Dette styrker etter mitt syn hypotese 2, ettersom kommunene med total boplikt bør antas å ha lavere omsetning enn kommunene der boplikt kun forekommer i begrensede områder.

| **Omsetningsandeler år for år - Hel boplikt** | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | **Gjennomsnitt** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Svelvik** | 2,71 | 2,59 | 1,97 | 2,08 | 2,34 | 2,92 | 2,43 |
| **Tjøme** | 1,70 | 2,16 | 1,70 | 2,70 | 2,54 | 2,43 | 2,21 |
| **Bamble** | 1,06 | 0,76 | 1,61 | 1,69 | 2,33 | 2,54 | 1,66 |
| **Kragerø** | 0,63 | 0,45 | 1,53 | 1,72 | 1,69 | 1,88 | 1,32 |
| **Risør** | 1,33 | 1,10 | 1,02 | 1,32 | 1,24 | 1,73 | 1,29 |
| **Arendal** | 2,51 | 2,10 | 2,00 | 2,31 | 2,51 | 2,46 | 2,31 |
| **Lillesand** | 2,21 | 2,42 | 2,04 | 2,15 | 2,22 | 2,31 | 2,22 |
| **Hvaler** | 1,21 | 1,38 | 1,06 | 1,78 | 2,01 | 1,53 | 1,50 |
| **Gjennomsnitt** | **1,67** | **1,62** | **1,62** | **1,97** | **2,11** | **2,23** | 1,87 |

Tabell 10: Omsetningsandeler, kommuner med ren boplikt 2006 – 2011.
Kilde: *Egne beregninger basert på data fra ssb*

### *5,6,3 Sammenligning år for år*

Når tallene sammenlignes år for år, slik tabell 11 viser, ser man at omsetningen var høyest i kommunene uten boplikt hvert år i perioden. Jeg utførte en t – test av verdiene, med nullhypotese «ingen forskjell.» Testen resulterte i en p –verdi på 0,012, noe som er lavt nok til å forkaste nullhypotesen. Forskjellen i omsetning mellom kommuner med og uten boplikt er således signifikant etter denne metoden.

| **Sammenligning, kommuner med og uten boplikt, år for år** | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Snitt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Komm. U/boplikt | 2,10 | 2,33 | 2,18 | 2,54 | 2,56 | 2,86 | 2,43 |
| Komm. M/boplikt | 1,69 | 1,64 | 1,74 | 2,00 | 2,20 | 2,30 | 1,93 |
| **% Større omsetningsandel i kommuner uten boplikt:** | 23,82 | 42,03 | 24,99 | 26,85 | 16,36 | 24,40 | 26,41 |

Tabell 11: Prosentvis forskjell i relativ boligomsetning år for år, boplikt/ikke boplikt.
Kilde: *Egne beregninger basert på data fra ssb*

En t –test ble også utført kun mellom de rene bopliktskommunene og kommunene uten boplikt. P – verdien ble 0,006, noe som er lavere enn i testen der alle kommunene inngikk. Omsetningsforskjellen mellom kommuner med ren boplikt og ingen boplikt har dermed større signifikans.

| **Sammenligning, kommuner med ren boplikt og uten boplikt, år for år** | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | **Gjennomsnitt** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Komm. U/boplikt** | **2,10** | **2,33** | **2,18** | **2,54** | **2,56** | **2,86** | **2,43** |
| **Komm. M/boplikt** | **1,67** | **1,62** | **1,62** | **1,97** | **2,11** | **2,23** | 1,87 |
| **% Større omsetningsandel i kommuner uten boplikt:** | 25,51 | 43,93 | 34,86 | 29,02 | 21,54 | 28,46 | 29,97 |

Tabell 12: Prosentvis forskjell i relativ boligomsetning år for år, ren boplikt/ikke boplikt.
Kilde: *Egne beregninger basert på data fra ssb*

### *5.6.4 Isolert sammenligning av Tjøme og Nøtterøy*

Gjennomsnittelig boligomsetning for Tjøme og Nøtterøy ble i det tidligere nevnte gruppeprosjektet i emnet ECN 360 fra 2010 funnet å være henholdsvis 2,07% og 2,53% av boligmassen i hver kommune, basert på data fra perioden 2006 - 2009. Dette innebar at det i snitt ble omsatt 0,46 prosentpoeng flere boliger på Nøtterøy, eller alternativt fremstilt, at andelen omsatte boliger ver 22% større på Nøtterøy.

I undersøkelsen her, som i tillegg omfatter tall fra 2010 og 2011, er gjennomsnittelig boligomsetning for Tjøme 2,21% av boligmassen, mot 2,67% for Nøtterøy. Gjennomsnittelig omsetning er dermed, sagt på en annen måte, 20,81% høyere på Nøtterøy i denne oppdaterte sammenligningen. En t –test av dataene, med nullhypotese «ingen forskjell», resulterte i en p verdi på 0,08, noe som er for høyt til å forkaste nullhypotesen. Forskjellen i omsetning mellom Tjøme og Nøtterøy er dermed ikke signifikant etter denne metoden.

## 5.7 Hypotese 3

*Jeg antar at man oftere vil observere at hjemmelshavers/festers adresse i folkereisteret avviker fra adressen til dennes eiendom i hundremetersbeltet enn i innlandet, både i kommuner med og uten nedsatt konsesjonsgrense.*

Adresseinformasjonen som ble samlet inn i forbindelse med denne hypotesen hadde til hensikt å gi ja eller nei-svar på om hjemmelshaver eller festers adresse etter folkeregisteret samsvarer med adressen til deres eiendommer. På JA - eiendommene fant jeg at adressene samsvarte, mens på NEI - eiendommene gjorde de det ikke. Å gi rene ja eller nei-svar for alle eiendommene ble i praksis ikke så enkelt. Grunnen til dette var i hovedsak at adressene ofte ikke samsvarte, men likevel lå forholdsvis nær hverandre, typisk innenfor samme postnummer eller samme kommune, slik jeg var inne på under avsnitt 5.1.1. Disse eiendommene ble plassert i en mellomkategori som jeg har kalt «NEI, nærme, men ble behandlet på lik linje med NEI – eiendommer i analysen.

### *Sammenligning, hundremetersbeltet V.S. innlandet*

En adressesammenlig av hundremetersbeltet og innlandet, gjort på tvers av kommuner med ren boplikt og kommuner,uten boplikt, er vist i tabellen nedenfor.

| | Andel JA Kyst | Andel JA innland |
|---|---|---|
| Svelvik | 0,5 | 1 |
| Tjøme | 1 | 0,88 |
| Bamble | 0,8 | 0,5 |
| Kragerø | 0,5 | 0,75 |
| Risør | 0,67 | 0,83 |
| Arendal | 0,6 | 0,72 |
| Lillesand | 0,73 | 0,73 |
| Hvaler | 1 | 0,86 |
| Larvik | 0,6 | 0,85 |
| Porsgrunn | 0,38 | 0,67 |
| Tvedestrand | 0,33 | 0,8 |
| Holmestrand | 0,5 | 0,75 |
| Horten | 0,67 | 0,8 |
| Tønsberg | 0,4 | 0,87 |
| Nøtterøy | 0,67 | 0,5 |
| Sandefjord | 0,57 | 0,62 |
| Kristiansand | 0,86 | 0,76 |
| Farsund | 0,67 | 0,75 |
| Flekkefjord | 0,8 | 1 |
| **Gjennomsnitt:** | **0,64** | **0,77** |

| T-test, kyst V.S. innland: | |
|---|---|
| P-verdi: | 0,026 |

Tabell 13: Andel JA – adresser i hver kommune i prosent. Kyst V.S. innland.
Kilde: *Egne beregninger basert på data fra ssb*

Sammenligningen omfatter 117 adresser i hundremetersbeltet og 295 adresser i innlandet, tilsammen 412 adresser.

73 av 117 adresser i hundremetersbeltet var JA – eiendommer, altså eiendommer med adressesamsvar. Dette er en andel på 66,7%.

221 av 295 adresser i innlandet var JA – eiendommer, altså eiendommer med adressesamsvar. Dette er en andel på 73,9%

Tabell 13 viser hvor mange prosent av eiendommene i hver kommune som var JA – eiendommer i henholdsvis hundremetersbeltet langs sjøen og innlandet. Tabellen fungerer etter mitt syn bedre til å illustrere forholdene enn den oppsummerte sammenligningen, ettersom antallet undersøkte adresser i hver kommune varierer mye.

Jeg utførte en t – test mellom prosentandelene av JA - eiendommer langs kysten og i innlandet. Nullhypotesen er at det ikke er noen forskjell mellom kyst og innland. Som man ser av tabellen ble resultatet ble en p – verdi på 0,026, noe som er lavt nok til at nullhypotesen kan forkastes. Jeg finner dermed at andelen eiendommer med adresseavvik i hundremetersbeltet er signifikant større enn andelen i innlandet.

### *Sammenligning, kommuner med boplikt V.S. kommuner uten boplikt*

Jeg foretok også en adressesammenligning av hele arealet mellom kommunene med ren boplikt og kommunene uten boplikt.

| | Andel JA totalt | Andel JA totalt | |
|---|---|---|---|
| Svelvik | 0,86 | 0,67 | Holmestrand |
| Tjøme | 0,9 | 0,75 | Horten |
| Bamble | 0,62 | 0,75 | Tønsberg |
| Kragerø | 0,64 | 0,56 | Nøtterøy |
| Risør | 0,8 | 0,61 | Sandefjord |
| Arendal | 0,68 | 0,77 | Kristiansand |
| Lillesand | 0,73 | 0,74 | Farsund |
| Hvaler | 0,91 | 0,9 | Flekkefjord |
| **Gjennomsnitt:** | **0,77** | **0,72** | |
| | **T-test, ren boplikt V.S. Ikke boplikt:** | | |
| | **P-verdi:** | **0,394** | |

Tabell 14: Andel JA – adresser totalt i kommuner med ren boplikt og uten boplikt.
Kilde: *Egne beregninger basert på data fra ssb*

Sammenligningen omfatter 152 adresser i kommuner med ren boplikt og 186 adresser i kommuner uten boplikt, tilsammen 338 adresser.

132 av 186 adresser i kommunene uten boplikt var JA - eiendommer, altså eiendommer med adressesamsvar. Dette er en andel på 71,0%.

111 av 152 adresser i kommunene med ren boplikt var JA - eiendommer, altså eiendommer med adressesamsvar. Dette er en andel på 73,0 %

Målt i forhold til kommunene uten boplikt er det altså en 2,0 prosentpoeng større tendens til at adressene samsvarer i kommunene med ren boplikt.

En t – test gav en p – verdi på 0,394 som resultat. Nullhypotesen om at det ikke er noen forskjell på kommuner med ren boplikt og kommuner uten boplikt kan derfor ikke forkastes.

---

# 6.0 Diskusjon

Resultatene fra analysen har til hensikt å gi en indikasjon på hvordan boplikt virker på boligmarkedet, men hvilken konklusjon som bør trekkes under hver hypotese er tema for diskusjon. I dette kapittelet vil jeg forsøke å drøfte disse resultatene opp mot annen informasjon jeg har innhentet, og foreslå mulige årsaker bak resultatene.

