



Rapport 2023/15 | For Aurland kommune



Boplikt i Aurland kommune

Kunnskapsgrunnlag for vurdering

Tor Homleid og Martin Ørbeck

Dokumentdetaljer

Tittel	Boplikt i Aurland kommune. Kunnskapsgrunnlag for vurdering.
Rapportnummer	Rapport 2023/15
Forfattere	Tor Homleid og Martin Ørbeck
ISBN	978-82-8126-627-8
Prosjektnummer	23-THO-37
Prosjektleder	Tor Homleid
Kvalitetssikrer	Orvika Rosnes
Oppdragsgiver	Aurland kommune
Dato for ferdigstilling	14. april 2023
Kilde forsidefoto	Getty images
Tilgjengelighet	Offentlig
Nøkkelord	Lokal og regional utvikling, statistikk og empirisk analyse, boplikt, kommuneøkonomi

Om Vista Analyse

Vista Analyse AS er et samfunnsfaglig analyseselskap med hovedvekt på økonomisk utredning, evaluering, rådgivning og forskning. Vi utfører oppdrag med høy faglig kvalitet, uavhengighet og integritet. Våre sentrale temaområder er klima, energi, samferdsel, næringsutvikling, byutvikling og velferd. Vista Analyse er vinner av Evalueringsprisen 2018.

Våre medarbeidere har meget høy akademisk kompetanse og bred erfaring innenfor konsulentvirksomhet. Ved behov benytter vi et velutviklet nettverk med selskaper og ressurspersoner nasjonalt og internasjonalt. Selskapet er i sin helhet eiet av medarbeiderne.

Forord

På oppdrag fra Aurland kommune har Vista Analyse utarbeidet et kunnskapsgrunnlag for vurdering av konsekvenser av innføring av boplikt etter konsesjonsloven i hele eller deler av kommunen. Utredningen vil inngå som faglig underlag for senere politisk behandling av spørsmålet. Utredningen bygger på vår analyse av innføring av boplikt på Nøtterøy i Færder kommune (Vista-rapport 2022/15 Boplikt på Nøtterøy) og andre tidligere utredninger av konsekvenser av boplikt.

I forbindelse med dette arbeidet har vi innhentet supplerende statistikk som er relevant for vurdering av ulike former for boplikt i Aurland. Anja Marken og Gøran Johansen i Aurland kommune har også bidratt med faktainformasjon om Aurland.

I Vista Analyse er arbeidet utført av Martin Ørbeck og Tor Homleid, med sistnevnte som prosjektleder. Orvika Rosnes har hatt ansvar for intern kvalitetssikring av arbeidet.

Oslo, 14. april 2023

Tor Homleid
Partner
Vista Analyse AS

Ordliste

Fritidsbolig	Betegnelse på bygg registrert og bygget for fritidsformål, ikke egnet for helårsbruk, som benyttes deler av året av person som er folkeregistrert i annen bolig (hytter, sommerhus o.l.)
Grunnkrets	Grunnkrets er den minste geografiske enheten som brukes av Statistisk Sentralbyrå for å lage grunnlag for kommunal og regional analyse. Det er rundt 14 000 grunnkretser i Norge.
Helårsbolig	Betegnelse på boligbygg som er egnet og registrert for helårsbruk.
Kausalitet	Størrelse på en variabel kan helt eller delvis forklares av størrelsen på en annen variabel
Korrelasjonskoeffisient	Uttrykk for hvor sterk samvariasjon det er mellom ulike kvantitative variabler. Korrelasjonskoeffisient har verdier mellom - 1 og 1. Er verdien 0, er det ingen korrelasjon, mens verdier nær -1 eller 1 reflekterer sterk samvariasjon i henholdsvis negativ og positiv retning.
Primærbolig	Bolig hvor (vanligvis) eieren er folkeregistrert bosatt
Regresjon	Kvantitativ analyse av sammenhenger mellom en avhengig variabel og en eller flere uavhengige variabler
Sekundærbolig	Betegnelse på bolig eid av person som eier mer enn en bolig, og hvor eieren ikke er folkeregistrert bosatt.
Statistisk signifikant	En sammenheng funnet i statistikk er sterk nok til at vi kan anse den som reell.
Tomme boliger	Benevnelse brukt i rapporten på boliger egnet for helårsboliger hvor det ikke er folkeregistrert bosatte
Økonometri	Bruk av statistiske metoder for å undersøke sammenhenger og gi empirisk belegg for samfunnsøkonomisk teori.

Innhold

Sammendrag og konklusjoner	7
1 Innledning	9
2 Boplikt – formål og virkninger	10
2.1 Hva er boplikt?	10
2.2 Hvilke virkninger kan boplikt medføre?	12
3 Bosettingsutfordringer i Aurland	15
3.1 Utviklingstrekk i Aurland kommune	15
3.2 Boligmarked og bosettingsutfordringer i Aurland	18
4 Erfaringer med boplikt	21
4.1 Kystkommuner på Øst- og Sørlandet	21
4.2 Analyse av bolig- og befolkningsstatistikk	23
5 Vurdering av muligheter	27
5.1 Oppsummering	27
5.2 Alternative løsninger	27
Referanser	30
Vedlegg	31
A Utvalgte bestemmelser i konsesjonsloven	32
Figurer	
Figur 3-1 Befolkning i Aurland kommune	15
Figur 3-2 Utvikling i antall husholdninger med og uten barn (venstre akse) og antall personer per husholdning (høyre akse).....	16
Figur 3-3 Innbyggere i grunnkretser i Aurland kommune (venstre akse), andel bosatte i tettbebygde strøk (høyre akse), 2000-2022	17
Figur 3-4 Boliger i Aurland kommune fordelt etter bygningstype og antall boliger uten registrert bosatte.....	17
Figur 3-5 Andel boliger uten folkeregistrert bosatte	24
Figur 3-6 Helårsboliger og våningshus benyttet som fritidsbolig	25
Figur 3-7 Antall bygg registrert som «Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygg» per bolig	26
Figur 4-1 Kommuner i Norge med boplikt	21
Tabeller	
Tabell 4-1 Andel av boliger uten registrert bosatte (prosent)	22
Tabell 4-2 Andel trygdemottakere over 66 år (prosent).....	23

Sammendrag og konklusjoner

I denne rapporten belyses konsekvenser av innføring av boplikt i hele eller deler av Aurland kommune. Vi gjennomgår ulike muligheter innenfor gjeldene lovverk og vurderer disse opp mot bosettingsutfordringene i kommunen. Boplikt innebærer at det må være folkeregistrert bosatte på eiendommer regulert til boligformål. Forskrift om boplikt kan vedtas for hele eller deler av kommunen dersom det «ansees som nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål». For at boplikt skal virke etter hensikten er det nødvendig at det er attraktivt å bosette seg i områdene som berøres, videre er det viktig at kommunen arbeider systematisk for å kontrollere at boplikten overholdes. Aurland kommune har i dag en høyere andel boliger uten folkeregistrert bosatte sammenliknet med nabokommuner med boplikt.

Formål og virkninger

Fra 1974 ble det i konsesjonsloven inntatt en bestemmelse om at dersom det «ansees som nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål» (§7, siste ledd), kan kommunene anmode om at det fastsettes forskrift som plikter de som overtar en boligeiendom til å bosette seg på eiendommen. Hensikten med å innføre boplikt vil primært være å styrke bosettingen (levende lokalmiljø).

42 kommuner i Norge har i dag boplikt (Landbruksdirektoratet, 2021). Det er også en rekke kommuner som tidligere har hatt boplikt, men som senere har fjernet den. Omfanget av boplikten varierer mellom ulike kommuner. Boplikten kan knyttes til eksisterende boliger og/eller til nye boliger som bygges i et område. Kommunene kan også velge å oppheve det såkalte slektskapsunntaket, som innebærer unntak fra boplikt når eiendommer overdras til nærstående slektninger.

Boplikt representerer en begrensning i eiendomsretten og kan dermed bidra til å redusere verdien av boligeiendommer som omfattes. Dette kan også bidra til tilpasninger med sikte på å omgå boplikten og/eller unngå verditapet.

Innføring av forskrift om boplikt medfører også et ansvar for oppfølging. For kommunen innebærer dette:

- Oppfølging (kontroll) av at boplikten overholdes
- Kontroll av egenerklæring som gis av kjøper i forbindelse med tinglysning av skjøte
- Behandling av søknader om fritak fra boplikt (konsesjon)
- Behandling av søknader om bruksendring (fra bolig til fritidsbolig)

Bosettingsutfordringer i Aurland

Aurland har i de senere år hatt en svak økning i folketallet, men betydelige endringer i sammensetningen av befolkningen. Andelen eldre har økt på bekostning av andelen i yngre aldersgrupper. Som følge av dette har antall husholdninger – og dermed etterspørselen etter boliger økt. Statistisk Sentralbyrås befolkningsframskrivninger tilsier en befolkningsvekst på noe over 10 pst. i perioden fram til 2040, dette

tilsier at behovet for boliger fortsatt vil øke i årene framover. Innenfor kommunen har det vært befolkningsvekst i tettstedene, i grendene i utkanten av kommunen har det vært nedgang i antall bosatte.

I perioden 2006-2022 har det vært en større vekst i antall boliger enn i antall husholdninger i kommunen. Andelen av boligene hvor det ikke er folkeregistrert bosatte har økt. Dette er boliger som benyttes som fritidsboliger og/eller til korttidsutleie, men inkluderer også boliger som midlertidig er ute av bruk f.eks. i forbindelse med omsetning av boligen.

Erfaringer med boplikt

Noe over 40 kommuner i Norge har i dag boplikt i hele eller deler av kommunen. Felles for de fleste av disse er at de er attraktive for fritidsformål; fjellkommuner med nærhet til turområder og kystkommuner på Øst- og Sørlandet.

Vista Analyse gjennomførte i 2022 en statistisk analyse av virkninger av boplikt som dekket kystkommunene på Øst- og Sørlandet. Med unntak for de minst sentrale kommunene kunne det ikke påvises noen effekt av boplikt på omfanget av boliger uten folkeregistrert bosatte, men områder med boplikt har en signifikant høyere andel eldre (over 66 år) bosatte enn områder uten boplikt. Ingen av kystkommunene på Øst- og Sørlandet har opphevet slektskapsunntaket, dvs. at boplikt i mange tilfeller kan omgås ved at boliger overdras til nære slektninger.

