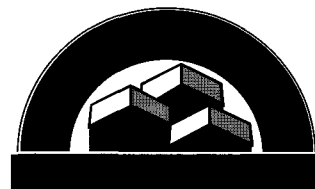
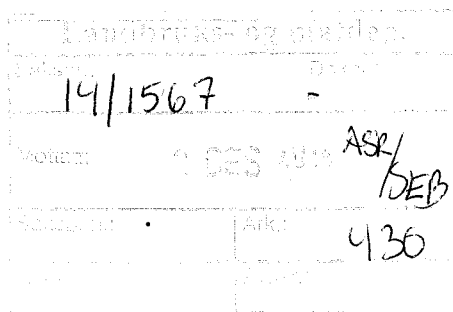


Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.
0030 Oslo

postmottak@lmd.dep.no



HUSEIERNES LANDSFORBUND
FRED. OLSENS GT. 5
0152 OSLO
TLF.: 22 47 75 00
FAX: 22 41 19 90
E-POST: post@huseierne.no

27. november 2014

Høring – Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vi viser til forslag om å oppheve konsesjonsloven og å fjerne boplikten som er på høring.

Huseiernes Landsforbund (HL) ser positivt på forslaget om å oppheve boplikt på boliger, men uttaler seg ikke om opphevelse av konsesjonsloven ettersom det er på siden av forbundets naturlige arbeidsfelt.

I dag benytter anslagsvis 65 kommuner seg av nedsatt konsesjonsgrense på boliger i følge SSB. I disse kommunene er vilkåret for å få konsesjon at boligen man kjøper skal ha fast bosetting registrert i folkeregisteret. Boplikten er ikke personlig og uten tidsbegrensning.

Boplikt på boliger kan etter HLs vurdering være et problem for leiemarkedet. Ved ledighet i en utleiebolig eller dersom leietageren ikke melder flytting til boligen vil eieren ikke tilfredsstillende boplikten. Selv om dette ofte løses i praksis, gir det økt risiko for de som vil investere i utleie av boliger. Det kan gi for få leieboliger som resultat. Boligmarkedet trenger leieboliger. Utleie har særlig stor betydning for unge og nyinnflyttede.

Boplikt kan gi færre omsatte boliger når kjøpere må tilfredsstillende særkrav om boplikt. Boplikt kan også stimulere enkelte eiere til å utsette salg, og redusere arvingers valgmuligheter i arvesituasjoner.

Boplikt innføres ofte der arbeidsmarkedet er svakt. Man tenker at boplikten kan hindre at de negative effektene av et svakt arbeidsmarked skal slå ut i det man kaller mørke vinduer. Nettopp på slike steder er behovet til stede for alternativ bruk av boligmassen, noe boplikten søker å forhindre.

Bakgrunnen for at enkelte kommuner innfører boplikt på helårsboliger er et politisk ønske om å hindre at eldre helårsboliger blir tatt i bruk som sommerhus. Det har særlig vært tilfellet i enkelte sørlandsidyller. Boplikt er også brukt i den hensikt å styrke bosettingen i kommuner med fraflytting.

Aanesland og Holm har i en større studie vist at boplikt på helårsboliger ikke hindrer utvikling av spøkelsesbyer med svarte vinduer i vinterhalvåret. I mange kommuner er det hevdet at prisnivået på helårsboliger i attraktive feriestrøk ville øke uten boplikt og at fastboende dermed ville få problemer med å kjøpe egen bolig der. Forskerne klarte ikke å finne noen slik effekt. De fant heller ikke forskjeller i omsetningsvolumet av boliger i kommuner med og

uten boplikt. I kommuner med negativ befolkningsvekst fant de likevel at det ble omsatt færre boliger der det var boplikt. Et annet funn var at innenbygdsboende ville sikre seg førsteretten til eiendom ved hjelp av boplikt¹. Det viste seg også at i kommuner med boplikt fikk flere enn i andre kommuner foretatt en formell overgang av sine hus fra status som helårsboliger og våningshus til status som fritidsboliger.

I enkelte kystkommuner med boplikt og spesielt attraktive naturgitte forhold hadde prisene på fritidsboliger likevel steget mer enn på helårsboliger. I disse kommunene kan opphevelse av boplikt føre til at en del helårsboliger kan selges til høyere pris fordi de da også vil kunne brukes som fritidsbolig. Eiere med boplikt vil i disse tilfeller bli påført et tap ved salg. Derfor utsatte de salg og beholdt boligene sine lenger enn de ellers ville gjort.

Boplikt på boliger har liten effekt og fritidsboliger kan ikke pålegges boplikt. Det kan være vanskelig å skille mellom hva som er bolig og hva som er fritidsbolig. Nye boliger som aldri tas i bruk som bolig, men brukes som fritidsbolig fra dag en, kan slippe boplikt. Ved arv til nærstående kan boplikt ikke gjøres gjeldende overfor arvemottageren med mindre kommunen har vedtatt dette spesielt. Boplikt kan også omgås med en leieavtale til deler av en boligeiendom. Resten av bygningen kan benyttes til ferieformål uten at boplikten er brutt.

Huseiernes Landsforbund deler det prinsipielle standpunkt at boplikt er med på å begrense eiendomsretten unødig. Vi vil også legge til at boplikt på boliger heller ikke ser ut til å virke etter hensikten. HL vil derfor støtte forslaget om å oppheve kommunenes adgang til å kreve boplikt på boliger.

Med vennlig hilsen
Huseiernes Landsforbund



Peter Batta
Generalsekretær



Dag Refling
Utredningssjef

¹Aanesland og Holm (2002): Boplikt- drøm eller virkelighet. Kommuneforlaget Oslo