## 6.1 Hypotese 1

Det første spørsmålet er om dataene gir støtte for å si at boplikt fører til lavere boligpriser. Den generelle prissammenligningen gav et ganske tydelig motsatt resultat, så en ukritisk konklusjon basert på tallene alene blir at boplikt faktisk fører til høyere boligpriser. En slik teori lar seg vanskelig forsvare, men det kan antas at det er andre prismekanismer inne i bildet enn boplikt som virker sterkere enn selve boplikten. Det er også mulig at datamaterialet er for tynt til å fange opp en eventuell priseffekt.

Flere av eiendomsmeglernes innspill kan være med på å forklare det overraskende resultatet. Det første momentet er at boplikten er enkel å omgå. På de stedene der presset i fritidsmarkedet er aller størst later det til at interessentene byr på helårsboliger som om boplikten ikke skulle eksistere fordi de uansett planlegger å omgå den. Dermed virker boplikten tilsynelatende minst inn på prisene der hyttemarkedet er varmest.

Det andre momentet er at kommunene uten boplikt ofte ikke har et like høyt priset hyttemarked som bopliktskommunene. Dermed er nok også interessen mer laber for å bruke helårsboliger som hytter i disse kommunene. Hvis dette er tilfelle kan det hende det er vanskelig å sammenligne kommunene med og uten boplikt fordi deres respektive eiendomsmarkeder er for ulike. En forutsetning jeg har antatt for at ren prissammenligning skal ha noen funksjon er at så mye som mulig bortsett fra boplikt er likt mellom kommunenes eiendomsmarkeder.

Et tredje moment kan ligge i de mange tilpasningsmulighetene, som tilsynelatende begrenser konsekvensene av boplikt ovenfor fritidsinteressenter. Det er etter mitt syn helt naturlig å anta at disse mulighetene reduserer eventuelle negative priseffekter av boplikt, fordi de i praksis medfører at erverver ikke behøver å bo på eiendommen i det hele tatt. Boplikt ser av den grunn ofte ut til å være et tomt begrep. Uttalelser fra eiendomsmeglere, samt eksempler funnet

i avisartikler, antyderer at mange boliger, spesielt i hundremetersbeltet, ofte omsettes for oppsiktsvekkende høye priser fordi kjøperne er klar over tilpasningsmulighetene som finnes i forhold til boplikten.

Det er selvfølgelig også nødvendig å vurdere om boligprisene skyldes andre forhold enn boplikt. Kristiansand kommune har ikke boplikt, samtidig som det er en populær hyttekommune, slik det fremkommer i Tabell 2. Ifølge disse tallene er gjennomsnittelig kvadratmeterpris for *fritidseiendom* i Kristiansand i perioden 2004 - 2011 34 583 kr. Gjennomsnittelig kvadratmeterpris basert på prisantydninger for boliger i hundremetersbeltet ble funnet å være 38 800 kr, noe som er det nest høyeste blant kommunene i undersøkelsen. Gjennomsnittet for innlandsboligene i Kristiansand er samtidig 23 580 kr, hvilket er det høyeste snittet for innlandet funnet i denne undersøkelsen. Det kom frem i samtale med eiendomsmeglerfullmektig Bjermeland i Kristiansand, jf. avsnitt 4.3.4, at det er lite utbredt å erverve helårsboliger til fritidsformål i Kristiansand, så de høye boligprisene må nødvendigvis skyldes at mange folk ønsker å bo der.

Den isolerte sammenligningen mellom Tjøme og Nøtterøy taler på sin side *for* hypotese 1. Grunnen til dette kan være at Nøtterøy utmerker seg i datasettet ved å være fritatt for boplikt (Utenom Veierland), samtidig som det i likhet med Tjøme er en veldig populær hyttekommune. Det kan se ut til at disse to kommunene er så like hverandre at de er mer egnet for sammenligning enn mange andre kommuner. Resultatet kan dog også skyldes tilfeldigheter på grunn av at antallet prisantydninger i datasettet er lavt. Det bør også tas med i betraktningen at funnene som ble gjort i sammenligningen av disse to kommunene i oppgaven jeg tok del i fra 2010 peker i samme retning som nå.

Jeg vil etter dette anta at boplikt ikke medfører lavere boligpriser på generelt grunnlag, men at den kan gjøre det i enkelte områder der forskjellen i pris mellom fritidseiendom og boligeiendom er veldig stor, slik sammenligningen av Tjøme og Nøtterøy kunne antyde.

## 6.2 Hypotese 2

Jeg har antatt at det omsettes færre helårsboliger i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense enn i kommuner uten. Resultatet fra analysen over tilsier i utgangspunktet at denne hypotesen er riktig. Spørsmålet må derfor bli om det finnes andre forklaringer enn boplikt som har ført til resultatet.

Gjennom samtalene jeg gjorde med eiendomsmeglere, oppsummert i avsnitt 4.3.5 over, ble jeg klar over at eventuelle forskjeller i årlig omsetning av eneboliger i kommuner med og uten boplikt ikke later til å være noe kjent diskusjonstema i meglerbransjen. Ingen av meglerne jeg snakket med hadde selv noen opplevelse av at en slik hypotetisk forskjell eksisterer, og de kunne heller ikke gi noen god forklaring på hvorfor tallene i denne undersøkelsen kan tyde på at en forskjell finnes. Meglerne jeg snakket med hadde ingen sikre formeninger om hva en slik antatt forskjell kan skyldes, men noen opplysninger jeg fikk kan likefullt bidra i drøftelsen av hypotese 2.

Eiendomsmegler Helliksen i Kragerø opplyste at mange helårsboliger står tomme i vinterhalvåret på grunn av muligheten «slektskapsunntaket» gir til å overdra eiendom konsesjonsfritt mellom personer i nær familie med hverandre. Dette stemmer overens med antagelsen som hypotese 2 bygger på. Det vil etter mitt syn være logisk å anta at mange som har ervervet sine boliger konsesjonsfritt i Kragerø, såvel som andre bopliktskommuner, velger å beholde dem over lang tid for å utnytte friheten dette gir til å bruke boligen til hytte. Dette kan være en mulig forklaring på at omsetningen synes å være lavere i kommunene med boplikt.

Etter mitt syn kan det også finnes en annen forklaring på forskjellene i omsetning. Dette kan illustreres med følgende resonnementet:

Jeg antar at kommuner som i utgangspunktet har høy boligomsetning, ikke har noe behov for å sikre fast bosetting ved å innføre boplikt på helårsboliger. Gitt at dette stemmer, ligger ikke de observerte forskjellene i omsetning i hvorvidt en kommune har boplikt eller ikke, men hvorvidt kommunen innehar et populært boligmarked. Med andre ord, jeg tror snarere at lav boligomsetning fører til innføring av boplikt, enn at innføring av boplikt fører til lav boligomsetning.

Søgne kommune kan brukes som eksempel. Samtalen med eiendomsmegler Larsen i Søgne, avdekket at kommunen til tross for boplikt opplever tilflytting, blant annet av pendlere. I tabell 8 kan man se at omsetningsandelene i Søgne har blitt større fra 2006 – 2011. I Søgne kan det etter dette se ut som at størrelsen på boligomsetningen styres av andre forhold enn boplikt.

I tabell 8 og 9 ser man også at det er bykommuner og bynære kommuner som har høyest boligomsetning, mens de mer rurale kommunene ligger i nedre ende av skalaen. Slik jeg ser

det virker det derfor som at størrelsen på boligomsetningen i hver enkelt kommune styres av hvorvidt de befinner seg i eller i nærheten av urbane knutepunkter.

Grunnet entydigheten i resultatene over tid, og samsvaret med resultatet i oppgaven fra 2010, synes jeg likevel det virker rimelig å konkludere med at man som oftest vil observere lavere boligomsetning i de kommunene som har boplikt enn i kommunene uten, skjønt jeg er usikker på om dette også kan skyldes at disse områdene i utgangspunktet kan være mindre ettertraktede å bo i.

## 6.3 Hypotese 3

Resultatene fra analysen av adresseinformasjon peker mot at det er en noe større tendens i hundremetersbeltet enn i innlandet til at helårsboliger eies av personer som har sin adresse etter folkeregisteret annensteds. Det lot derimot ikke til å være noen generell forskjell mellom kommuner med og uten boplikt. Observasjonene er så langt i tråd med hypotese 3.

Det kan antas at mange av adresseavvikene i kommuner med boplikt skyldes at eier har blitt overdratt sin eiendom konsesjonsfritt, jf. slektskapsunntaket. Uttalelser som kom frem i samtalene med eiendomsmeglere støtter også dette synet, og kan være med på å forklare at jeg ikke fant noen signifikant forskjell mellom kommuner med og uten boplikt. Det virker også naturlig å tro at et visst antall adresseavvik i bopliktskommunene skyldes de ulike tilpasningsmulighetene som ble gjort rede for i avsnitt 3.2 over.

Hvaler, Tjøme og Flekkefjord er kommunene der det ble funnet størst adressesamsvar i prosent totalt sett, henholdsvis 91%, 90% og 90%. For Hvaler og Tjøme, som er kommuner med nedsatt konsesjonsgrense, kan dette for eksempel bety at myndighetene her er ekstra påpasselige med at folk overholder boplikten. Boligmsmassen i disse to kommunene er for øvrig relativt lav sammenlignet med de andre kommunene i undersøkelsen (Se vedlegg), noe som kan bety at myndighetene også har bedre forutsetninger for å avdekke og følge opp eventuelle mislighold.

Sandefjord, Bamble, og Kragerø er kommunene der det ble funnet minst adressesamsvar, henholdsvis 61%, 62% og 64% totalt. Sandefjord har ikke boplikt, og er samtidig en kommune med stor boligmasse. Kanskje kan den lave graden av adressesamsvar ha sin årsak i at mange personer her nylig har arvet eiendom fra sine foreldre, og nå ønsker å selge. Dette kan forklare at de nå sitter med flere eiendommer.

Resultatet av t - testen mellom hundremetersbeltet og innlandet tilsier en signifikant forskjell mellom andelen adresser som samsvarer i disse to kategoriene. Basert på resultatet velger jeg å tro at hypotese 3 er sann.

## 6.4 Hva fikk jeg støtte for?

**Hypotese 1:** Basert på prisantydninger finner jeg ikke at boplikt fører til lavere boligpriser generelt, men at den synes å gjøre det i hundremetersbeltet i Tjøme kommune sammenlignet med Nøtterøy. Generelt vil jeg likevel si at de mange mulighetene for å tilpasse seg boplikten ser ut til å begrense de negative prisvirkningene.

**Hypotese 2:** Jeg finner at det er signifikant større omsetning av eneboliger i kommunene som ikke har boplikt, basert på en t - test. Jeg er likevel usikker på om dette skyldes boplikten eller andre faktorer, slik som nærhet til arbeidsmarkeder og knutepunkter for handel og transport.

**Hypotese 3:** Jeg finner at hjemmelshavers/festers adresse ofterere samsvarer med vedkommendes eiendom i innlandet enn i hundremetersbeltet. En t – test tilsia at forskjellen er signifikant. Jeg finner i tillegg at hjemmelshavers/festers adresse samsvarer omlag like ofte i kommuner med og uten boplikt.