Vi har sammenliknet andel boliger uten folkeregistrert bosatte i Aurland kommune med tilsvarende tall for nabokommuner (med og uten boplikt) og et utvalg fjellkommuner hvor det er boplikt uten slektskapsunntak. I dette utvalget er det Aurland som har den høyeste andelen boliger uten folkeregistrert bosatte. Hemsedal (boplikt uten slektskapsunntak) skiller seg ut med en sterk reduksjon i andelen, men andelen er også noe redusert i Hol (boplikt med slektskapsunntak).

Vurdering av muligheter

Aurland er en attraktiv kommune både for bosetting og fritidsformål, dvs. at boliger hvor det ikke er folkeregistrert bosatte likevel brukes aktivt. Dette er et godt utgangspunkt for at innføring av boplikt vil føre til fast bosetting i en del av de boligene som i dag benyttes til andre formål. Samtidig må den bruken som fortrenges (bruk til fritidsformål, korttidsutleie til ansatte mv.) i større grad finne andre måter å dekke sine behov, i eller utenfor Aurland.

Ved innføring av boplikt må fordelene (økt bosetting i eksisterende boligmasse) veies opp mot ulemene (bl.a. inngrep i eiendomsrett, kommunens kostnader knyttet til oppfølging). En sentral avveining vil være om boplikt skal innføres med eller uten slektskapsunntak (Konsesjonslovens §5, 1. ledd). Boplikt uten slektskapsunntak øker sannsynligheten for at forskriften vil virke etter hensikten, men representerer samtidig et sterkere inngrep i eiendomsretten.

Boplikt kan innføres i hele eller deler av kommunen, men det kan også vurderes innført i geografisk avgrensede områder innenfor kommunen, f.eks. knyttet til:

- Grender i utkanten av kommunen
- Tettstedene (Flåm og/eller Aurlandsvangen)
- Nye utbyggingsprosjekter

1 Innledning

I denne rapporten belyses konsekvenser av innføring av boplikt i hele eller deler av Aurland kommune. Vi gjennomgår ulike muligheter innenfor gjeldene lovverk og vurderer disse opp mot bosettingsutfordringene i kommunen.

I kapittel 2 gjennomgår vi bopliktens innhold og omfang slik dette reguleres i konsesjonsloven. Vi omtaler også andre relevante lover og skatteregler som kan påvirke hvordan boliger brukes. Videre gjennomgår vi mulige konsekvenser av boplikt for eiendomsmarkedet, for boligeiere og for kommunen.

Kapittel 3 innledes med en beskrivelse av relevante utviklingstrekk i Aurland kommune, videre gjennomgås bosettingsutfordringer i kommunen (delvis basert på grunnlagsmateriale mottatt fra kommunen)

Erfaringer fra vår analyse av virkninger av boplikt i kystkommuner på Øst- og Sørlandet (Vista Analyse, 2022) oppsummeres i kapittel 4. Videre sammenliknes status og utvikling i Aurland kommune med et utvalg nabokommuner, med og uten boplikt.

På bakgrunn av gjennomgangen i kapittel 2 til 4 skisseres i kapittel 5 alternative løsninger for innføring av boplikt i hele eller deler av Aurland kommune.

2 Boplikt – formål og virkninger

I dette kapitlet gjennomgås bestemmelser i plan- og bygningsloven og konsesjonsloven som regulerer bruken av boligeiendommer, inkludert ulike former for boplikt / mulige avgrensninger (med/uten slektskapsunntak, geografisk avgrensning mv). Vi drøfter videre virkninger av boplikt for ulike grupper og presenterer resultater av vår analyse av erfaringer med boplikt i kystkommuner på Øst- og Sørlandet.

2.1 Hva er boplikt?

2.1.1 Boplikt reguleres gjennom konsesjonsloven

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven) regulerer overdragelser av eiendom. Konsesjonsloven har følgende 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 fritidsinteresser, 5) hensynet til bosettingen. (§1)»

Lovens utgangspunkt er at erverv av eiendom krever konsesjon (tillatelse), men med omfattende unntaksbestemmelser knyttet til eiendommens karakter (§4) og erververens stilling (§5). Unntakene i §4 gjør at boligeiendommer (med unntak for større landbrukseiendommer) i praksis fritt omsettelige.

Fra 1974 ble det i konsesjonsloven inntatt en bestemmelse om at dersom det *«ansees som nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål»* (§7, siste ledd), kan kommunene anmode om at det fastsettes forskrift som setter noen av unntaksbestemmelsene ut av kraft. Dette gjelder for (§7, 1. ledd):

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 som under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål

Boplikt etableres gjennom fastsettelse av forskrift med hjemmel i konsesjonslovens §7. For boligeiendommer innenfor områder som er omfattet av forskrifter hvor unntaksbestemmelsene er oppfylt, oppheves konsesjonsplikten dersom *«erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden han eier eiendommen, enten av ham selv eller andre»* (§7, 3. ledd).

Bruk av eiendom som helårsbolig er knyttet til forutsetning om at det må være personer som er folkeregistrert bosatt på eiendommen i henhold til Lov om folkeregistrering (folkeregisterloven). Hovedregelen i folkeregisterloven er at *«en person registreres med bosted der vedkommende regelmessig tar sin døgnhvile»* (§5, 1. ledd). *«Personer som tar sin døgnhvile skiftevis på to eller flere steder skal registreres der vedkommende tar sin overveiende døgnhvile i løpet av en 12-måneders periode»* (§5, 2. ledd). Loven

gir videre unntak for personer som av hensyn til arbeid (pendlere) eller andre grunner må oppholde seg borte fra hjemmet i perioder.

Det åpnes også for at forskriftene kan sette §5.1 (slektskapsunntaket) ut av kraft. Slektskapsunntaket innebærer at nær slekt kan overta eiendommer uten plikt til å bosette seg på eiendommen dersom eieren (eller nær slekt) har bebodd eiendommen de siste 5 årene. De fleste forskrifter som er etablert opphever unntaksbestemmelser knyttet til eiendommens karakter (konsesjonslovens §4), men ikke knyttet til erververens stilling (§5).

2.1.2 Plan- og bygningsloven

Både plan- og bygningsloven og konsesjonsloven har bestemmelser som regulerer lovlig bruk av en eiendom. Reglene i begge lovverk med tilhørende forskrifter må være oppfylt for at bruken skal være lovlig.

I henhold til plan- og bygningsloven kan kommunen både i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner angi hvilke områder som skal være avsatt eller regulert til henholdsvis boligbebyggelse og fritidsformål. Lovlig bruk av bebygd eiendom vil som hovedregel fremgå av godkjent byggetillatelse fra kommunen til en spesifikk angitt bruk, herunder boligformål og fritidsformål.

Dersom man ønsker å ta en boligeiendom i bruk som fritidsbolig, krever det søknad om bruksendring til fritidsbebyggelse som må godkjennes av kommunen. Dersom eiendommen ikke ligger i område som i kommuneplan eller reguleringsplan er avsatt eller regulert til fritidsbebyggelse eller LNF-spredd fritidsbebyggelse, vil søknaden også være avhengig av dispensasjon. Det samme gjelder dersom boligeiendommen omfattes av byggeforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningslovens § 1-8 annet ledd.

Dersom fritidsbolig skal tas i bruk til boligformål, krever det på tilsvarende måte søknad om bruksendring, samt eventuell dispensasjon, som må godkjennes av kommunen.

2.1.3 Matrikkelen

[Lov om eigedomsregistrering](#) (matrikkellova) skal sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger. Matrikkelen inneholder opplysninger om alle eiendommer i landet, inkludert hva eiendommen brukes til. Sammen med befolknings- og husholdningsstatistikk gir dermed matrikkelen oversikt over omfanget av boliger som ikke benyttes til boligformål.

Denne informasjonen er viktig for å kunne vurdere behov for og mulige konsekvenser av innføring av boplikt. Vår rapport baserer seg på opplysninger fra matrikkelen på kommunenivå. Aurland kommune har tilgang til opplysninger om alle eiendommer. Med kobling mot folkeregisteret har kommunen derfor mulig tilgang til detaljert informasjon om bosetting (og dermed hvorvidt evt. boplikt er oppfylt).

I matrikkelen kategoriseres alle bygninger etter deres formål og bruk. Det er egne kategorier for helårsboliger og våningshus som benyttes som fritidsbolig (hhv. 162 og 163). I «Føringsinstruks for matrikkelen» omtales det at disse kategoriene *«kan benyttes for bygninger som er tillatt eller lovlig etablert brukt som helårsbolig, men som i praksis bare blir bebodd fra tid til annen, uten at det blir tatt stilling til om slik bruk er innenfor rammen av tillatelse eller lovlig etablert bruk»*.

Dette betyr at boliger vil omfattes av boplikt selv om det i dag er registrert at de benyttes som fritidsbolig. Omfanget av boliger som er registrert benyttet som fritidsbolig kan gi en indikasjon på omfanget av boliger som, etter søknad, vil kunne fritas fra boplikt fordi de ikke lenger vurderes egnet til boligformål.

2.1.4 Skatteregler påvirker hvordan eiendommer brukes

Aurland kommune har ikke eiendomsskatt på boliger eller fritidsboliger, men regler om formuesskatt og beskatning av gevinst ved salg av eiendommer kan påvirke hvordan eiendommer brukes:

- Verdigrunnlaget for formuesskatt er vesentlig lavere (25 pst. av verdien) dersom boligen benyttes som primærbolig (eier er folkeregistrert bosatt i boligen), enn dersom eiendommen benyttes til andre formål. Formuesverdien for sekundærboliger (eier er ikke folkeregistrert bosatt) settes til 95 pst. av verdien. For fritidsboliger er formuesverdien 30 pst. av eiendommens markedsverdi.

I utgangspunktet er det eiendommens matrikelregistrerte formål som avgjør om den beskattes som bolig eller fritidsbolig. I tilfeller hvor en boligeiendom ikke lenger er egnet til bruk som helårsbolig¹, kan eier søke om at den beskattes som fritidseiendom.

- Ved salg av bolig beskattes verdiøkning i perioden fra boligen ble kjøpt. Her er det ikke avgjørende om eiendommen er registrert som bolig eller fritidsbolig, men den faktiske bruken (boligformål eller fritidsformål) som avgjør hvordan verdiøkningen beskattes:
 - Verdiøkning for boliger er skattefri dersom eier har vært registrert bosatt det siste året før boligen selges (dvs. benyttet som primærbolig).
 - Verdiøkning for boliger er også skattefri dersom *eieren* har benyttet eiendommen til fritidsformål i minimum fem av de siste åtte årene.

Slik skattereglene er utformet, er det i dag gunstigst om eiendommen benyttes som primærbolig. Dette er også i tråd med intensjonene med boplikt. I tilfeller hvor det ikke er aktuelt at boligeiendommen benyttes som primærbolig, kan skattereglene stimulere til at boligeiendommer benyttes til fritidsformål i stedet for boligformål. Slik bruk gir skattefri gevinst ved salg og vesentlig lavere verdigrunnlag ved fastsettelse av formuesskatt, gitt at Skatteetaten godtar eiers vurdering om at boligen ikke lenger er egnet til boligformål.

2.2 Hvilke virkninger kan boplikt medføre?

I dette avsnittet redegjør vi kort for hvilke virkninger vi kan forvente at boplikt medfører basert på teori og logisk drøfting. Vi skiller mellom virkninger knyttet til eiendomsmarkedet, bosetting og kommuneadministrasjon. Senere i rapporten går vi nærmere inn på analyser av hvilke virkninger en innføring av boplikt i Aurland kommune vil kunne ha, ved å ta i bruk tilgjengelig dokumentasjon og statistikk.

¹ Manglende innlagt vann, strøm eller vannklosett, atkomstmuligheter til eiendommen, boligens standard og egnethet til vinterbruk er momenter som avgjør om en bolig er egnet.

2.2.1 Virkninger for eiendomsmarkedet

Boplikt innebærer at råderetten over egen eiendom begrenses. Ved salg av boligeiendom begrenses kjøpergruppen til personer som vil benytte eiendommen til boligformål. Alt annet likt betyr det at innføring av boplikt bidrar til reduserte eiendomspriser. Reduserte boligpriser nevnes ofte som en målsetting ved innføring av boplikt, fordi det gir flere personer muligheten til å skaffe seg bolig i områder med boplikt. Hvor stor reduksjonen blir avhenger av hvor attraktive eiendommene er til boligformål og hvor attraktive de er til fritidsformål.

På lang sikt er virkningene på eiendomsmarkedet usikre. Det kan argumenteres for at boplikt styrker lokalmiljøet og gjør et område mer attraktivt for bosetting. Samtidig vil reduserte boligpriser i et område gjøre det mindre attraktivt å bygge nye boliger.

2.2.2 Virkninger for bosetting

Boplikt inntreffer ved omsetning av eiendommer. Dersom det innføres boplikt i et område, kan eksisterende eiere av boliger fortsatt velge fritt om de vil benytte eiendommen til bolig- eller fritidsformål. I den utstrekning boplikten påvirke omfanget av bosetting er dette derfor virkninger som inntreffer over tid og i forbindelse med at eiendommene omsettes.

Boplikt begrenser eierens råderett og er dermed et inngrep i den private eiendomsretten. Personer som kjøper en eiendom med boplikt, må forplikte seg til at det er bosatte på eiendommen. Boplikten er ikke personlig. Det er tilstrekkelig at eiendommen er utleid, eller at en utleiedel av boligen er bebodd.

Slektskapsunntaket (§5.1 i Konesjonsloven) gjør det mulig å overdra eiendommen til nære slektninger etter at boplikten har vært oppfylt i en periode på 5 år. Slektingen som overtar behøver ikke bosette seg på eiendommen, dvs. at boplikten i praksis er begrenset til en periode på 5 år så lenge eiendommen ikke selges.

Ved overdragelse av eiendommer med boplikt begrenses mulige kjøpere seg til personer som påtar seg ansvar for at noen vil bosette seg på eiendommen. Denne begrensningen reduserer verdien på eiendommen. Dette er gunstig for kjøper, men ugunstig for selger av boliger. Redusert eiendomsverdi bidrar også til redusert eiendomsskatt og formuesskatt for eier av bolig med boplikt.

Ved innføring av eller avvikling av boplikt i et område påvirkes verdien av alle boligeiendommer i området. Boligeierne får et verditap ved innføring av boplikt og en verdøkning ved avvikling av boplikt.

2.2.3 Virkninger for kommuneadministrasjonen

Formålet med innføring av boplikt er å sikre at boliger benyttes etter formålet. Hvis boplikten virker etter sin hensikt, vil den derfor kunne gi flere bosatte og dermed økte skatteinntekter til kommunen. Netto virkning på kommuneøkonomien er sannsynligvis positiv, selv om reduserte skatteinntekter knyttet til utleie av boliger og endring av boligens skattemessige status (fra sekundærbolig til primærbolig eller til fritidsbolig) kommer til fratrekk.

Kommunen har ansvar for oppfølging av boplikten og saksbehandling knyttet til følgende prosesser:

- **Kontroll av egenerklæring som gis av kjøper i forbindelse med tinglysning av skjøte**

I forbindelse med omsetning av boliger innhentes erklæring fra kjøper om at hen vil bosette seg på eiendommen.

- **Behandling av søknader om fritak fra boplikt (konsesjon)**

Kjøpere av eiendommer hvor det er boplikt (nedsatt konsesjonsgrense) kan søke om konsesjon for overtagelse av boligeiendom, selv om de ikke har til hensikt å bosette seg på eiendommen. Behandling av slike søknader er regulert i Konsesjonslovens §10. Det åpnes her for at det kan gis unntak for boplikt på eiendommer som ikke lenger er egnet til boligformål (beliggenhet, standard). Videre skal det også gis konsesjon dersom eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området. Konsesjon gitt etter denne regelen gir eieren fritak for boplikt, men endrer ikke eiendommens status som bolig. Forskrift om boplikt vil derfor også gjelde ved senere omsetning av eiendommen.

- **Behandling av søknader om bruksendring (fra bolig til fritidsbolig)**

For boliger som ikke lenger er egnet til boligformål, kan eiere også søke om varig bruksendring fra bolig til fritidsformål (Plan- og bygningslovens §20-1). Kommunen må da vurdere ønsket bruk opp mot gjeldende plan- og bygningslov og sees i sammenheng med vedtatt kommuneplan. Vurdering av om eiendommen er i en slik stand at den er egnet til boligformål (eller kan settes i stand til slik bruk) vil være en del av beslutningsgrunnlaget for vedtak om bruksendring. Kommunen kan likevel avslå søknader også for eiendommer som ikke vurderes egnet som bolig.

- **Oppfølging (kontroll) av at boplikten overholdes**

Gjennom samkjøring av Eiendomsregisteret (matrikkelen) med Folkeregisteret kan kommunen holde oversikt over det er bosatte i boliger med boplikt. Dersom eiendommer med boplikt står ubenyttet over lang tid, kontaktes eier for avklaring. Kommunen har anledning til å kreve tvangssalg dersom eiendommer med boplikt står ubebodd over lang tid.

I noen tilfeller mottar kommunene også henvendelser fra innbyggere om at boplikt knyttet til en eller flere eiendommer ikke etterleves. Også i slike tilfeller kontaktes eier for avklaring.

3 Bosettingsutfordringer i Aurland

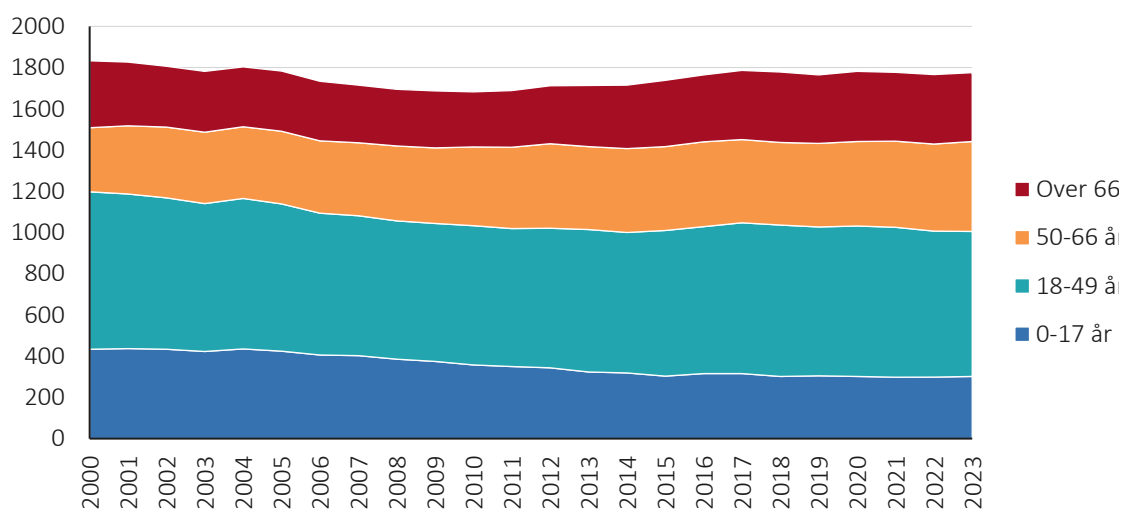
I dette kapittelet vil vi redegjøre for bosettingsutfordringer i Aurland kommune. Dette utgjør et viktig bakteppe for vurderingene rundt innføring av boplikt. Kapitlet er utarbeidet basert på eksisterende dokumentasjon fra av kommuneadministrasjonen, samt tilgjengelig statistikk om boliger, befolkning og bygningsmasse hos SSB. I den statistiske gjennomgangen vil vi vurdere relevante utviklingstrekk for Aurland opp mot sammenlignbare kommuner, inkludert kommuner hvor boplikt er innført med og uten slektskapsunntak.

3.1 Utviklingstrekk i Aurland kommune

En gjennomgang av utviklingstrekk i befolknings- og boligstatistikk for Aurland er et naturlig utgangspunkt for å vurdere kommunens bosettingsutfordringer, som vi ønsker å se opp mot en mulig innføring av boplikt.

Befolkningsutviklingen i kommunen fordelt på ulike aldersgrupper i årene 2000-2023 er fremstilt i Figur 3-1.