## 6.5 Avsluttende refleksjoner

Denne undersøkelsen er basert på et tallmateriale som etter mitt syn burde vært større, men konsentrert til færre kommuner. Dette gjelder spesielt antallet prisantydninger, ettersom jeg forsøker å besvare min overordnede problemstilling gjennom sammenligning av denne typen data. En bedre fremgangsmåte tror jeg ville være å samle inn prisantydninger over en større tidsperiode, for dermed å kunne observere flere boligannonser. Dette måtte etter mitt syn ha ført til et sterkere sammenligningsgrunnlag. Grunnen til at jeg samtidig tror at undersøkelsen burde vært konsentrert til færre kommuner er at jeg underveis i arbeidet med oppgaven har fått inntrykk av at enkelte kommuner i datasettet har for lite etterspørsel i hyttemarkeder til at folk velger å bruke helårsboliger som hytter. Samtalene med eiendomsmeglere kan peke mot at det i all hovedsak er kystkommunene som befinner seg ca en til tre timers kjøring fra Oslo som opplever at boligmarkedet og fritidsmarkedet blander seg med hverandre. En grundigere undersøkelse av kystkommuner med og uten boplikt beliggende relativt nærme Oslo, slik som

for eksempel Svelvik, Sande, Holmestrand, Horten, Nøtterøy, Tjøme og Hvaler kunne derfor kanskje tenkes å gi tydeligere resultater.

I arbeidet med oppgaven har jeg også dannet meg et bilde av hvordan nedsatt konsesjonsgrense fungerer som et jordpolitisk verktøy. Mitt inntrykk er at dette ikke er noen effektiv metode for å sikre fast bosetting på, fordi mulighetene til å tilpasse seg reglene uten å bosette seg er mange. Jeg tror at disse tilpasningsmulighetene er en viktig årsak til at jeg fant at prisantydningene på helårsboliger i bopliktskommuner ofte var like høye, eller høyere enn i kommuner uten boplikt, også på eiendommer beliggende i strandsonen.

# 7.0 Konklusjon

Problemstilling:

*Har nedsatt konsesjonsgrense på helårsboliger med hyttekvalitet negativ innvirkning på boligprisene?*

Min generelle konklusjon må, basert på denne undersøkelsen, bli *nei*. Imidlertid kommer jeg til at nedsatt konsesjonsgrense fører til lavere prisantydninger på helårsboliger i hundremetersbeltet på Tjøme, sammenlignet med Nøtterøy.

# 8.0 Kilder

## 8.1 Litteratur

Aanesland, N. & Holm, O. (2002). *Boplikt –drøm og virkelighet.* Oslo, Kommuneforlaget AS. 108 s.

Cowles, M. & Caroline, D. (1982). *On the Origins of the .05 Level of Statistical Significance.* American Psychologist, Vol 37(5) 6 s.

Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2007). *Tingsrett.* 6. utg. Oslo, Universitetsforlaget. 798 s.

Ot.prp. nr. 79 (2002-2003). *Om lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.* 135 s.

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.* 208 s.

Sevatdal, H & Sky, P. K. (2003) *Eigedomsteori.* Ås, Norges Landbrukshøgskole. 119 s.

TNS Gallup. (2011). *årsrapport, hytter ved sjøen.* Utarbeidet på oppdrag fra Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF), FINN & Pöyry. 17 s.

## 8.2 Internett

Bakken, C. (09.08.07). *Finansadvokat tapte hyttestrid.* Oslo, Nettavisen. URL: http://www.nettavisen.no/bolig/article1277059.ece

Borgersen, Anne M. (12.07.2011). *Tjøme-boplikt består.* Tønsberg, Tønsberg Blad. URL: http://tb.no/meninger/debattartikler/tjome-boplikt-bestar-1.6360211

Brodin, T. (10.08.2006). *Politikere ga hytteeier kjempegevinst*. Nøtterøy, Øyene. URL: http://www.oyene.no/nyheter/article2231858.ece

Forfatter ukjent. (15.15.2010). *Prisbrems som virker – noen steder*. Molde, Romsdals Budstikke AS. URL: http://www.rbnett.no/forbruker/bolig/article216838.ece

Forfatter ukjent. (19.04.2012). *Prisen til værs for boplikteiendom.* Tvedestrand, Tvedestrandsposten. URL: http://www.tvedestrandsposten.no/lokale_nyheter/article6019439.ece

Giving, Trine R. (09.01.2008). *Prissjokk i Tvedestrand.* Oslo, E24 Næringsliv A/S. URL: http://e24.no/prissjokk-i-tvedestrand/2186359

Haugen, Marius B. (24.01.2009). *Tidenes bopliktskupp?.* Oslo, Hegnar Media AS. URL: http://www.hegnar.no/personlig_okonomi/article356393.ece

Selås, E. F. (05.10.2010). *På denne måten unngås boplikten*. Hytteavisen, Edda Vestfold AS. URL: http://www.hytteavisen.no/paa-denne-maaten-unngaas-boplikten.4782836-75215.html

Statens landbruksforvaltning. (2012). *Kommunale forskrifter etter konsesjonsloven § 7.* URL: https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon/regelverk/Kommunale+forskrifter+etter+konsesjonsloven+%C2%A7+7.2539.cms

Statistisk sentralbyrå. (2012a). *Tabell: 06035: Selveierboliger*. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger (Kommunenivå)

Statistisk sentralbyrå. (2012b). *Tabell: 06265: Boliger, etter bygningstype.* (Kommunenivå)

Statistisk sentralbyrå (2012c, d). *Om statistikken.* URL: http://www.ssb.no/vis/bpi/om.html

Wilhelmsen, T. (03.02.2010). *Gjett hvor det er boplikt.* Tønsberg, Tønsberg Blad. URL: http://tb.no/nyheter/gjett-hvor-det-er-boplikt-1.2289386

## 8.3 Lover, rettsavgjørelser, forskrifter

LOV-2003-11-28-98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)

LOV-2008-06-27-71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

FOR 1984-06-15 nr 1329. *Forskrift i henhold til konsesjonsloven, Svelvik kommune, Vestfold.*

FOR 1984-11-23 nr 1912. *Forskrift i henhold til konsesjonsloven, Porsgrunn kommune, Telemark.*

FOR 1984-12-14 nr 2087. *Forskrift til konsesjonsloven, Risør kommune, Aust-Agder*.

FOR 1986-05-30 nr 1209. *Forskrift etter konsesjonsloven § 5, Stokke kommune, Vestfold.*

FOR 1988-11-25 nr 956. *Forskrift etter konsesjonsloven § 5, Onsøy kommune, Østfold.*

FOR 1992-07-17 nr 563. *Forskrift etter konsesjonsloven § 5, Arendal kommune, Aust-Agder.*

FOR 1998-02-09 nr 139. *Forskrift om konsesjonsplikt for bebygd eiendom, Lyngdal kommune, Vest-Agder.*

FOR 1998-08-10 nr 828. *Forskrift om konsesjonsplikt for bebygd eiendom, Søgne kommune, Vest-Agder.*

FOR 2004-03-12 nr 524. *Forskrift etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense, Lillesand kommune, Aust-Agder.*

FOR 2004-03-12 nr 526. *Forskrift etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense, Tjøme kommune, Vestfold.*

FOR 2005-05-18 nr 452. *Forskrift etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense, Lindesnes kommune, Vest-Agder.*

FOR-2005-08-29-937. *Forskrift etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense for Tvedestrand kommune, Aust-Agder.*

FOR 2007-01-03 nr 28. *Forskrift etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense for Bamble kommune, Telemark.*

FOR 2007-06-21 nr 717. *Forskrift etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense, Mandal kommune, Vest-Agder.*

FOR 2010-05-07 nr 670. *Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7, Kragerø kommune, Telemark.*

FOR 2010-10-14 nr 1348. *Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7, Hvaler kommune, Østfold.*

FOR 2011-04-18 nr 415. *Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7, Larvik kommune, Vestfold.*

FOR 2011-12-15 nr 1315. *Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7, Kvinesdal kommune, Vest-Agder.*

Norsk Retstidende. 1993 s. 587.

## 8.4 Tabeller

Tabell 1: *Norges dyreste hyttekommuner ved sjøen*. Kvadratmeterpriser. EFF, FINN & Pöyry. (2011). *årsrapport, hytter ved sjøen*.

Tabell 2: *Kvadratmeterpriser fritidseiendom i området for undersøkelse*. Egen fremstilling basert på tall fra EFF, FINN & Pöyry. (2011). *årsrapport, hytter ved sjøen*.

Tabell 3: *Eksempel på innsamlede prisdata, Risør, boplikt*. Egen fremstilling basert på tall fra www.boliga.no og www.infoland.no.

Tabell 4: *Eksempel på innsamlede prisdata, Nøtterøy, ikke boplikt*. Egen fremstilling basert på tall fra www.boliga.no og www.infoland.no.

Tabell 5: *Sammenligning hyttekvalitet og helårskvalitet, alle helårsboliger med boplikt V.S. alle helårsboliger uten boplikt*. Egen fremstilling basert på prisantydninger fra FINN.

Tabell 6: *Sammenligning hyttekvalitet og helårskvalitet, kommuner med hel boplikt V.S. kommuner uten boplikt*. Egen fremstilling basert på prisantydninger fra FINN.

Tabell 7: *Eksempel på omsetningstabeller*. Egen fremstilling basert på tall fra www.ssb.no.

Tabell 8: *Omsetningsandeler, kommuner med boplikt, 2006 – 2011*. Egne beregninger basert på data fra www.ssb.no.

Tabell 9: *Omsetningsandeler, kommuner uten boplikt, 2006 – 2011*. Egne beregninger basert på data fra www.ssb.no.

Tabell 10: *Omsetningsandeler, kommuner med ren boplikt 2006 – 2011*. Egne beregninger basert på data fra www.ssb.no.

Tabell 11: *Prosentvis forskjell i relativ boligomsetning år for år, boplikt/ikke boplikt*. Egne beregninger basert på data fra www.ssb.no.

Tabell 12: *Prosentvis forskjell i relativ boligomsetning år for år, ren boplikt/ikke boplikt*. Egne beregninger basert på data fra www.ssb.no.

Tabell 13: *Andel JA – adresser i hver kommune i prosent. Kyst V.S. innland*. Egne beregninger basert på data fra www.ssb.no.

Tabell 14: *Andel JA – adresser totalt i kommuner med ren boplikt og uten boplikt*. Egne beregninger basert på data fra www.ssb.no.

## 8.5 Figurer

Figur 1: *Hypotetisk priseffekt av boplikt.* Egen fremstilling.

## 8.6 Bilder

Bilde 1: *Kommunene i forskningsområdet*. Egen fremstilling basert på kartgrunnlag fra ProKart.

## 8.6 Personslige meddelelser

Andreassen, T. T. Eiendomsmegler hos Krogsveen avd. Tønsberg. Telefonsamtale, 12.04.2012**.**

Barstad, M. Seniorrådgiver hos Statens landbruksforvaltning (SLF). Samtale i møte, 20.03.2012.

Bjermeland, H. Eiendomsmeglerfullmektig hos Eiendomsmegler 1 avd. Kristiansand. Telefonsamtale, 26.04.2012.

Haugland, R. Eiendomsmegler hos Krogsveen avd. Fredrikstad. Telefonsamtale, 25.04.2012.

Helliksen, B. Eiendomsmegler hos Advokatfirmaet Midgaard & Opthun A/S. Telefonsamtale, 18.04.2012.