Figur 3-1 Befolkning i Aurland kommune

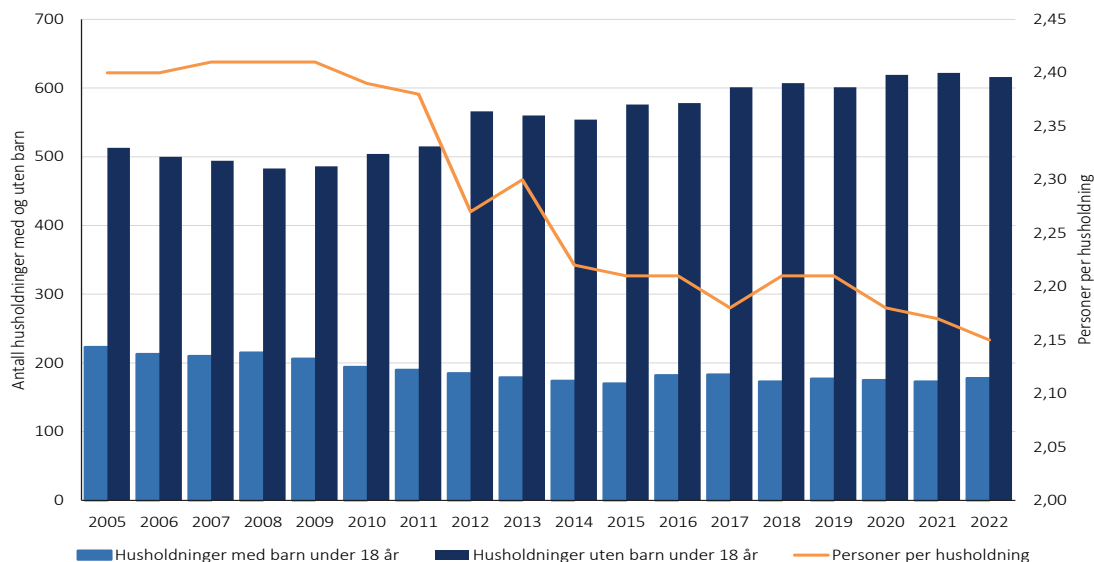


Kilde: Vista Analyse, basert på tall fra Statistisk sentralbyrå (Statistikkbanken tabell 07459)

Den samlede befolkningen falt i perioden 2000 til 2010, men vokste igjen i årene frem til 2017 og har siden holdt seg stabil. Figuren viser videre en jevn økning i gjennomsnittsalder. Andelen av befolkningen under 50 år har falt fra rundt 65 prosent i 2000 til rundt 56 prosent i 2023. Dette er særlig drevet av at antallet innbyggere under 18 år har falt rundt 30 prosent siden 2000, mens antallet i aldersgruppen 50-66 år har hatt en tilsvarende økning. Befolkningsframskrivninger gjort av Statistisk sentralbyrå (SSB) viser at befolkningstallet i kommunen vil øke fra dagens 1 775 til rundt 2 000 innbyggere i 2040 (SSB, 2023). Veksten er i stor grad drevet av en økning i antallet bosatte over 67 år, men også noe økning i aldersgruppen 0-17 år.

Figur 3-2 viser utvikling i antall husholdninger med og uten barn under 18 år (søyler) og utvikling i antall personer per husholdning (linjen).

Figur 3-2 **Utvikling i antall husholdninger med og uten barn (venstre akse) og antall personer per husholdning (høyre akse)**

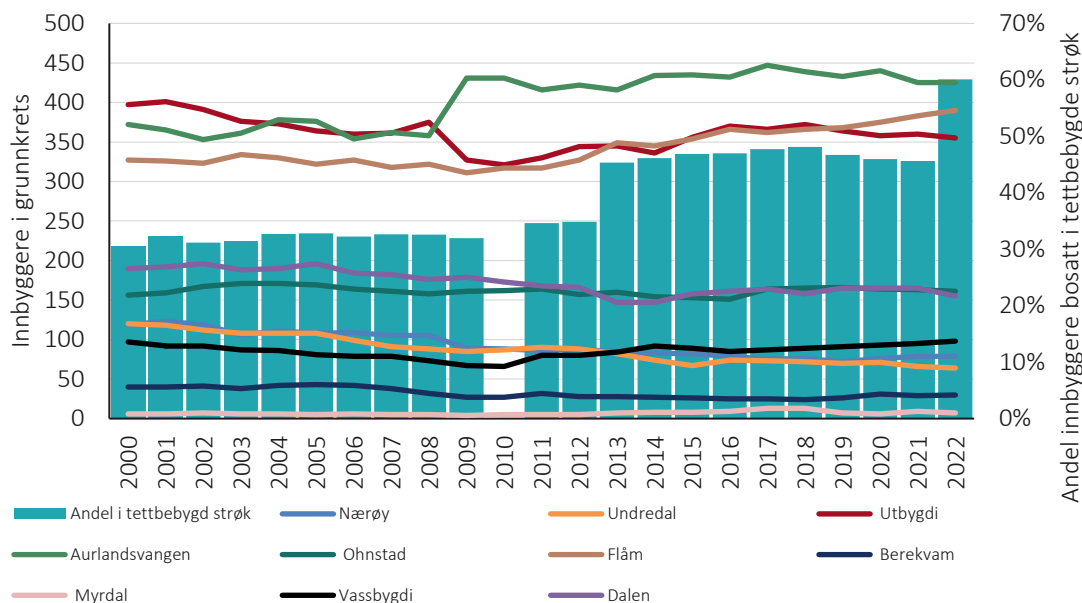


Kilde: Vista Analyse, basert på tall fra Statistisk sentralbyrå (Statistikkbanken tabell 06070 og 09747)

Det samlede antallet husholdninger har økt med 8 prosent mellom 2005 og 2023, fra 736 til 794. Behovet for boliger i kommunen har økt tilsvarende. I samme periode har det vært en nedgang i både andelen husholdninger med barn og antall personer per husholdning. Nedgangen var sterkest i perioden 2009-2014, og har flatet ut siden. Disse utviklingstrekkene kan bety at husholdninger med barn i økende grad flytter ut av kommunen, som blant annet kan skyldes mangel på egnede boliger for større husholdninger. Utviklingstrekkene i figuren indikerer videre at etterspørselen etter boliger i større grad rettes mot mindre boliger (leiligheter og småhus).

Selv om folketallet i kommunen har vært relativt stabil, har det i årene etter 2000 vært store endringer i den geografiske fordelingen av befolkningen i kommunen. Andelen som bor i tettbygde områder har økt fra 31 pst. i år 2000 til 60 pst. i 2022. Av Figur 3-3 går det fram at det er store sprang i andelen i enkelte år, spesielt i 2013 og 2022. Dette reflekterer at områdene som SSB definerer som tettsteder har blitt utvidet, f.eks. ved at det er bygget boliger i utkanten av eksisterende tettsteder som knytter dette sammen med og inkluderer eksisterende boligbebyggelse som tidligere lå utenfor tettstedet.

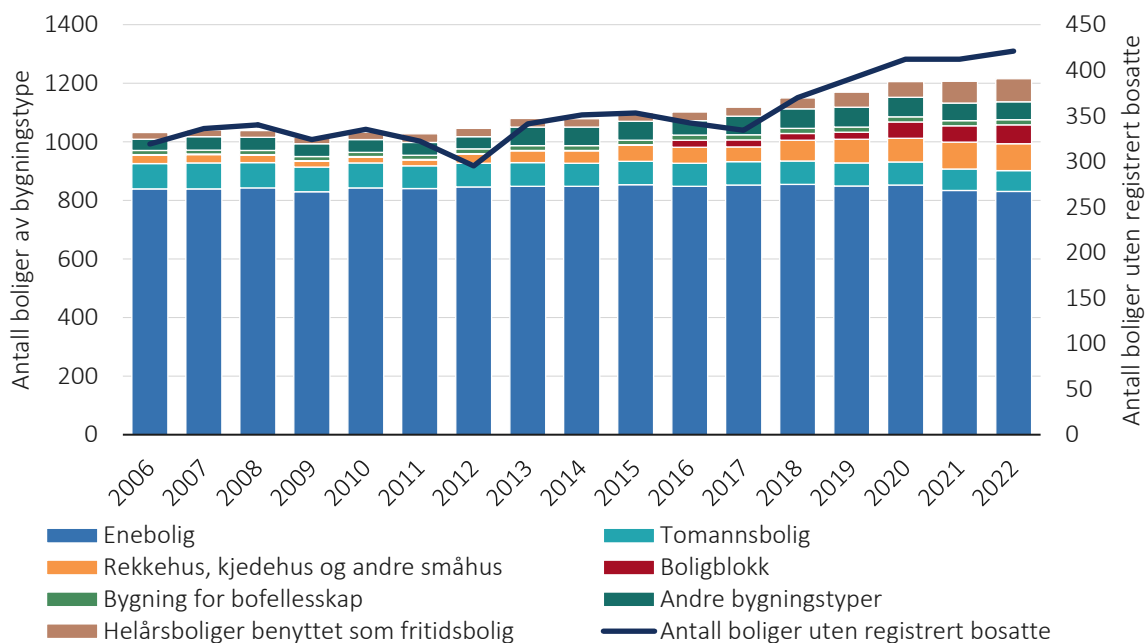
Figur 3-3 Innbyggere i grunnkretser i Aurland kommune (venstre akse), andel bosatte i tettbebyggelse (høyre akse), 2000-2022



Kilde: Vista Analyse, basert på tall fra Statistisk sentralbyrå (Statistikkbanken tabell 04317 og 05212)

Figur 3-3 viser at befolkningen har økt både i Flåm og i Aurlandsvangen tettsted. Samtidig har det vært en betydelig nedgang i befolkningen i mindre sentrale grunnkretser (grender) i kommunen. I Undredal er folketallet redusert fra 127 i 1999 til 57 i 2023 (-55 pst), i Nærøy er befolkningen i samme periode redusert fra 114 til 78 (-32 pst).

Figur 3-4 Boliger i Aurland kommune fordelt etter bygningstype (venstre akse) og antall boliger uten registrert bosatte (høyre akse)



Kilde: Vista Analyse, basert på tall fra Statistisk sentralbyrå (Statistikkbanken tabell 03174 og 03175)

Figur 3-4 viser utvikling i antall boliger – fordelt etter boligtype – i Aurland kommune (illustrert med søyler). I perioden 2006-2022 har det vært en netto tilvekst på 183 boliger (18 prosent), og økningen har hovedsakelig kommet i form av leiligheter og mindre boliger (rekkehus mv.). Utviklingen i boligmassen reflekterer dermed utviklingen i boligbehovene til stadig mindre husholdninger og aldrende befolkning.

Veksten i antall boliger har vært klart større enn veksten i antall husholdninger i perioden. Dersom vi antar at det er én husholdning per bolig², har det vært en økning i antall boliger uten registrert bosatte fra 319 boliger i 2006 til 421 boliger i 2022. Av figuren går det fram at økningen er særlig stor de siste årene (etter 2017).

Det kan være flere årsaker til at det ikke er folkeregistrert bosatte i en bolig:

- Boligen benyttes som fritidsbolig
- Boligen benyttes til korttidsutleie
- Boligen er ikke egnet verken til fritids- eller boligformål
- Boligen står midlertidig tom, f.eks. i forbindelse med omsetning av boligen.