Larsen, P. E. Eiendomsmegler hos Eiendomsmegler 1 avd. Søgne. Telefonsamtale, 26.04.2012.

# 9.0 Vedlegg

## 9.1 Datagrunnlag for hypotese 1 og 3

### Vestfold

#### Svelvik - Boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3 500 000 | 115 | 30435 | 1926 | 0711-14/30 | JA |
| | 1 950 000 | 126 | 15476 | 1855 | 0711-6/12 | NEI |
| | | Snitt: | 22955 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 750 000 | 187 | 14706 | 1967 | 0711-22/67 | JA |
| | 2 290 000 | 133 | 17218 | 1934 | 0711-18/24 | JA |
| | 2 950 000 | 261 | 11303 | 1981 | 0711-24/98 | JA |
| | 2 790 000 | 108 | 25833 | 1890 | 0711-3/128 | JA |
| | 2 190 000 | 163 | 13436 | 1975 | 0711-21/243 | JA |
| | | Snitt: | 16499 | | | |

#### Holmestrand – Ikke boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 800 000 | 150 | 12000 | 1946 | 0702-74/44 | JA |
| | 1 800 000 | 161 | 11180 | 1932 | 0702-129/39 | JA |
| | 1 025 000 | 80 | 12813 | 1920 | 0702-4/1/7 | - |
| | 2 950 000 | 145 | 20345 | 1890 | 0702-81/101 | NEI, Nærme |
| | 1 490 000 | 59 | 25254 | 1899 | 0702-1/10 | NEI |
| | | Snitt: | 16318 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 790 000 | 284 | 9824 | 1983 | 0702-53/79 | JA |
| *Prosjektert | 3 890 000 | 173 | 22486 | Prosjektert | 0702-71/77 | - |
| | 4 500 000 | 240 | 18750 | 2001 | 0702-70/40 | NEI, Nærme |
| | 2 550 000 | 151 | 16887 | 1979 | 0702-78/78 | JA |
| | 3 590 000 | 281 | 12776 | 1987 | 0702-54/16 | NEI |
| | 2 590 000 | 244 | 10615 | 1982 | 0702-56/157 | JA |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 250 000 | 91 | 24725 | 1960 | 0702-80/71 | JA |
| *Prosjektert | 2 965 000 | 140 | 21179 | Prosjektert | 0702-1/193 | - |
| | 1 990 000 | 147 | 13537 | 1931 | 0702-1/342 | JA |
| *Har utleiedel | 2 980 000 | 220 | 13545 | 2001 | 0702-10/53 | JA |
| | | Snitt: | 16432 | | | |

## Horten – Ikke boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 6 900 000 | 161 | 42857 | 1991 | 0701-30/377 | NEI |
| | 4 200 000 | 164 | 25610 | 1912 | 0701-126/308 | JA |
| | 3 400 000 | 145 | 23448 | 1969 | 0701-2/285 | JA |
| | | Snitt: | 30638 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3 550 000 | 165 | 21515 | 1991 | 0701-30/391 | JA |
| | 2 990 000 | 120 | 24917 | 1990 | 0701-2/797 | JA |
| | 4 390 000 | 227 | 19339 | 1981 | 0701-2/426 | JA |
| | 3 750 000 | 180 | 20833 | 1974 | 0701-2/413 | JA |
| | 2 100 000 | 118 | 17797 | 1800 | 0701-20/2 | NEI, Nærme |
| | | Snitt: | 20880 | | | |

## Tønsberg – Ikke boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3 490 000 | 153 | 22810 | 2000 | 0704-159/416 | NEI |
| | 3 990 000 | 159 | 25094 | 1995 | 0704-139/495 | NEI, Nærme |
| | 3 990 000 | 217 | 18387 | 1980 | 0704-158/423 | JA |
| | 5 490 000 | 194 | 28299 | 2011 | 0704-157/237 | NEI, Nærme |
| | 10 200 000 | 420 | 24286 | 2010 | 0704-140/39 | NEI, Nærme |
| | 3 190 000 | 156 | 20449 | 1954 | 0704-139/178 | JA |
| | | Snitt: | 23221 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 640 000 | 42 | 39048 | 1887 | 0704-1001/137 | - |
| | 2 390 000 | 165 | 14485 | 1985 | 0704-60/72 | JA |
| | 2 450 000 | 122 | 20082 | 1993 | 0704-101/190 | JA |
| | 2 490 000 | 106 | 23491 | 1991 | 0704-82/497 | JA |
| | 2 690 000 | 94 | 28617 | 2007 | 0704-58/197 | JA |
| | 2 690 000 | 99 | 27172 | 1968 | 0704-148/176 | JA |
| | 2 975 000 | 150 | 19833 | 1984 | 0704-48/41 | NEI |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 990 000 | 154 | 19416 | 1914 | 0704-1007/97 | SELSKAP |
| | 3 290 000 | 215 | 15302 | 1974 | 0704-140/823 | JA |
| | 3 390 000 | 204 | 16618 | 1962 | 0704-84/88 | JA |
| | 3 550 000 | 184 | 19293 | 1958 | 0704-83/162 | JA |
| | 3 950 000 | 227 | 17401 | 2000 | 0704-139/495 | NEI, Nærme |
| | 3 990 000 | 136 | 29338 | 1954 | 0704-1010/183 | JA |
| | 4 400 000 | 168 | 26190 | 1979 | 0704-1011/169 | JA |
| | 5 190 000 | 135 | 38444 | 2012 | 0704-150/10 | JA |
| | 6 490 000 | 199 | 32613 | 2003 | 0704-141/266 | JA |
| | 6 250 000 | 313 | 19968 | 1983 | 0704-141/193 | JA |
| | | Snitt: | 23959 | | | |

## Nøtterøy – Kun boplikt på Veierland

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4490000 | 238 | 18866 | 1993 | 0722-1/683 | NEI, Nærme |
| | 18900000 | 425 | 44471 | 1993 | 0722-13/38 | JA |
| | 3400000 | 173 | 19653 | 1971 | 0722-90/30 | JA |
| | 3900000 | 212 | 18396 | 1961 | 0722-55/31 | NEI |
| | 4390000 | 138 | 31812 | 1969 | 0722-87/213 | JA |
| | 4000000 | 170 | 23529 | 1939 | 0722-28/166 | JA |
| | 14500000 | 332 | 43675 | 1909 | 0722-63/50 | JA |
| | 4290000 | 256 | 16758 | 1974 | 0722-28/110 | JA |
| | | Snitt: | 27145 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3 700 000 | 132 | 28030 | 1996 | 0722-124/123 | JA |
| | 2 250 000 | 116 | 19397 | 2001 | 0722-94/77 | NEI |
| | 2 990 000 | 190 | 15737 | 1938 | 0722-115/74 | NEI, Nærme |
| | 3 750 000 | 254 | 14764 | 1977 | 0722-83/52 | JA |
| | 1 480 000 | 60 | 24667 | - | 0722-80/11 | NEI |
| | 4 500 000 | 244 | 18443 | 2007 | 0722-60/170 | JA |
| *Har utleiedel | 2 900 000 | 201 | 14428 | 1951 | 0722-39/51 | JA |
| *Har utleiedel | 4 490 000 | 191 | 23508 | 1994 | 0722-30/255 | JA |
| | 2 950 000 | 178 | 16573 | 1964 | 0722-129/73 | NEI, Nærme |
| | 4 200 000 | 233 | 18026 | 1903 | 0722-30/36 | NEI, Nærme |
| | 4 200 000 | 153 | 27451 | 1927 | 0722-1/156 | DØD |
| | | Snitt: | 20093 | | | |

## Tjøme – Boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Flere boenheter | 2 270 000 | 106 | 21415 | 2011 | 0723-2/316 | SELSKAP |
| | 1 950 000 | 115 | 16957 | 1923 | 0723-9/64 | JA |
| | 6 750 000 | 233 | 28970 | 1985 | 0723-15/34 | JA |
| | | Snitt: | 22447 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 550 000 | 137 | 18613 | 1987 | 0723-6/102 | JA |
| | 2 990 000 | 150 | 19933 | 1973 | 0723-17/218 | JA |
| | 2 675 000 | 78 | 34295 | Prosjektert | 0723-18/225 | - |
| | 1 850 000 | 110 | 16818 | 1976 | 0723-52/71 | NEI, Nærme |
| *Prosjektert | 2 650 000 | 140 | 18929 | *Prosjektert | 0723-55/135 | - |
| | 2 290 000 | 94 | 24362 | 1990 | 0723-18/170 | JA |
| | 2 950 000 | 140 | 21071 | 2006 | 0723-33/241 | JA |
| | 1 490 000 | 84 | 17738 | 1983 | 0723-45/10 | JA |
| | 2 390 000 | 189 | 12646 | 1988 | 0723-19/96 | JA |
| | 2 550 000 | 146 | 17466 | 1976 | 0723-52/139 | JA |
| | | Snitt: | 20187 | | | |

## Sandefjord – Ikke boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 950 000 | 54 | 36111 | 1915 | 0706-175/84 | NEI |
| | 1 990 000 | 114 | 17456 | 2001 | 0706-175/97 | - |
| | 4 400 000 | 177 | 24859 | 1910 | 0706-128/372 | JA |
| | 7 990 000 | 187 | 42727 | 2000 | 0706-129/231 | JA |
| | 5 900 000 | 90 | 65556 | 1984 | 0706-105/194 | NEI |
| | (18 500 000) | 305 | 60656 | 1993 | 0706-131/221 | JA |
| | (7 290 000) | 259 | 28147 | 2001 | 0706-132/378 | NEI |
| | (11 400 000) | 255 | 44706 | 2006 | 0706-132/89 | JA |
| | | Snitt: | 40027 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 490 000 | 146 | 17055 | 1959 | 0706-42/338 | JA |
| | 1 850 000 | 85 | 21765 | 1997 | 0706-38/232 | JA |
| | 2 295 000 | 134 | 17127 | 2008 | 0706-34/6 | - |
| | 2 200 000 | 168 | 13095 | 1952 | 0706-34/12 | NEI, Nærme |
| | 2 250 000 | 105 | 21429 | 2002 | 0706-35/143 | JA |
| | 2 500 000 | 131 | 19084 | 2000 | 0706-36/39 | NEI |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 150 000 | 105 | 20476 | 1966 | 0706-41/364 | JA |
| | 2 750 000 | 148 | 18581 | 2000 | 0706-42/931 | JA |
| | 2 700 000 | 128 | 21094 | 1954 | 0706-42/277 | NEI, Nærme |
| | 2 700 000 | 151 | 17881 | 1969 | 0706-149/142 | NEI, Nærme |
| | 2 750 000 | 127 | 21654 | 1998 | 0706-149/371 | JA |
| | 3 550 000 | 238 | 14916 | 1970 | 0706-41/38 | JA |
| | 3 700 000 | 212 | 17453 | 1970 | 0706-42/161 | JA |
| | 4 700 000 | 318 | 14780 | 1964 | 0706-169/12 | JA |
| | 3 200 000 | 254 | 12598 | 1959 | 0706-169/13 | - |
| | 2 690 000 | 138 | 19493 | 1929 | 0706-170/91 | JA |
| | 3 450 000 | 153 | 22549 | 1923 | 0706-170/79 | NEI, Nærme |
| | 6 300 000 | 199 | 31658 | 2003 | 0706-43/745 | JA |
| | 2 500 000 | 215 | 11628 | 1914 | 0706-47/45 | NEI, Nærme |
| | 4 950 000 | 235 | 21064 | 1920 | 0706-43/103 | JA |
| | 2 860 000 | 151 | 18940 | 1984 | 0706-43/680 | NEI, Nærme |
| | 2 980 000 | 158 | 18861 | 1928 | 0706-43/302 | JA |
| | 2 500 000 | 190 | 13158 | 1980 | 0706-117/320 | NEI, Nærme |
| | 3 690 000 | 311 | 11865 | 1989 | 0706-115/155 | JA |
| | 3 500 000 | 170 | 20588 | 1961 | 0706-88/48 | JA |
| | 2 990 000 | 123 | 24309 | 2011 | 0706-149/476 | SELSKAP |
| | 2 350 000 | 120 | 19583 | 1959 | 0706-114/8 | NEI, Nærme |
| | 1 800 000 | 102 | 17647 | 1939 | 0706-113/146 | JA |
| | 2 390 000 | 162 | 14753 | 1933 | 0706-113/124 | NEI, Nærme |
| | 2 270 000 | 164 | 13841 | 1973 | 0706-113/305 | NEI, Nærme |
| | 1 790 000 | 140 | 12786 | 1978 | 0706-112/454 | NEI |
| | 2 790 000 | 129 | 21628 | 1920 | 0706-112/134 | JA |
| | 5 500 000 | 459 | 11983 | 1974 | 0706-128/364 | JA |
| | 5 750 000 | 229 | 25109 | 2007 | 0706-129/243 | JA |
| | 4 990 000 | 210 | 23762 | 1991 | 0706-110/76 | JA |
| | 2 150 000 | 103 | 20874 | 1985 | 0706-107/117 | JA |
| | 2 990 000 | 139 | 21511 | 1970 | 0706-107/59 | NEI, Nærme |
| | | Snitt: | 18556 | | | |