Datamaterialet gir indikasjoner på at omfanget av boliger som brukes som fritidsboliger har økt. I statistikken er det registrert en økning fra 23 boliger i 2006 til 78 boliger i 2022. Det er ingen plikt for boligeiere til å registrere slik bruk og sannsynligvis er det reelle omfanget betydelig høyere. Endringer i skattereglene i de senere år (lavere formuesskatt og noe lavere/enklere beskatning av leieinntekter for fritidsboliger sammenliknet med reglene for sekundærboliger) kan ha bidratt til at flere eiere av sekundærboliger ønsker at disse registreres som bolig benyttet som fritidsbolig.

Omfanget av boliger uten bosatte kan brukes som en indikasjon på potensialet knyttet til økt bosetting ved innføring av boplikt. I avsnitt 4.2 sammenliknes andelen boliger uten registrert bosatte i Aurland med et utvalg andre kommuner.

3.2 Boligmarked og bosettingsutfordringer i Aurland

«Bustadpolitisk handlingsplan 2020-2030 for Aurland kommune» (Aurland kommune, 2020) gir gode og overordnede beskrivelser og drøftinger knyttet til kommunens utfordringer med bosetting. Vi trekker frem hovedpunkter fra denne rapporten og supplerer med innsikt fra notatet «Utgreiing nullkonsesjon (buplikt på bustadeigedom i Aurland kommune)» (Aurland kommune, 2021) for å gi bakgrunn for hvilke utfordringer som eksisterer i boligmarkedet i kommunen. En gjennomgang av dokumentasjonen viser at hovedutfordringene knyttet til bosetting i kommunen kan oppsummeres med følgende punkter:

- Svært begrenset tilbud av boliger: topologi og naturfarer begrenser mulighetene for boligbygging, og innmark tar opp store deler av arealet som det er mulig å bygge på
- Lite tilbud av andre boligtyper enn eneboliger gir dårlig rotasjon av eneboliger fra eldre til unge i etableringsfasen
- Mange eksisterende boligbygninger egnet som helårsbolig i tettstedene benyttes som hytter eller til korttidsutleie til turister

² I noen tilfeller kan det være flere husholdninger i en bolig.

Begrenset tilbud av boliger

Kommunen er dominert av høyfjellsområder og bratte fjord- og fjellsider hvor det ikke egner seg å bygge boliger. Kun 9,3 prosent av kommunens areal ligger under 600 moh., og geografiske kartlegginger viser at det er svært få områder hvor det kan bygges uten at det gjennomføres rasfarevurdering og sikring. I tillegg er det risiko for flomfare i elver og bekker i kommunen, og både risiko knyttet til flom og skred er ventet å øke betraktelig i fremtiden. Disse naturfarene gir sterke begrensninger på muligheten for utbygging av nye boliger i kommunen. Arealene som egner seg for utbyggingsformål sammenfaller i stor grad med innmarksområder i aktiv drift. De begrensede mulighetene for bygging av boliger på grunn av topologi, naturfarer og innmarksområder gjør seg gjeldende for alle bygdene i kommunen: Aurlandsvangen, Flåm, Undredal, Gudvangen og Vassbygdi.

Naturlige begrensninger av arealer egnet for boligutbygging påvirker det samlede tilbudet av boliger i kommunen. I en kommune uten slike begrensninger vil boligmarkedet justere seg slik at tilbudet av boliger øker når flere ønsker å bosette seg i kommunen. Siden tilbudet av boliger i Aurland derimot er svært begrenset, vil folk som ønsker å bosette seg i kommunen slite med å finne en bolig, og prisene på de boligene som eksisterer vil øke.

Lite rotasjon av eneboliger

En utpekt målgruppe for Aurland kommunes boligpolitiske arbeid er unge som vil etablere familie. Flyttestatistikk viser at det er flest innflyttere i aldersgruppen 19-29 år, samtidig som det er flest utflyttere i aldersgruppen 30-44 år. Dette indikerer at Aurland er en attraktiv kommune å bosette seg i for unge mennesker, men disse innbyggere flytter til andre kommuner når de er i etableringsfasen (stifte familie, ferdigstudert mv.). Funn fra forskning peker på at unge familier som bor i distriktskommuner ønsker å bo i eneboliger (Rambøll, 2014). Derimot ønsker man å flytte til indre og mer tilgjengelige boliger når barn i familien har flyttet ut. I Aurland utgjør eneboliger en svært stor andel av det samlede tilbudet av boliger, omtrent 73 prosent i 2022 (Figur 3-4), og mindre boliger egnet for eldre og andre små husholdninger er i mindretall.

Beskrivelsen ovenfor maler et bilde av at det er for lite rotasjon av eneboliger fra eldre til unge som ønsker å etablere familie. Eldre har problemer med å finne mindre og mer egnede boliger fordi det er svært få av disse i kommunen, og blir derfor boende i eneboliger. Dermed er det færre eneboliger tilgjengelige på boligmarkedet. Resultatet av denne utviklingen gjør at det ikke eksisterer nok ledige eneboliger for unge å flytte inn i, og de boligene som blir omsatt, blir solgt for høye priser. Høye priser er ekstra utfordrende for unge boligkjøpere som i mindre grad er i stand til å stille egenkapital enn boligkjøpere som har vært i yrkeslivet lengre. Utfordringene kommer tydelig frem i resultater fra en innbyggerundersøkelse fra 2018, som viser at 44 prosent av innbyggere mellom 18 og 39 år er på jakt etter ny bolig, og 32 prosent har vært på boligjakt i over halvannet år.

Helårsboliger brukes som hytter eller til korttidsutleie

Utfordringen med at folk ikke finner egnet bolig når de ønsker å bosette seg i kommunen forsterkes av at mange boliger egnet for helårsbruk benyttes som ferieboliger, korttidsutleie til turister eller kjøpes av bedrifter som leier dem ut til (korttids) ansatte. I 2017 var det 30 bygg registrert i Matrikkelen som «Helårsboliger og våningshus benyttet som fritidsbolig», mens i januar 2023 var det 78, hvilket tilsvarer

en økning på 160 prosent. I samme periode har antallet bygg registrert som «Hytter, sommerhus og lignende fritidsbolig» vært uendret. Dette kan reflektere en økning i bruken av boliger til fritidsformål, men kan også ha sammenheng med at registrert bruk i større grad samsvarer med faktisk bruk. Registrert bruk av boligen i matrikkelen benyttes som grunnlag for beregning av renovasjonsgebyr, med lavere satser for fritidsboliger. Informasjon om dette, sendt ut i 2020, kan ha bidratt til økningen i registrert antall boliger benyttet som fritidsbolig.

Problematikken med helårsboliger som brukes som fritidsboliger er særlig utfordrende i Undredal, hvor hele 48 prosent av boligene blir bruk som feriebolig (Aurland kommune, 2021), og disse benyttes i stor grad på sommeren. Problematikken gjør seg også gjeldende i andre bygder i kommunen, eksempelvis benyttes flere vernede boliger i sentrum i Aurlandsvangen som feriebolig. Områdenes attraktivitet for ferieboliger gjør at folk som vil kjøpe bolig for å bosette seg i kommunen må konkurrere på pris med de som ønsker å kjøpe feriebolig og som ofte har god økonomi.

Videre er omfanget av korttidsutleie av helårsboliger til turister på sommeren stort. Dette gjelder særlig i Flåm, som besøkes av opp mot 1 million turister i året, men hele kommunen opplever press fra turister på sommeren. Gjennom utleieportaler som AirBnB og HomeAway kan boligeiere enkelt leie ut til turistene for korte opphold gjennom sommeren. I juli 2019 var det 72 boliger i kommunen tilgjengelig på disse to nettportalene, sammenlignet med kun seks i 2016.

Slik korttidsutleie er økonomisk gunstig på grunn av stor betalingsvillighet hos utenlandske turister som besøker Norge. Dette skaper incentiver til å kjøpe helårsboliger med økonomisk formål om utleie i perioder av året, og dette kan bidra til enda større press på tilgjengeligheten og prisnivået på boliger som ønskes kjøpt av folk som vil bosette seg i Aurland kommune.

4 Erfaringer med boplikt

42 kommuner i Norge har i dag boplikt (Landbruksdirektoratet, 2021). Felles for de fleste kommunene med boplikt er at de er attraktive hyttekommuner, enten fjellkommuner med nærhet til turområder på vinteren eller kystkommuner nær sjøen. Figur 4-1 viser hvor bopliktkommunene ligger geografisk.

Figur 4-1 Kommuner i Norge med boplikt



Kilde: Huseierne (2021)

De fleste kommunene som i dag har boplikt, innførte dette mellom 1980 og 2000. I tillegg til disse er det også en rekke kommuner som tidligere har hatt boplikt, men som senere har fjernet den. Dette inkluderer Aurland kommune, som hadde boplikt mellom 1974 og 2015³. Det er betydelig variasjon i utforming av de lokale forskriftene, både knyttet til hvilke og hvor store deler av kommunene som omfattes, hva slags type eiendommer som boplikten gjelder for og hvor strenge vilkår som er knyttet til den (med/uten slektskapsunntak).

4.1 Kystkommuner på Øst- og Sørlandet

Vista Analyse gjennomførte i 2022 en utredning av mulige konsekvenser av innføring av boplikt på Nøtterøy i Færder kommune (Vista Analyse, 2022). Som en del av dette arbeidet ble det gjennomført en statistisk analyse på grunnkretsnivå for kystkommuner på Øst- og Sørlandet fra Halden til Flekkefjord,

³ Andre kommuner som har opphevet boplikten inkluderer Svelvik og Søgne (opphevet i 2015), Hurum (opphevet i 2010), Grimstad, Arendal og Lyngdal (opphevet i 2014).

hvor hensikten var å avdekke systematiske forskjeller mellom grunnkretser med boplikt og grunnkretser uten boplikt. Analysen ble gjort med bolig- og befolkningsstatistikk for grunnkretsene i året 2021.

En sentral variabel for denne analysen var andelen boliger uten folkeregistrert bosatte (tomme boliger) av det samlede antallet boliger egnet for helårsbruk. Tabell 4-1 viser variasjon i andelen tomme boliger mellom grunnkretser med og uten hhv. boplikt og kystlinje. Andelene er fordelt på sentralitetsklasse, en standard utarbeidet av SSB for å kategorisere kommuner etter nærhet til arbeidsplasser og servicefunksjoner (Statistisk Sentralbyrå, 2020). Sentralitetsklassene går fra 1 (mest sentralt) til 6 (minst sentralt). Kommunene i utvalget var alle i sentralitetsklassene 2 til 4, mens Aurland kommune har sentralitet 6.