## Larvik - Delvis Boplikt

| Bolig uten boplikt med hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant. / M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 750 000 | 128 | 21484 | 1970 | 0709-3020/2476 | NEI, Nærme |
| | 2 640 000 | 136 | 19412 | 1912 | 0709-3020/365 | JA |
| | 2 950 000 | 157 | 18790 | 1964 | 0709-3020/1539 | JA |
| | 2 190 000 | 130 | 16846 | 1903 | 0709-3020/699 | JA |
| | 1 100 000 | 56 | 19643 | 1880 | 0709-3020/1026 | NEI, Nærme |
| | | Snitt: | 19235 | | | |

| Bolig uten boplikt med helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4 250 000 | 145 | 29310 | 2007 | 0709-3020/2777 | JA |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3 400 000 | 213 | 15962 | 1924 | 0709-3020/2155 | JA |
| | 2 600 000 | 200 | 13000 | 1929 | 0709-3020/719 | JA |
| | 2 250 000 | 132 | 17045 | 1973 | 0709-3020/1301 | JA |
| | | Snitt: | 18830 | | | |

| Bolig med boplikt med hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 850 000 | 132 | 21591 | 1997 | 0709-4090/189 | NEI, Nærme |
| | 4 275 000 | 155 | 27581 | 1995 | 0709-1087/20 | JA |
| | 4 500 000 | 170 | 26471 | 1936 | 0709-4055/11 | JA |
| | 5 450 000 | 226 | 24115 | 1935 | 0709-4055/14 | NEI, Nærme |
| | 6 750 000 | 361 | 18698 | 1975 | 0709-1002/454 | JA |
| | 8 000 000 | 178 | 44944 | 1896 | 0709-1031/16 | - |
| | | Snitt: | 27233 | | | |

| Bolig med boplikt med helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 300 000 | 95 | 13684 | 1964 | 0709-2008/111 | - |
| | 1 390 000 | 131 | 10611 | 1953 | 0709-4143/23 | NEI, Nærme |
| | 1 490 000 | 104 | 14327 | - | 0709-4080/67 | JA |
| | 1 490 000 | 85 | 17529 | 1939 | 0709-4067/62 | NEI |
| | 1 690 000 | 142 | 11901 | 1946 | 0709-2005/265 | NEI |
| | 1 790 000 | 98 | 18265 | 1967 | 0709-2042/60 | NEI, Nærme |
| | 1 890 000 | 108 | 17500 | 1903 | 0709-2005/56 | JA |
| | 1 900 000 | 127 | 14961 | 1978 | 0709-2092/89 | JA |
| | 1 980 000 | 107 | 18505 | 1957 | 0709-1046/29 | NEI, Nærme |
| | 2 050 000 | 161 | 12733 | 1974 | 0709-2092/68 | JA |
| | 2 150 000 | 122 | 17623 | 1974 | 0709-1013/28 | JA |
| | 2 150 000 | 142 | 15141 | 1965 | 0709-1008/58 | DØD |
| | 2 190 000 | 130 | 16846 | 1903 | 0709-3020/699 | JA |
| | 2 190 000 | 134 | 16343 | 1974 | 0709-4063/76 | JA |
| | 2 250 000 | 132 | 17045 | 1973 | 0709-3020/1301 | JA |
| | 2 290 000 | 193 | 11865 | 1981 | 0709-2130/40 | JA |
| | 2 490 000 | 147 | 16939 | 1952 | 0709-1006/218 | JA |
| | 2 590 000 | 178 | 14551 | 1984 | 0709-2004/230 | JA |
| | 2 690 000 | 122 | 22049 | 2010 | 0709-1032/202 | JA |
| | 2 690 000 | 110 | 24455 | 2009 | 0709-1032/204 | JA |
| | 2 890 000 | 204 | 14167 | 1968 | 0709-4044/136 | JA |
| | 2 950 000 | 148 | 19932 | 2012 | 0709-4060/107 | JA |
| | 3 190 000 | 180 | 17722 | 1876 | 0709-1004/4 | JA |
| | 3 200 000 | 204 | 15686 | 1987 | 0709-2004/15 | JA |
| | 3 300 000 | 291 | 11340 | 1976 | 0709-1072/20 | JA |
| | 3 350 000 | 230 | 14565 | 1987 | 0709-1026/94 | JA |
| | 3 380 000 | 250 | 13520 | 1987 | 0709-1026/162 | JA |
| | 3 450 000 | 228 | 15132 | 1959 | 0709-2005/419 | JA |
| | 3 890 000 | 156 | 24936 | 1968 | 0709-1001/47 | JA |
| | 4 390 000 | 186 | 23602 | 1948 | 0709-5001/216 | JA |
| | 4 750 000 | 270 | 17593 | 1994 | 0709-2011/653 | JA |
| | | Snitt: | 16486 | | | |

# Telemark

## Porsgrunn – Delvis boplikt

| Bolig uten boplikt med hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 250 000 | 79 | 15823 | 1880 | 0805-200/1624 | NEI |
| | 1 850 000 | 80 | 23125 | 1960 | 0805-46/891 | NEI, Nærme |
| | 1 950 000 | 132 | 14773 | 1920 | 0805-200/2752 | JA |
| | 2 190 000 | 104 | 21058 | 1929 | 0805-46/293 | JA |
| | 3 950 000 | 146 | 27055 | 1995 | 0805-68/267 | NEI |
| | | Snitt: | 20367 | | | |

| Bolig uten boplikt med helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 590 000 | 128 | 12422 | 1927 | 0805-55/15 | JA |
| | 2 190 000 | 156 | 14038 | 1930 | 0805-200/1984 | NEI, Nærme |
| | 2 280 000 | 162 | 14074 | | 0805-61/94 | JA |
| | 2 350 000 | 144 | 16319 | 1974 | 0805-66/69 | NEI, Nærme |
| | 2 675 000 | 185 | 14459 | 1920 | 0805-200/123 | - |
| | 3 490 000 | 155 | 22516 | 1920 | 0805-200/3997 | JA |
| | 3 990 000 | 253 | 15771 | 1917 | 0805-200/837 | JA |
| | 4 100 000 | 203 | 20197 | 1955 | 0805-45/17 | JA |
| | | Snitt: | 16225 | | | |

| Bolig med boplikt med hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 950 000 | 98 | 19898 | 1800 | 0805-82/67 | NEI, Nærme |
| | 2 690 000 | 154 | 17468 | 1870 | 0805-81/42 | NEI, Nærme |
| | 3 000 000 | 94 | 31915 | 1850 | 0805-33/66 | NEI, Nærme |
| | 3 950 000 | 146 | 27055 | 1955 | 0805-81/90 | JA |
| | | Snitt: | 24084 | | | |

| Bolig med boplikt med helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 950 000 | 133 | 14662 | 1946 | 0805-76/9 | NEI |
| | 2 390 000 | 125 | 19120 | 1925 | 0805-82/185 | JA |
| | 3 400 000 | 178 | 19101 | 2008 | 0805-39/235 | JA |
| | 3 500 000 | 229 | 15284 | 1953 | 0805-46/568 | NEI, Nærme |
| | 6 400 000 | 232 | 27586 | 2010 | 0805-39/243 | JA |
| | | Snitt: | 19151 | | | |

## Bamble – Boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 050 000 | 106 | 9906 | 1977 | 0814-4/166 | JA |
| | 1 790 000 | 104 | 17212 | 1939 | 0814-107/210 | NEI |
| | 2 050 000 | 70 | 29286 | 1927 | 0814-106/258 | JA |
| | 2 390 000 | 162 | 14753 | 1857 | 0814-106/19 | JA |
| | 3 200 000 | 143 | 22378 | 2010 | 0814-32/27 | JA |
| | | Snitt: | 18707 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 450 000 | 132 | 10985 | 1957 | 0814-39/8 | DØD |
| | 1 490 000 | 131 | 11374 | 1969 | 0814-58/28 | NEI, Nærme |
| | 1 690 000 | 146 | 11575 | 1973 | 0814-31/144 | JA |
| | 2 350 000 | 161 | 14596 | 1975 | 0814-35/341 | JA |
| | 2 490 000 | 159 | 15660 | 1979 | 0814-25/531 | NEI, Nærme |
| | 2 600 000 | 214 | 12150 | 1960 | 0814-106/724 | NEI, Nærme |
| | 2 690 000 | 171 | 15731 | 1982 | 0814-31/303 | NEI, Nærme |
| | 2 690 000 | 193 | 13938 | 1987 | 0814-29/295 | JA |
| | 5 390 000 | 441 | 12222 | 1970 | 0814-20/43 | JA |
| | | Snitt: | 13137 | | | |

## Kragerø – Boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 900 000 | 193 | 9845 | 1971 | 0815-70/187 | JA |
| | 1 980 000 | 109 | 18165 | 1850 | 0815-32/129 | SELSKAP |
| | 2 600 000 | 50 | 52000 | 1939 | 0815-30/278 | NEI |
| | 2 680 000 | 147 | 18231 | 1867 | 0815-39/102 | JA |
| | 2 840 000 | 98 | 28980 | 1966 | 0815-35/176 | JA |
| | 4 950 000 | 116 | 42672 | 1850 | 0815-33/90 | NEI |
| | 14 000 000 | 209 | 66986 | 1850 | 0815-30/305 | NEI |
| | | Snitt: | 33840 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 650 000 | 186 | 8871 | 1900 | 0815-35/75 | JA |
| | 1 690 000 | 166 | 10181 | 1974 | 0815-4/103 | NEI, Nærme |
| | 1 860 000 | 148 | 12568 | 1974 | 0815-13/306 | - |
| | 1 890 000 | 160 | 11813 | 1978 | 0815-63/108 | JA |
| | 2 200 000 | 204 | 10784 | 1946 | 0815-39/143 | JA |
| | 2 260 000 | 78 | 28974 | 2011 | 0815-12/274 | SELSKAP |
| | 2 390 000 | 272 | 8787 | 1990 | 0815-65/297 | JA |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 390 000 | 217 | 11014 | 1965 | 0815-70/129 | JA |
| | 2 590 000 | 199 | 13015 | 1984 | 0815-12/1079 | - |
| | 2 750 000 | 191 | 14398 | 1992 | 0815-70/651 | NEI, Nærme |
| | 2 750 000 | 188 | 14628 | 1971 | 0815-70/207 | JA |
| | | Snitt: | 13185 | | | |

## Aust-Agder

### Risør – Boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 100 000 | 42 | 26190 | 1951 | 0901-5/52 | JA |
| | 1 780 000 | 78 | 22821 | 1870 | 0901-16/778 | NEI |
| | 1 900 000 | 85 | 22353 | 1803 | 0901-16/344 | JA |
| | 2 740 000 | 100 | 27400 | 1848 | 0901-14/14/3 | - |
| | | Snitt: | 24691 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 990 000 | 62 | 15968 | 1870 | 0901-16/548 | JA |
| | 1 320 000 | 118 | 11186 | 1850 | 0901-6/66 | DØD |
| | 1 400 000 | 101 | 13861 | 1988 | 0901-26/59 | NEI |
| | 1 500 000 | 117 | 12821 | 1957 | 0901-56/57 | - |
| | 1 580 000 | 175 | 9029 | 1957 | 0901-34/28 | NEI, Nærme |
| | 1 690 000 | 162 | 10432 | 1957 | 0901-16/1069 | JA |
| | 1 800 000 | 127 | 14173 | 2004 | 0901-40/47 | JA |
| | 1 830 000 | 116 | 15776 | 1986 | 0901-14/389 | JA |
| | 2 100 000 | 189 | 11111 | 1979 | 0901-15/406 | JA |
| | 2 300 000 | 105 | 21905 | 1975 | 0901-15/173 | JA |
| | 2 600 000 | 183 | 14208 | 1986 | 0901-14/380 | JA |
| | 3 250 000 | 212 | 15330 | 1979 | 0901-14/260 | JA |
| | 3 650 000 | 180 | 20278 | 1958 | 0901-16/240 | JA |
| | 4 500 000 | 350 | 12857 | 1999 | 0901-14/497 | JA |
| | | Snitt: | 14210 | | | |

### Tvedestrand – Delt boplikt

| Bolig uten boplikt med hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 490 000 | 91 | 16374 | 1939 | 0914-84/95 | NEI |
| | 1 800 000 | 110 | 16364 | 1960 | 0914-77/27 | NEI |
| | 1 890 000 | 138 | 13696 | 1995 | 0914-6/122 | SELSKAP |
| | 2 250 000 | 194 | 11598 | 1958 | 0914-53/45 | JA |
| | 2 900 000 | 135 | 21481 | 1982 | 0914-78/281 | JA |
| | 6 500 000 | 82 | 79268 | 1930 | 0914-97/31 | NEI |
| | | Snitt: | 26463 | | | |

| Bolig uten boplikt med helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 100 000 | 132 | 8333 | 1963 | 0914-29/45 | NEI, Nærme |
| | 2 700 000 | 171 | 15789 | 2009 | 0914-32/152 | JA |
| | 2 780 000 | 130 | 21385 | 2001 | 0914-89/93 | JA |
| | 2 800 000 | 162 | 17284 | 2008 | 0914-89/105 | JA |
| | | Snitt: | 15698 | | | |

| Bolig med boplikt med hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 590 000 | 106 | 15000 | 1850 | 0914-74/240 | NEI |
| | | Snitt: | 15000 | | | |

| Bolig med boplikt med helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 770 000 | 67 | 11493 | 1881 | 0914-74/270 | - |
| | 1 450 000 | 121 | 11983 | 1875 | 0914-58/23 | JA |
| | 1 950 000 | 182 | 10714 | 1900 | 0914-74/291 | - |
| | | Snitt: | 11397 | | | |

## Arendal – Boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 450 000 | 127 | 11417 | 1870 | 0906-507/297 | JA |
| | 1 490 000 | 103 | 14466 | 1920 | 0906-42/6 | NEI |
| | 1 490 000 | 102 | 14608 | 1939 | 0906-68/147 | JA |
| | 1 600 000 | 60 | 26667 | 1870 | 0906-507/225 | NEI, Nærme |
| | 1 730 000 | 113 | 15310 | 1890 | 0906-502/28 | NEI, Nærme |
| | 2 250 000 | 213 | 10563 | 1932 | 0906-41/50 | NEI, Nærme |
| | 2 290 000 | 261 | 8774 | 1950 | 0906-43/94 | NEI, Nærme |
| | 2 490 000 | 100 | 24900 | 1950 | 0906-222/62 | JA |
| | 2 490 000 | 99 | 25152 | 1880 | 0906-54/9 | JA |
| | 2 490 000 | 104 | 23942 | - | 0906-306/18 | JA |
| | 2 975 000 | 134 | 22201 | 1965 | 0906-41/157 | NEI, Nærme |
| | 2 990 000 | 139 | 21511 | 1951 | 0906-52/323 | JA |
| | 2 990 000 | 87 | 34368 | 1866 | 0906-511/15 | NEI |
| | 3 000 000 | 174 | 17241 | 1969 | 0906-206/198 | - |
| | 3 390 000 | 161 | 21056 | 1980 | 0906-221/211 | JA |
| | 3 500 000 | 157 | 22293 | 1972 | 0906-508/277 | JA |
| | 3 950 000 | 204 | 19363 | 1965 | 0906-302/29 | JA |
| | 3 990 000 | 129 | 30930 | 1976 | 0906-222/118 | JA |
| | 4 990 000 | 182 | 27418 | 1915 | 0906-55/17 | NEI, Nærme |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 5 500 000 | 138 | 39855 | 1883 | 0906-69/33 | JA |
| | 12 000 000 | 379 | 31662 | 1915 | 0906-202/22 | JA |
| | | Snitt: | 22081 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 150 000 | 112 | 10268 | 1850 | 0906-505/17 | NEI, Nærme |
| | 1 190 000 | 119 | 10000 | 1978 | 0906-41/260 | JA |
| | 1 390 000 | 85 | 16353 | 1963 | 0906-445/24 | - |
| | 1 450 000 | 78 | 18590 | 1965 | 0906-43/52 | JA |
| | 1 690 000 | 128 | 13203 | 1947 | 0906-507/713 | NEI, Nærme |
| | 1 700 000 | 90 | 18889 | 1948 | 0906-502/636 | NEI, Nærme |
| | 1 750 000 | 120 | 14583 | 1960 | 0906-502/830 | NEI, Nærme |
| | 1 790 000 | 139 | 12878 | 1934 | 0906-52/233 | JA |
| | 1 890 000 | 88 | 21477 | 1890 | 0906-502/263 | JA |
| | 1 890 000 | 99 | 19091 | 1973 | 0906-74/384 | JA |
| | 1 890 000 | 118 | 16017 | 1969 | 0906-428/290 | JA |
| | 1 950 000 | 156 | 12500 | 1970 | 0906-74/317 | JA |
| | 1 950 000 | 144 | 13542 | 1967 | 0906-507/1148 | JA |
| | 1 990 000 | 138 | 14420 | - | 0906-503/339 | DØD |
| | 1 990 000 | 113 | 17611 | 1986 | 0906-45/95 | JA |
| | 2 090 000 | 169 | 12367 | 1969 | 0906-41/174 | NEI, Nærme |
| | 2 100 000 | 169 | 12426 | 1967 | 0906-302/32 | JA |
| | 2 250 000 | 124 | 18145 | 1961 | 0906-305/431 | JA |
| | 2 290 000 | 156 | 14679 | 1971 | 0906-39/14 | NEI, Nærme |
| | 2 290 000 | 174 | 13161 | 1986 | 0906-44/477 | NEI |
| | 2 300 000 | 128 | 17969 | 1887 | 0906-501/585 | JA |
| | 2 390 000 | 160 | 14938 | 1983 | 0906-508/595 | JA |
| | 2 390 000 | 128 | 18672 | 1967 | 0906-303/82 | JA |
| | 2 450 000 | 166 | 14759 | 1890 | 0906-501/288 | JA |
| | 2 350 000 | 150 | 15667 | 1981 | 0906-428/545 | NEI, Nærme |
| | 2 490 000 | 254 | 9803 | 1982 | 0906-508/556 | JA |
| | 2 490 000 | 148 | 16824 | 1954 | 0906-436/215 | JA |
| | 2 590 000 | 224 | 11563 | 1949 | 0906-444/64 | JA |
| | 2 650 000 | 185 | 14324 | 1978 | 0906-429/111 | NEI |
| | 2 790 000 | 134 | 20821 | 1962 | 0906-306/274 | JA |
| | 2 890 000 | 218 | 13257 | 1981 | 0906-429/188 | JA |
| | 2 950 000 | 113 | 26106 | 1996 | 0906-305/1010 | JA |
| | 3 100 000 | 171 | 18129 | 1970 | 0906-306/401 | JA |
| | 3 490 000 | 278 | 12554 | 1971 | 0906-306/396 | NEI, Nærme |
| | 3 890 000 | 183 | 21257 | 2007 | 0906-436/686 | JA |
| | 4 200 000 | 266 | 15789 | 2009 | 0906-509/128 | JA |
| | 4 475 000 | 249 | 17972 | 1978 | 0906-429/99 | JA |
| | 4 890 000 | 226 | 21637 | 2003 | 0906-429/276 | JA |
| | | Snitt: | 15848 | | | |