Tabell 4-1 **Andel av boliger uten registrert bosatte (prosent)**

	Alle grunnkretser	Med boplikt	Med kystlinje
Sentralitetsklasse 2	2,9	6,5	5,1
Sentralitetsklasse 3	5,1	7,6	7,9
Sentralitetsklasse 4	14,2	12,6	16,5
Hele utvalget	5,0	9,3	7,0

Kilde: Vista Analyse

Av tabellen går det fram at andelen av boliger uten registrert bosatte er høyere desto mindre sentral kommunen er og andelen er høyere i områder med boplikt enn områder uten boplikt. Videre er andelen høyere i områder med kystlinje (antatt attraktive områder for fritidsbruk) enn områder uten kystlinje.

I utredningen gjennomførte vi en økonometrisk analyse hvor vi ønsket å beregne effekten av boplikt på andelen tomme boliger blant grunnkretsene i utvalget, med korrigering for variabler som reflekterer forskjeller i bostedsattraktivitet og attraktivitet for fritidsformål. Denne korrigeringen ble gjort for å hindre at våre resultater knyttet til virkninger av boplikt ikke skulle bli påvirket av andre forhold som både har en sammenheng med hvor mange boliger som står tomme og hvorvidt en grunnkrets har innført boplikt. Med denne fremgangsmåten fant vi at grunnkretser med boplikt hadde en marginalt lavere andel tomme boliger sammenliknet med grunnkretser uten boplikt. Forskjellen ble funnet å ikke være stor nok til å være statistisk signifikant. Andre forhold bidro i større grad til å forklare variasjon i andel tomme boliger:

- Grunnkretser som er attraktive for fritidsformål (representert ved variabler for kystlinje og andel fritidsboliger av alle boliger) har signifikant høyere andel tomme boliger enn grunnkretser som er mindre attraktive for fritidsformål.
- Grunnkretser som er attraktive for boligformål (representert ved variabler for antall bosatte og ulike mål på sentralitet) har lavere andel boliger uten fast bosatte enn grunnkretser som er mindre attraktive for boligformål.

For å teste resultatene gjennomførte vi også analyser for grunnkretser i ulike sentralitetsklasser. Resultatene for de minst sentrale kommunene som inngikk i analysen (sentralitetsklasse 4) skiller seg fra resultatene for mer sentrale kommuner ved at grunnkretser med boplikt har klart lavere andel tomme boliger enn grunnkretser uten boplikt i sentralitetsklasse 4. Dette resultatet indikerer at boplikten bidrar til å redusere antallet tomme boliger i mindre sentrale strøk. Derimot er ikke analysen i stand til å si hvorvidt det er en kausal sammenheng mellom innføring av boplikt og færre tomme boliger.

Som en del av analysen undersøkte vi også om boplikt kan påvirke befolkningssammensetningen. Befolkningen i grunnkretsene ble derfor inndelt i tre grupper basert på husholdningens hovedinntektskilde: yrkesaktive, trygdemottakere inntil 66 år og trygdemottakere over 66 år. Tabell 4-2 viser variasjon i andelen trygdemottakere over 66 år i grunnkretsene i utvalget, fordelt på sentralitet og hvorvidt grunnkretsene har boplikt og kystlinje.

Tabell 4-2 Andel trygdemottakere over 66 år (prosent)

	Alle grunnkretser	Med boplikt	Med kystlinje
Sentralitetsklasse 2	22,0	24,7	22,9
Sentralitetsklasse 3	22,2	26,1	23,5
Sentralitetsklasse 4	25,7	26,4	27,8
Hele utvalget	22,4	25,4	23,3

Kilde: Vista Analyse

Vi gjennomførte også økonometriske analyser for å studere sammenhengen mellom boplikt og befolkningssammensetning. Oppsummert fant vi følgende resultater:

- Andelen eldre (trygdede over 66 år) er signifikant høyere i områder med boplikt enn i områder uten boplikt.
- Grunnkretsenes attraktivitet for fritidsformål (kystlinje, andel fritidsboliger av alle boliger) bidrar til høyere andeler av trygdemottakere over 66 år
- Grunnkretsenes attraktivitet for boligformål (antall bosatte, ulike mål på sentralitet) bidrar til lavere andeler av trygdemottakere over 66 år

Ved inndeling av grunnkretsene etter sentralitet fant vi at sammenhengen mellom høy andel eldre og boplikt var mindre tydelig i sentralitetsklasse 4, mens sammenhengen mellom lav attraktivitet for boligformål og andel eldre ble forsterket.

Ingen av kommunene som inngikk i utvalget hadde opphevet slektskapsunntaket.

4.2 Analyse av bolig- og befolkningsstatistikk

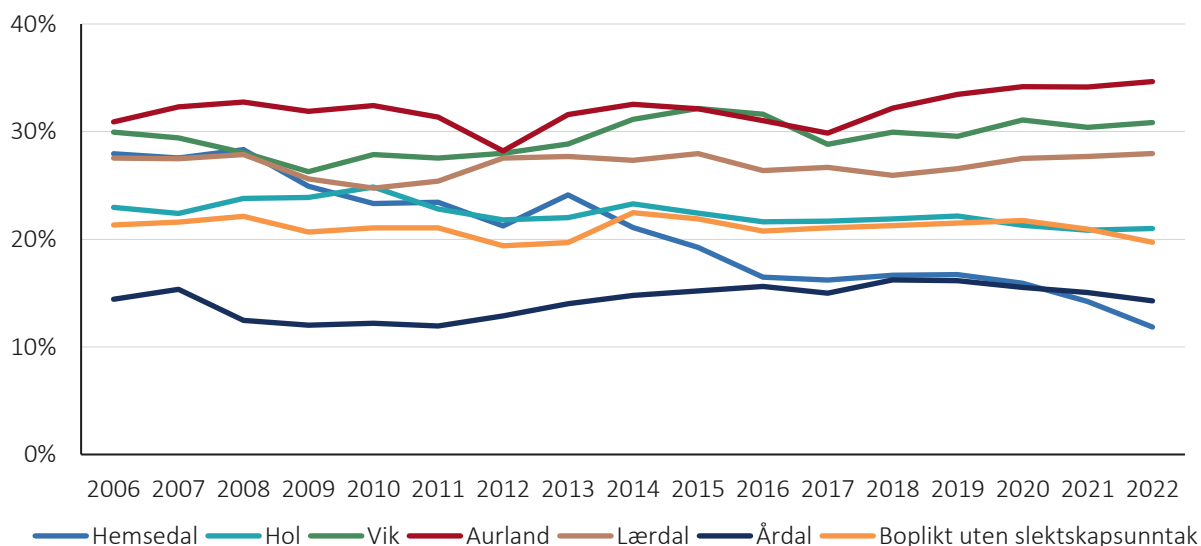
I dette avsnittet sammenliknes utviklingstrekk i bolig- og befolkningstrekk i Aurland kommune med et utvalg andre kommuner, med og uten boplikt. Dette vil kunne gi et inntrykk av systematiske forskjeller i kommuner med og uten boplikt, samt mellom kommuner som har boplikt med slektskapsunntak eller uten slektskapsunntak. Vi sammenligner utviklingstrekk i Aurland med følgende kommuner:

- Kommuner uten boplikt: Nabokommunene **Lærdal**, **Årdal** og **Vik**. Disse kommunene har geografiske likhetstrekk med Aurland hva angår topologi og avstand fra byer og større infrastruktur. Kommunene ble benyttet som sammenligningsgrunnlag for bolig- og arbeidsmarkedsutvikling i Aurland i et notat fra kommuneadministrasjonen i februar 2021 om mulig innføring av boplikt (Aurland kommune, 2021).
- Boplikt med slektskapsunntak: **Hol**, nabokommune til Aurland som har hatt boplikt med slektskapsunntak 1979 til 2022, deretter boplikt uten slektskapsunntak. Kommunen representerer dermed i analysene en geografisk sammenlignbar kommune med Aurland, hvor boplikt med slektskapsunntak er innført.

- Fjellkommuner med boplikt uten slektskapsunntak (**Ål, Flå, Hjørtal, Vang, Øystre Slidre og Hemsedal**). I analysene inkluderer vi gjennomsnittsberegninger for alle fjellkommuner i Norge som har boplikt uten slektskapsunntak i dag, og som har hatt det over flere år⁴. **Hemsedal** kommune, som har hatt boplikt siden 1981 og hvor slektskapsunntaket ble fjernet i 2010 vises også separat.

Vi starter med å se på utviklingen i antall boliger i kommunen hvor det ikke er folkeregistrert bosatte. Dette tilsvarer summen av antall bebodde og ubebodde boliger fordelt på bygningstype (SSB tabell 06265) og antall bygg registrert i Matrikkelen som «Helårsboliger og våningshus benyttet som fritidsbolig». Dette gir et samlet antall boliger ment til helårsbruk i kommunen⁵. Deretter trekker vi fra antall husholdninger i kommunen for å få et anslag på antallet boliger hvor det ikke er folkeregistrert bosatte. Figur 4-2 viser utviklingen i andel boliger uten folkeregistrert bosatte for Aurland kommune og de utvalgte sammenligningskommunene. Aurland har den høyeste andelen

Figur 4-2 Andel boliger uten folkeregistrert bosatte



Kilde: Vista Analyse, basert på tall fra Statistisk sentralbyrå (Statistikkbanken tabell 06265, 06070 og 03174)

Av figuren går det fram at vi finner det største omfanget av boliger uten folkeregistrert bosatte i Aurland, med en andel på 35 prosent. Andelen har vært høy gjennom hele perioden, med en økning de siste årene. Utviklingen støtter oppunder beskrivelsen av et stort omfang av helårsboliger som benyttes som fritidsbolig eller til korttidsutleie til turister. Nabokommunene Lærdal og Vik også har høye andeler tomme boliger, med en noe lavere vekst enn i Aurland.

Utviklingen i Hemsedal skiller seg fra resten av utvalget med en jevn og markant nedgang i andelen boliger uten bosatte. Andelen er redusert fra 28 pst. i 2006 til 12 pst. i 2022 (en reduksjon i antall boliger

⁴ Kommunene i denne gruppen innførte boplikt for første gang på ulike tidspunkt, men en likhet for alle kommunene er at de har hatt boplikt uten slektskapsunntaket fra 2012 til i dag. Ut over fjellkommunene som inngår i utvalget er det bare Nord-Odal kommune som har hatt boplikt uten slektskapsunntak i hele denne perioden.

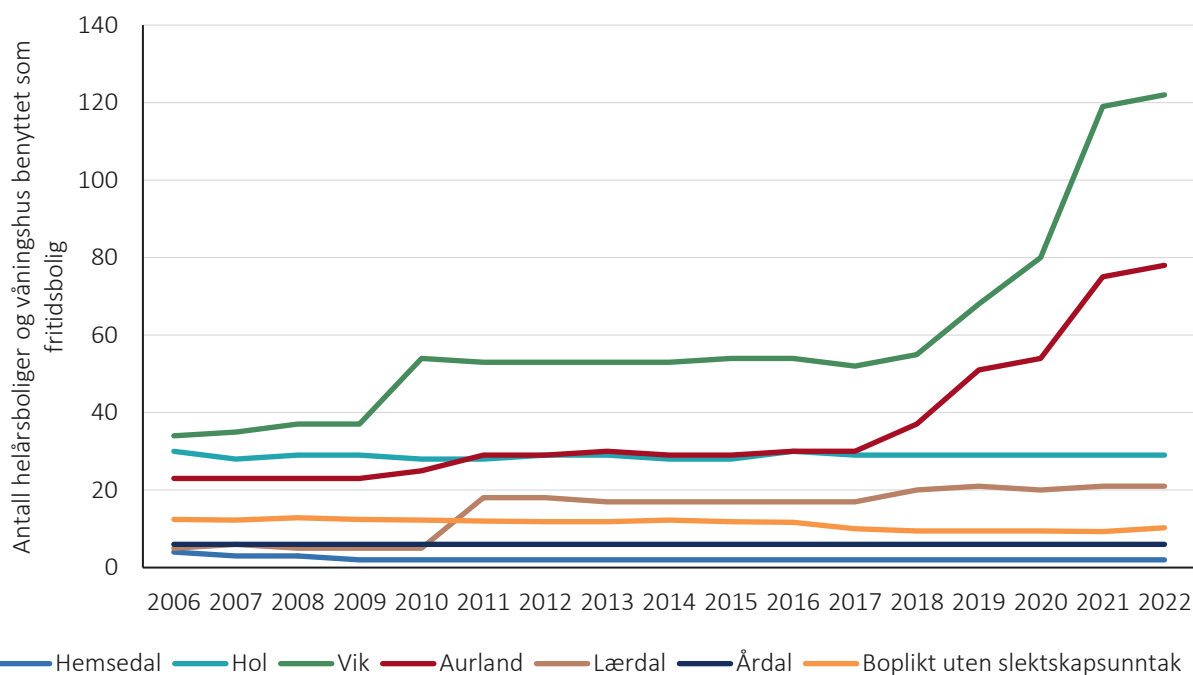
⁵ En feilkilde knyttet til fremgangsmåten er at bygg som er ført i Matrikkelen som «Helårsbolig og våningshus benyttet som fritidsbolig» registreres som enebolig av SSB dersom de finner folkeregistrert bosatte på adressen. Det betyr at vi dobbelt-teller disse byggene ved å summere statistikken slik vi gjør, men vår vurdering er at omfanget av folkeregistrert bosatte i disse byggene er svært lavt, og vi har ikke grunnlag for å si at omfanget er ulikt mellom kommunene.

uten folkeregistrert bosatte fra 330 til 166). Hemsedal har hatt boplikt i hele perioden. Slektskapsunntaket ble fjernet i 2010, men reduksjonen i andelen boliger uten bosatte har vært jevn gjennom hele perioden. Hemsedal kommune har etablert systematiske rutiner for oppfølging av boplikten, og framstår som et eksempel på at boplikt kan virke etter intensjonene.

Derimot ser vi at kurven som viser gjennomsnittlig andel boliger uten folkeregistrert bosatte for fjellkommuner med boplikt uten slektskapsunntak ligger flatt. For kommunene som inngår i dette utvalget (Flå, Ål, Øystre Slidre og Hjartdal) har boplikt uten slektskapsunntak ikke vært tilstrekkelig til å redusere andelen av boligene som ikke benyttes til boligformål.

Figur 4-3 viser utvikling i antall bygg som i Matrikkelen er registrert som «Helårsbolig og våningshus benyttet som fritidsbolig». Av figuren går det fram at andelen har vært tilnærmet konstant i de fleste kommunene, både i kommuner med boplikt og i enkelte av kommunene uten boplikt (Årdal, Lærdal). Aurland og Vik kommuner skiller seg ut med en markert økning i perioden 2017-2022. Den reelle bruken av boliger til fritidsformål antas å være høyere enn det som er registrert i Matrikkelen. Økningen som er registrert de senere år kan både reflektere at et økende antall boliger tas i bruk til fritidsformål, men endringer i boligbeskatningen kan også ha bidratt til økningen. I Aurland kan det også ha sammenheng med lavere renovasjonsgebyr for boliger som benyttes til fritidsformål.

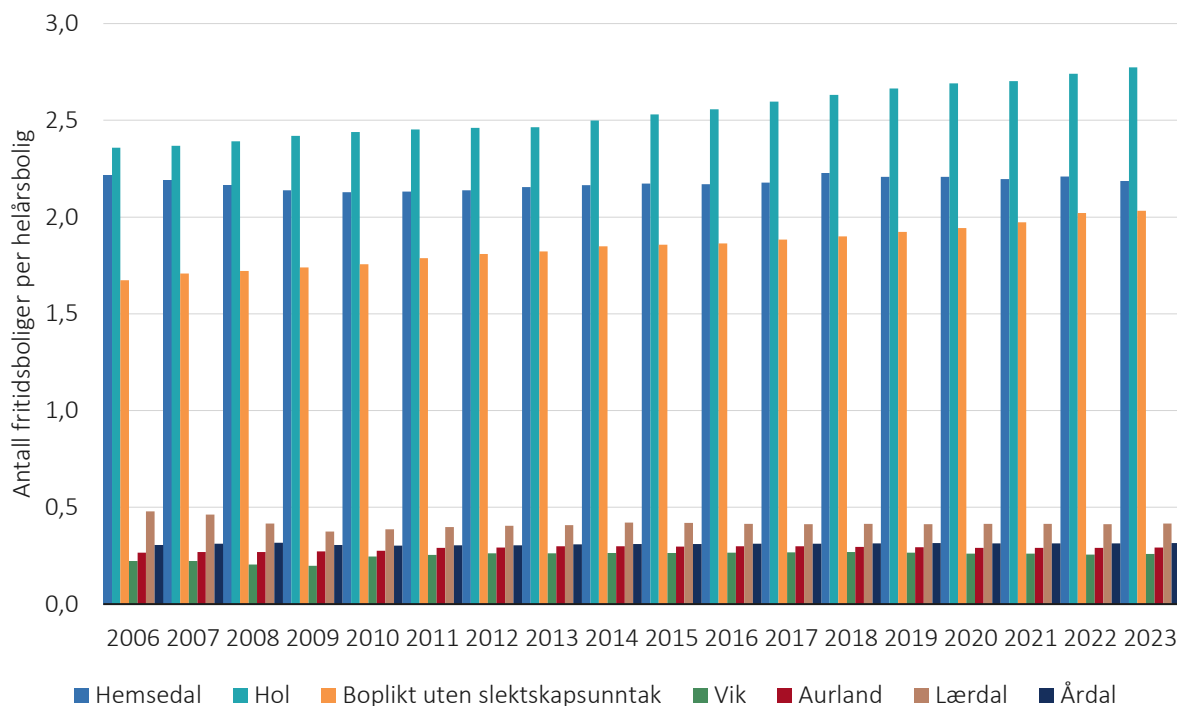
Figur 4-3 Helårsboliger og våningshus benyttet som fritidsbolig



Kilde: Vista Analyse, basert på tall fra Statistisk sentralbyrå (Statistikkbanken tabell 03174)

En mulig årsak til at helårsboliger benyttes som fritidsboliger er at tilbudet av hytter og sommerhus ikke vokser i takt med økt etterspørsel etter fritidsbolig i kommunene. Figur 4-4 viser utviklingen i forholdet mellom antall fritidsboliger og antall boliger i de ulike kommunene. Av figuren går det fram at det er en markant forskjell mellom fjellkommunene (med boplikt), og Aurland og nabokommunene (uten boplikt). Fjellkommunene har opp mot dobbelt så mange fritidsboliger som boliger, mens det i Aurland og nabokommunene er 5 boliger for hver fritidsbolig.

Figur 4-4 Antall fritidsboliger per helårsbolig



Kilde: Vista Analyse, basert på tall fra Statistisk sentralbyrå (Statistikbanken tabell 03174 og 06265)

Forskjellene kan reflektere at det er mer attraktivt å eie fritidsbolig i fjellkommunnene, men en viktig forskjell mellom fjellkommunnene og Aurland (og nabokommunene) er også at tilgangen på arealer som er egnet for utbygging er begrenset. Knapphet på fritidsboliger kan bidra til at ordinære boliger i større grad tas i bruk til fritidsformål.

Vi har også gjennomgått utviklingen i boligpriser fra år 2000 for kommunene som inngår i utvalget. For enkelte av kommunene er det få omsetninger per år og tilfeldige utslag som følge av dette. Samlet finner vi en betydelig økning i boligprisene for alle kommuner som, og ingen signifikante forskjeller mellom kommuner med og uten boplikt (eller med og uten slektskapsunntak blant kommunene som har boplikt). Hemsedal skiller seg likevel ut, med en klart sterkere vekst i boligprisene enn øvrige kommuner i utvalget.

5 Vurdering av muligheter

5.1 Oppsummering

Aurland kommune har en høy andel boliger uten folkeregistrert bosatte (nær 35 pst.), og det har vært en svak økning i andelen de senere år. Sammenliknet med nabokommuner med boplikt (med og uten slektskapsunntak) er andelen nesten dobbelt så stor.

En halvering av andelen boliger uten folkeregistrert bosatte tilsvarer ca. 200 boliger, dvs. at antall husholdninger i kommunen kan øke med 25 pst. dersom dette potensialet kan utnyttes gjennom innføring av boplikt.

Selv om det kan antas at det samlede potensialet for økt bosetting ved innføring av boplikt er betydelig, vil virkningene inntreffe over tid. Boplikt virker ved omsetning av eiendommer. Innføring av boplikt vil derfor neppe føre til store endringer i verdien av eiendommer. På kort sikt kan det legges til grunn at verdien av eiendommer vil reduseres noe, på lang sikt kan boplikt bidra til å opprettholde gode lokalmiljø og dermed økte eiendomsverdier.