## Lillesand – Boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 650 000 | 111 | 23874 | 1970 | 0926-98/22 | NEI |
| | 2 800 000 | 134 | 20896 | 1967 | 0926-33/495 | JA |
| | 2 990 000 | 159 | 18805 | 1982 | 0926-77/61 | JA |
| | 3 250 000 | 122 | 26639 | 1967 | 0926-42/353 | JA |
| | 3 350 000 | 164 | 20427 | 1968 | 0926-96/26 | NEI, Nærme |
| | 3 950 000 | 240 | 16458 | 1987 | 0926-77/64 | NEI |
| | 3 950 000 | 192 | 20573 | 1973 | 0926-98/24 | JA |
| | 3 950 000 | 171 | 23099 | 1964 | 0926-42/30 | JA |
| | 3 950 000 | 145 | 27241 | 1968 | 0926-42/381 | JA |
| | 4 650 000 | 244 | 19057 | 1987 | 0926-18/330 | JA |
| | 6 900 000 | 178 | 38764 | 1980 | 0926-79/61 | JA |
| | | Snitt: | 23258 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 300 000 | 110 | 20909 | 1986 | 0926-33/1193 | JA |
| | 2 390 000 | 60 | 39833 | 1870 | 0926-33/114 | NEI, Nærme |
| | 2 600 000 | 178 | 14607 | 1975 | 0926-91/15 | JA |
| | 3 190 000 | 154 | 20714 | 1969 | 0926-42/284 | JA |
| | 3 250 000 | 192 | 16927 | 1986 | 0926-77/63 | JA |
| | 3 250 000 | 189 | 17196 | 1965 | 0926-75/103 | - |
| | 3 350 000 | 180 | 18611 | 1949 | 0926-88/15 | JA |
| | 3 400 000 | 143 | 23776 | 1973 | 0926-42/457 | JA |
| | 3 490 000 | 151 | 23113 | 2005 | 0926-41/167 | JA |
| | 3 500 000 | 96 | 36458 | 2010 | 0926-44/55 | NEI |
| | 3 590 000 | 191 | 18796 | 1985 | 0926-18/283 | JA |
| | 3 750 000 | 265 | 14151 | 1955 | 0926-32/47 | JA |
| | 3 790 000 | 192 | 19740 | 1989 | 0926-18/337 | JA |
| | 4 360 000 | 156 | 27949 | 2011 | 0926-44/76 | NEI, Nærme |
| | 4 500 000 | 158 | 28481 | 1938 | 0926-33/58 | JA |
| | 4 500 000 | 182 | 24725 | 2010 | 0926-44/75 | NEI, Nærme |
| | | Snitt: | 22874 | | | |

# Vest-Agder

## Kristiansand - Ikke boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 990 000 | 129 | 23178 | 1969 | 1001-15/296 | JA |
| | 3 190 000 | 154 | 20714 | 2009 | 1001-37/179 | - |
| | 4 850 000 | 207 | 23430 | 1999 | 1001-12/703 | JA |
| | 4 990 000 | 210 | 23762 | 1960 | 1001-14/352 | JA |
| | 6 950 000 | 231 | 30087 | 2007 | 1001-9/126 | JA |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 9 500 000 | 97 | 97938 | - | 1001-6/6 | JA |
| | 10 500 000 | 224 | 46875 | 2007 | 1001-9/109 | JA |
| | 13 500 000 | 304 | 44408 | - | 1001-11/12 | NEI, Nærme. |
| | | Snitt: | 38799 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 290 000 | 110 | 20818 | 1971 | 1001-7/401 | JA |
| | 2 300 000 | 182 | 12637 | 1981 | 1001-28/260 | JA |
| | 2 320 000 | 172 | 13488 | 1951 | 1001-12/217 | DØD |
| | 2 400 000 | 103 | 23301 | 1981 | 1001-63/531 | JA |
| | 2 500 000 | 134 | 18657 | 1969 | 1001-11/433 | JA |
| | 2 590 000 | 103 | 25146 | 2001 | 1001-12/1062 | JA |
| | 2 650 000 | 121 | 21901 | 1988 | 1001-28/454 | JA |
| | 2 950 000 | 134 | 22015 | 1971 | 1001-7/328 | JA |
| | 2 990 000 | 186 | 16075 | 1972 | 1001-14/503 | JA |
| | 3 150 000 | 100 | 31500 | 1969 | 1001-58/204 | JA |
| | 3 150 000 | 208 | 15144 | 1951 | 1001-12/263 | NEI, Nærme |
| | 3 250 000 | 193 | 16839 | 1988 | 1001-112/221 | JA |
| | 3 290 000 | 125 | 26320 | 1951 | 1001-12/382 | JA |
| | 3 290 000 | 155 | 21226 | 1970 | 1001-14/945 | JA |
| | 3 450 000 | 160 | 21563 | 1960 | 1001-98/123 | JA |
| | 3 490 000 | 218 | 16009 | 1970 | 1001-98/232 | JA |
| | 3 500 000 | 195 | 17949 | 1978 | 1001-56/117 | JA |
| | 3 650 000 | 157 | 23248 | 1966 | 1001-42/291 | JA |
| | 3 650 000 | 134 | 27239 | 2006 | 1001-3/238 | JA |
| | 3 750 000 | 197 | 19036 | 1995 | 1001-12/930 | JA |
| | 3 750 000 | 140 | 26786 | 1994 | 1001-3/173 | JA |
| | 3 790 000 | 164 | 23110 | 2001 | 1001-6/100 | JA |
| | 3 790 000 | 99 | 38283 | 1914 | 1001-152/918 | JA |
| | 3 850 000 | 94 | 40957 | 1991 | 1001-9/259 | JA |
| | 3 890 000 | 208 | 18702 | 1969 | 1001-61/182 | JA |
| | 3 890 000 | 154 | 25260 | 2011 | 1001-96/765 | NEI, Nærme |
| | 3 990 000 | 137 | 29124 | 2008 | 1001-12/829 | NEI |
| | 3 990 000 | 258 | 15465 | 1915 | 1001-40/661 | NEI |
| | 3 990 000 | 156 | 25577 | 1964 | 1001-98/105 | JA |
| | 4 190 000 | 221 | 18959 | 1979 | 1001-13/1085 | JA |
| | 4 190 000 | 154 | 27208 | - | 1001-96/766 | NEI, Nærme |
| | 4 250 000 | 193 | 22021 | 1924 | 1001-151/1537 | NEI, Nærme |
| | 4 390 000 | 258 | 17016 | 1975 | 1001-63/101 | JA |
| | 4 450 000 | 176 | 25284 | 2011 | 1001-12/139 | NEI, Nærme |
| | 4 475 000 | 228 | 19627 | 1984 | 1001-151/351 | JA |
| | 4 500 000 | 230 | 19565 | 1987 | 1001-97/240 | JA |
| | 4 690 000 | 154 | 30455 | 1998 | 1001-96/413 | JA |
| | 4 690 000 | 237 | 19789 | 1960 | 1001-37/167 | NEI |
| | 4 750 000 | 305 | 15574 | 1986 | 1001-14/1521 | JA |
| | 4 790 000 | 183 | 26175 | - | 1001-116/375 | SELSKAP |
| | 4 850 000 | 152 | 31908 | 2011 | 1001-37/529 | - |
| | 4 890 000 | 178 | 27472 | 2011 | 1001-37/694 | NEI, Nærme |
| | 4 950 000 | 180 | 27500 | 1959 | 1001-45/36 | JA |
| | 4 990 000 | 200 | 24950 | 2012 | 1001-37/691 | NEI, Nærme |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 5 250 000 | 209 | 25120 | 2000 | 1001-11/820 | JA |
| | 5 500 000 | 246 | 22358 | 2002 | 1001-96/491 | NEI |
| | 5 950 000 | 192 | 30990 | 2010 | 1001-96/727 | JA |
| | 5 990 000 | 129 | 46434 | 2005 | 1001-2/640 | JA |
| | | Snitt: | 23579 | | | |

## Farsund - Ikke boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 100 000 | 85 | 12941 | - | 1003-1/211 | JA |
| | 1 350 000 | 93 | 14516 | 1876 | 1003-33/22 | DØD |
| | 1 600 000 | 167 | 9581 | 1956 | 1003-1/494 | JA |
| | 3 000 000 | 196 | 15306 | 1920 | 1003-1/585 | NEI |
| | | Snitt: | 13086 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 100 000 | 111 | 9910 | - | 1003-97/58 | NEI |
| | 1 150 000 | 115 | 10000 | 1956 | 1003-21/45 | JA |
| | 1 190 000 | 139 | 8561 | 1957 | 1003-21/76 | JA |
| | 1 200 000 | 204 | 5882 | 1928 | 1003-97/55 | JA |
| | 1 250 000 | 146 | 8562 | 1927 | 1003-35/180 | JA |
| | 1 600 000 | 132 | 12121 | 1997 | 1003-98/48 | JA |
| | 1 690 000 | 97 | 17423 | 2011 | 1003-98/67 | JA |
| | 1 700 000 | 127 | 13386 | 1958 | 1003-1/386 | NEI, Nærme |
| | 1 750 000 | 162 | 10802 | 1981 | 1003-103/169 | JA |
| | 1 750 000 | 146 | 11986 | 2002 | 1003-96/63 | NEI, Nærme |
| | 1 850 000 | 178 | 10393 | 1974 | 1003-21/222 | JA |
| | 2 100 000 | 206 | 10194 | 1986 | 1003-14/40 | JA |
| | 2 150 000 | 177 | 12147 | 1973 | 1003-1/131 | NEI, Nærme |
| | 2 400 000 | 138 | 17391 | 1998 | 1003-4/416 | JA |
| | 2 400 000 | 208 | 11538 | 1986 | 1003-20/118 | JA |
| | 2 450 000 | 205 | 11951 | 1995 | 1003-21/32 | JA |
| | 2 500 000 | 177 | 14124 | - | 1003-6/231 | NEI, Nærme |
| | 2 890 000 | 186 | 15538 | 1999 | 1003-5/133 | NEI, Nærme |
| | 2 950 000 | 277 | 10650 | 1975 | 1003-1/163 | JA |
| | 3 100 000 | 252 | 12302 | 2003 | 1003-6/203 | JA |
| | 3 100 000 | 182 | 17033 | 1996 | 1003-34/30 | JA |
| | 3 850 000 | 185 | 20811 | 2008 | 1003-33/556 | JA |
| | 3 950 000 | 157 | 25159 | 2008 | 1003-12/20 | JA |
| | 5 950 000 | 252 | 23611 | 2010 | 1003-1/238 | JA |
| | | Snitt: | 13395 | | | |

### Flekkefjord - Ikke boplikt

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 650 000 | 137 | 19343 | 1980 | 1004-61/114 | JA |
| | 2 900 000 | 130 | 22308 | 1970 | 1004-19/54 | JA |
| | 3 100 000 | 191 | 16230 | - | 1004-25/50 | NEI |
| | 3 100 000 | 139 | 22302 | 1939 | 1004-70/67 | JA |
| | 3 990 000 | 148 | 26959 | 1993 | 1004-109/174 | JA |
| | | Snitt: | 21429 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2 090 000 | 214 | 9766 | 1976 | 1004-139/144 | JA |
| | 2 290 000 | 140 | 16357 | 1950 | 1004-103/332 | JA |
| | 2 290 000 | 185 | 12378 | 1969 | 1004-203/1101 | JA |
| | 2 690 000 | 119 | 22605 | - | 1004-70/254 | JA |
| | 3 100 000 | 192 | 16146 | 1800 | 1004-67/30 | JA |
| | | Snitt: | 15451 | | | |

## Østfold

### Hvaler

| Bolig hyttekvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3 500 000 | 144 | 24306 | 1954 | 0111-3/1/93 | JA |
| | 5 350 000 | 183 | 29235 | 1983 | 0111-49/254 | JA |
| | 6 600 000 | 157 | 42038 | 2007 | 0111-53/238 | JA |
| | 12 900 000 | 293 | 44027 | 2006 | 0111-4/70 | JA |
| | | Snitt: | 34902 | | | |

| Bolig helårskvalitet | Prisant. | M2 p-rom | Prisant./ M2 | Byggeår | Knr/Gnr/Bnr | Hj. Havers/festers bostedsadresse? |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 790 000 | 127 | 14094 | 1968 | 0111-40/34 | NEI |
| | 1 800 000 | 122 | 14754 | 1912 | 0111-19/23 | JA |
| | 2 200 000 | 118 | 18644 | 1992 | 0111-40/120 | JA |
| | 2 700 000 | 154 | 17532 | 2008 | 0111-39/88 | JA |
| | 2 790 000 | 168 | 16607 | 1979 | 0111-49/263 | JA |
| | 3 600 000 | 251 | 14343 | 1988 | 0111-49/247 | JA |
| | 3 700 000 | 174 | 21264 | 2009 | 0111-3/177 | JA |
| | | Snitt: | 16748 | | | |

## 9.2 Datagrunnlag for hypotese 2

# Vestfold

### Svelvik

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 1880 | 51 | 2,71 |
| 2007 | 1892 | 49 | 2,59 |
| 2008 | 1874 | 37 | 1,97 |
| 2009 | 1879 | 39 | 2,08 |
| 2010 | 1882 | 44 | 2,34 |
| 2011 | 1884 | 55 | 2,92 |
| | | Gj. Snitt: | 2,43 |

### Sande

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 2491 | 48 | 1,93 |
| 2007 | 2496 | 63 | 2,52 |
| 2008 | 2505 | 36 | 1,44 |
| 2009 | 2478 | 41 | 1,65 |
| 2010 | 2501 | 56 | 2,24 |
| 2011 | 2507 | 49 | 1,95 |
| | | Gj. Snitt: | 1,96 |

### Holmestrand

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 2646 | 63 | 2,38 |
| 2007 | 2650 | 76 | 2,87 |
| 2008 | 2675 | 66 | 2,47 |
| 2009 | 2648 | 84 | 3,17 |
| 2010 | 2675 | 82 | 3,07 |
| 2011 | 2701 | 81 | 3,00 |
| | | Gj. Snitt: | 2,83 |

### Horten

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 6091 | 179 | 2,94 |
| 2007 | 6093 | 194 | 3,18 |
| 2008 | 6060 | 165 | 2,72 |
| 2009 | 5990 | 168 | 2,80 |
| 2010 | 6008 | 199 | 3,31 |
| 2011 | 6019 | 211 | 3,51 |
| | | Gj. Snitt: | 3,08 |

### Tønsberg

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 8730 | 262 | 3,00 |
| 2007 | 8792 | 233 | 2,65 |
| 2008 | 8869 | 240 | 2,71 |
| 2009 | 8838 | 339 | 3,84 |
| 2010 | 8880 | 347 | 3,91 |
| 2011 | 8929 | 328 | 3,67 |
| | | Gj. Snitt: | 3,30 |

### Nøtterøy

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 6200 | 153 | 2,47 |
| 2007 | 6191 | 154 | 2,49 |
| 2008 | 6201 | 149 | 2,40 |
| 2009 | 6242 | 173 | 2,77 |
| 2010 | 6308 | 154 | 2,44 |
| 2011 | 6369 | 218 | 3,42 |
| | | Gj. Snitt: | 2,67 |

**Tjøme**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 1701 | 29 | 1,70 |
| 2007 | 1710 | 37 | 2,16 |
| 2008 | 1702 | 29 | 1,70 |
| 2009 | 1706 | 46 | 2,70 |
| 2010 | 1731 | 44 | 2,54 |
| 2011 | 1771 | 43 | 2,43 |
| | | Gj. Snitt: | 2,21 |

**Stokke**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 3050 | 86 | 2,82 |
| 2007 | 3077 | 51 | 1,66 |
| 2008 | 3104 | 84 | 2,71 |
| 2009 | 3111 | 88 | 2,83 |
| 2010 | 3119 | 82 | 2,63 |
| 2011 | 3143 | 91 | 2,90 |
| | | Gj. Snitt: | 2,59 |

**Sandefjord**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 9334 | 161 | 1,72 |
| 2007 | 9393 | 205 | 2,18 |
| 2008 | 9433 | 286 | 3,03 |
| 2009 | 9428 | 343 | 3,64 |
| 2010 | 9441 | 307 | 3,25 |
| 2011 | 9456 | 429 | 4,54 |
| | | Gj. Snitt: | 3,06 |

**Larvik**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 11163 | 186 | 1,67 |
| 2007 | 11207 | 184 | 1,64 |
| 2008 | 11284 | 205 | 1,82 |
| 2009 | 11331 | 306 | 2,70 |
| 2010 | 11338 | 348 | 3,07 |
| 2011 | 11375 | 356 | 3,13 |
| | | Gj. Snitt: | 2,34 |

# Telemark

**Porsgrunn**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 8759 | 170 | 1,94 |
| 2007 | 8784 | 156 | 1,78 |
| 2008 | 8810 | 231 | 2,62 |
| 2009 | 8916 | 230 | 2,58 |
| 2010 | 9028 | 262 | 2,90 |
| 2011 | 9087 | 301 | 3,31 |
| | | Gj. Snitt: | 2,52 |

**Bamble**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 4612 | 49 | 1,06 |
| 2007 | 4632 | 35 | 0,76 |
| 2008 | 4594 | 74 | 1,61 |
| 2009 | 4611 | 78 | 1,69 |
| 2010 | 4643 | 108 | 2,33 |
| 2011 | 4681 | 119 | 2,54 |
| | | Gj. Snitt: | 1,66 |

**Kragerø**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 3797 | 24 | 0,63 |
| 2007 | 3808 | 17 | 0,45 |
| 2008 | 3798 | 58 | 1,53 |
| 2009 | 3829 | 66 | 1,72 |
| 2010 | 3854 | 65 | 1,69 |
| 2011 | 3884 | 73 | 1,88 |
| | | Gj. Snitt: | 1,32 |

# Aust-Agder

**Risør**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 2554 | 34 | 1,33 |
| 2007 | 2552 | 28 | 1,10 |
| 2008 | 2552 | 26 | 1,02 |
| 2009 | 2573 | 34 | 1,32 |
| 2010 | 2591 | 32 | 1,24 |
| 2011 | 2603 | 45 | 1,73 |
| | | Gj. Snitt: | 1,29 |

**Tvedestrand**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 2388 | 27 | 1,13 |
| 2007 | 2406 | 36 | 1,50 |
| 2008 | 2423 | 29 | 1,20 |
| 2009 | 2453 | 30 | 1,22 |
| 2010 | 2459 | 46 | 1,87 |
| 2011 | 2459 | 52 | 2,11 |
| | | Gj. Snitt: | 1,51 |

**Arendal**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 13874 | 348 | 2,51 |
| 2007 | 13895 | 292 | 2,10 |
| 2008 | 14017 | 280 | 2,00 |
| 2009 | 14019 | 324 | 2,31 |
| 2010 | 14183 | 356 | 2,51 |
| 2011 | 14274 | 351 | 2,46 |
| | | Gj. Snitt: | 2,31 |

**Grimstad**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 6798 | 141 | 2,07 |
| 2007 | 6867 | 172 | 2,50 |
| 2008 | 6975 | 112 | 1,61 |
| 2009 | 6993 | 136 | 1,94 |
| 2010 | 7057 | 169 | 2,39 |
| 2011 | 7101 | 154 | 2,17 |
| | | Gj. Snitt: | 2,12 |

**Lillesand**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 3129 | 69 | 2,21 |
| 2007 | 3146 | 76 | 2,42 |
| 2008 | 3193 | 65 | 2,04 |
| 2009 | 3211 | 69 | 2,15 |
| 2010 | 3240 | 72 | 2,22 |
| 2011 | 3292 | 76 | 2,31 |
| | | Gj. Snitt: | 2,22 |

# Vest-Agder

**Kristiansand**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 13982 | 348 | 2,49 |
| 2007 | 14064 | 371 | 2,64 |
| 2008 | 14166 | 356 | 2,51 |
| 2009 | 14232 | 401 | 2,82 |
| 2010 | 14410 | 391 | 2,71 |
| 2011 | 14727 | 484 | 3,29 |
| | | Gj. Snitt: | 2,74 |

**Søgne**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 3025 | 41 | 1,36 |
| 2007 | 3055 | 45 | 1,47 |
| 2008 | 3094 | 55 | 1,78 |
| 2009 | 3112 | 57 | 1,83 |
| 2010 | 3139 | 66 | 2,10 |
| 2011 | 3180 | 84 | 2,64 |
| | | Gj. Snitt: | 1,86 |

**Mandal**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 4613 | 79 | 1,71 |
| 2007 | 4632 | 95 | 2,05 |
| 2008 | 4657 | 91 | 1,95 |
| 2009 | 4650 | 96 | 2,06 |
| 2010 | 4692 | 119 | 2,54 |
| 2011 | 4720 | 96 | 2,03 |
| | | Gj. Snitt: | 2,06 |

**Lindesnes**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 1809 | 20 | 1,11 |
| 2007 | 1814 | 17 | 0,94 |
| 2008 | 1823 | 21 | 1,15 |
| 2009 | 1812 | 31 | 1,71 |
| 2010 | 1829 | 36 | 1,97 |
| 2011 | 1833 | 22 | 1,20 |
| | | | 1,35 |

**Lyngdal**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 2487 | 46 | 1,85 |
| 2007 | 2509 | 45 | 1,79 |
| 2008 | 2540 | 44 | 1,73 |
| 2009 | 2555 | 43 | 1,68 |
| 2010 | 2577 | 36 | 1,40 |
| 2011 | 2588 | 50 | 1,93 |
| | | Gj. Snitt: | 1,73 |

**Farsund**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 3574 | 39 | 1,09 |
| 2007 | 3571 | 52 | 1,46 |
| 2008 | 3505 | 27 | 0,77 |
| 2009 | 3536 | 37 | 1,05 |
| 2010 | 3560 | 37 | 1,04 |
| 2011 | 3584 | 47 | 1,31 |
| | | Gj. Snitt: | 1,12 |

**Kvinesdal**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 2467 | 8 | 0,32 |
| 2007 | 2467 | 4 | 0,16 |
| 2008 | 2475 | 24 | 0,97 |
| 2009 | 2455 | 24 | 0,98 |
| 2010 | 2473 | 25 | 1,01 |
| 2011 | 2485 | 26 | 1,05 |
| | | Gj. Snitt: | 0,75 |

**Flekkefjord**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 3412 | 29 | 0,85 |
| 2007 | 3396 | 33 | 0,97 |
| 2008 | 3384 | 53 | 1,57 |
| 2009 | 3407 | 38 | 1,12 |
| 2010 | 3451 | 38 | 1,10 |
| 2011 | 3380 | 35 | 1,04 |
| | | Gj. Snitt: | 1,11 |

# Østfold

**Fredrikstad**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 17633 | 499 | 2,83 |
| 2007 | 17658 | 480 | 2,72 |
| 2008 | 17671 | 472 | 2,67 |
| 2009 | 17757 | 488 | 2,75 |
| 2010 | 17918 | 556 | 3,10 |
| 2011 | 18007 | 609 | 3,38 |
| | | Gj. Snitt: | 2,91 |

**Hvaler**

| År | Boliger | Antall omsetninger | %av total boligmasse |
|---|---|---|---|
| 2006 | 1573 | 19 | 1,21 |
| 2007 | 1599 | 22 | 1,38 |
| 2008 | 1601 | 17 | 1,06 |
| 2009 | 1631 | 29 | 1,78 |
| 2010 | 1689 | 34 | 2,01 |
| 2011 | 1694 | 26 | 1,53 |
| | | Gj. Snitt: | 1,50 |