Det er store variasjoner mellom kommuner med boplikt når vi ser på måloppnåelse (at boliger benyttes i tråd med formålet). Dette kan dels forklares med variasjoner i områdenes bostedsattraktivitet og hvor attraktive områdene er for fritidsformål, men variasjonen kan også reflektere at kommunene i ulik grad påser at forskriftene følges. Uten oppfølging fra kommunens side (kontroll av at boplikt overholdes, tiltak ved brudd på boplikt) vil innføring av boplikt ha begrenset effekt. Med oppfølging av regelverket kan det også forventes søknader om fritak fra boplikten og søknader om bruksendring for å unngå boplikten.

Aurland er en attraktiv kommune både for bosetting og fritidsformål, dvs. at boliger hvor det ikke er folkeregistrert bosatte likevel brukes aktivt. Dette er et godt utgangspunkt for at innføring av boplikt vil føre til fast bosetting i en del av de boligene som i dag benyttes til andre formål. Samtidig må den bruken som fortrenses (bruk til fritidsformål, korttidsutleie til ansatte mv.) i større grad finne andre måter å dekke sine behov, i eller utenfor Aurland.

5.2 Alternative løsninger

Uten innføring av boplikt, er det sannsynlig at fortsatt økende turisme vil føre til en fortsatt vekst i omfanget av boliger som brukes til korttidsutleie eller fritidsformål, dvs. at de negative konsekvensene av dette forsterkes:

- Ytterligere forvitring av lokalmiljø i minst sentrale deler av kommunen.
- Hus som står tomme store deler av året kan også påvirke lokalmiljøet negativt i mer sentrale områder.
- Behovet for nye boliger for å dekke behovene knyttet til befolkningsvekst og endringer i befolkningssammensetning må i større grad dekkes gjennom utbygging av nye boliger.

Konsesjonsloven åpner for ulike løsninger for innføring av boplikt. Nedenfor gjennomgås et utvalg av løsninger som er i bruk i noen kommuner i dag, og som kan være aktuelle for Aurland.

5.2.1 Boplikt i hele kommunen

En stor andel av kommunene som i dag har boplikt har forskrifter som gjelder i hele kommunen. Dette kan reflektere at utfordringene er omtrent de samme innenfor disse kommunene, men bosatte i kommunen kan også oppfatte en slik løsning som mer rettferdig enn tilfeller hvor forskriften om boplikt gjelder i utvalgte deler av kommunen.

Ved en eventuell innføring av boplikt, vil en sentral problemstilling være om slektskapsunntaket (Konsesjonslovens §5, 1) skal settes ut av kraft. Bare et lite antall kommuner har i dag boplikt uten slektskapsunntak. Av disse kan Hemsedal framheves som eksempel på en kommune som har oppnådd en betydelig reduksjon i omfanget av boliger uten folkeregistrert bosatte.

Vår gjennomgang av kystkommuner på Øst- og Sørlandet (kommuner med slektskapsunntak fra boplikten) tyder på at boplikt i mange områder er et virkemiddel med begrenset effekt. Samtidig har Hol kommune (boplikt med slektskapsunntak fram til 2022, deretter uten slektskapsunntak) oppnådd en reduksjon i andelen boliger uten folkeregistrert bosatte også med slektskapsunntaket.

5.2.2 Boplikt i deler av kommunen

Utfordringer knyttet til boliger uten folkeregistrert bosatte og virkningene av å innføre boplikt kan variere mellom ulike deler av kommunen. Befolkningsutviklingen i de senere år kan reflektere at boliger i de sentrale delene av kommunen er mer attraktive enn boliger i utkanten.

Nærøy / Undredal – grender i utkanten av kommunen

Folketallet i Nærøy og Undredal er redusert i de senere år, og vi antar at andelen boliger uten folkeregistrert bosatte er større i disse grendene enn i sentrale deler av kommunen. Til tross for at det i dag er gode veiforbindelser til Flåm og Aurlandsvangen, er det lange avstander til skoler og kommunesenter.

Selv om det i dag kan være vanskelig å finne egnet bolig i disse områdene for folk som ønsker å bosette seg i Nærøy eller Undredal, er det usikkert om boplikt (med eller uten slektskapsunntak) vil være tilstrekkelig til å sikre økt bosetting. Innføring av boplikt vil, over tid, føre til at flere boliger legges ut for salg til en (antatt) begrenset gruppe av boligkjøpere. Dette kan gi reduserte boligpriser og i neste omgang føre til at en høy andel av boligene kjøpes av personer som formelt kan overholde boplikten:

- eldre (mindre behov for mobilitet)
- langpendlere (kravet om «hovedsakelig døgnehvile» gjelder ikke i samme grad)
- par som eier to boliger og registrerer seg bosatt i ulike boliger.

I utkanten av kommunen er det også boliger uten veitilknytning hvor boplikt vil kunne virke mot sin hensikt, dvs. at det kan forventes søknader om fritak fra boplikten og bruksendringer.

Flåm og Aurlandsvangen (tettstedene)

Befolkningen i tettstedene Flåm og Aurlandsvangen har økt i de senere år og boligene her er attraktive både for bolig- og fritidsformål. Forutsatt god oppfølging fra kommunens side er det derfor høy sannsynlighet for at innføring av boplikt vil virke etter formålet samtidig som evt. økonomisk tap for dagens eiere av boligene vil være begrenset.

Også i tettstedene er det en del eldre boliger. Vi antar at en del av disse, på grunn av alder eller manglende vedlikehold, ikke tilfredsstiller dagens krav til boliger. For en del av disse vil det (for eierne) ikke være lønnsomt å gjennomføre en oppgradering til dagens standard. Dette kan møtes gjennom å ha en tydelig politikk for å gi konsesjon etter søknad (muliggjør fortsatt bruk til andre formål) eller ved å tilpasse avgrensingen av området med boplikt med sikte på å unngå boplikt i områder hvor

5.2.3 Boplikt for utbyggingsprosjekter i utvalgte områder

Boplikt virker ved omsetning av eiendommer, dvs. at det vanligvis vil ta lang tid fra forskriften innføres til vi ser effektene. Når det bygges nye boliger, vil boplikt raskere kunne påvirke befolkningssammensetningen. Et alternativ kan derfor være å innføre boplikt når det planlegges nye boliger i områder som er attraktive for fritidsformål, men hvor kommunen ønsker fast bosetting.

Boplikt knyttet til konkrete utbyggingsprosjekter vil sikre at nye boliger ikke tas i bruk til fritidsformål. Vår analyse av boplikt i kystkommunene på Øst- og Sørlandet tyder på at det kan være en smitteeffekt av at boliger tas i bruk til fritidsformål (andelen av boligene som benyttes til fritidsformål er gjennomgående høyere i områder med mange hytter). En styrking av boligpreget i et område gjennom etablering av nye boliger kan derfor også bidra til å forebygge at andre boliger i området tas i bruk til fritidsformål.

Boplikt knyttet til utbyggingsprosjekter kan også gjennomføres uten negative konsekvenser for eksisterende bosatte i området (inngrep i eiendomsretten og verdireduksjon som følger av dette). Det er utbygger av eiendommen som vil bære det økonomiske tapet knyttet til redusert omsettelighet av de nye boligene. Gjennomføring av prosjektet vil avhenge av om de nye boligene er attraktive til boligformål.

Over tid vil virkningene av denne formen for boplikt avta. Ved senere eierskifter vil det mest sannsynlig at effekten av boplikten vil reduseres, tilsvarende det vi finner i områder som har hatt boplikt over tid. Det er derfor mindre grunn til å beholde forskriftene etter at utbyggingen er fullført og den ønskede effekten er oppnådd.

Referanser

Aurland kommune. (2020). *Bustadpolitisk handlingsplan 2020-2030*.

Aurland kommune. (2021). *Utgreiing nullkonsesjon (buplikt på bustadeigedom i Aurland kommune)*.

Homleid, T., Ørbeck, M., & Kvinge, B. (2022). *Vista-rapport 2022/15 Boplikt på Nøtterøy*. Oslo: Vista Analyse.

Huseierne. (2021). *42 kommuner har boplikt i 2021*. Hentet April 29, 2022 fra Huseierne: https://www.huseierne.no/nyheter/kommunenene-med-boplikt-i-2021/?gclid=CjwKCAjw9qiTBhBbEiwAp-GE0XxB0_wY0a2IXRR9FbXJyG-k8Cz2IQWIFK9LK0I__IKOir1M_R19ghoCvJ8QAvD_BwE

Landbruksdirektoratet. (2021). *Kommuner med nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense)*. Hentet April 13, 2022 fra <https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/konsesjon-paa-eiendom/kommuner-med-nedsatt-konsesjonsgrense-nullgrense>

Rambøll. (2014). *Erfaringshefte: gode eksempler på boligstrategiske tiltak i distriktene*.

SSB. (2023). *Nasjonale befolkningsframskrivninger*. Hentet fra <https://www.ssb.no/befolkning/befolkningsframskrivninger/statistikk/nasjonale-befolkningsframskrivninger>

Statistisk Sentralbyrå. (2020). *Sentralitetsindeksen. Oppdatering med 2020-kommuner*. Oslo: Statistisk Sentralbyrå.

Vista Analyse. (2022). *Boplikt på Nøtterøy. Konsekvenser for bosetting og kommuneøkonomi. (VA-rapport 2022/15)*. Oslo: Vista Analyse.

Vedlegg

A Utvalgte bestemmelser i konsesjonsloven

§ 4 (unntak på grunnlag av eiendommens karakter)

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

I områder som er regulert i reguleringsplan, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det samme gjelder når eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg eller til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 kan settes ut av kraft ved forskrift etter § 7 første ledd.

§ 5.(unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.
5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

Første og andre ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 2 tredje ledd.

§ 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.

Er det ikke fastsatt i forskrift etter første ledd at konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konsesjonsfriheten for nærtstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

Konsesjonsplikt etter forskrift gitt i medhold av første ledd, gjelder ikke når erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden han eier eiendommen, enten av ham selv eller andre.

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.

Fristen for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

§ 10.(særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense)

Departementet skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Ved denne avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet, herunder om det området der eiendommen ligger i har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid

den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig.

Konsesjon skal også gis dersom departementet finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.



VISTA
ANALYSE

Vista Analyse AS
Meltzers gate 4
0257 Oslo

post@vista-analyse.no
vista-analyse.no