



## STORTINGET

# Innst. 217 S

(2018–2019)

Innstilling til Stortinget  
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:55 S (2018–2019)

---

**Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentant Bjørnar Moxnes om å innføre straffebestemmelser i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder**

---

Til Stortinget

### Sammendrag

I dokumentet fremmes følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utarbeide og legge fram for Stortinget et forslag om å innføre straffebestemmelser i lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett.»

Lov om kommunal forkjøpsrett har ingen straffebestemmelser. § 5 første ledd første punktum bestemmer at

«Overdrager og erverver av leiegård som omfattes av kommunens forkjøpsrett, skal straks gi skriftlig melding til kommunen.»

Brudd på denne bestemmelsen kan gi betydelig økonomisk gevinst for kjøper. Samtidig blir leieboere, som er uskyldige tredjeparter, påført betydelige tap.

Dagens Næringsliv har dokumentert en rekke tilfeller der en av landets største boligeiere er kjøper.

Forslagsstiller mener det bør bli straffbart å skaffe seg ulovlige inntekter ved å bryte lov om kommunal forkjøpsrett. Straffebestemmelser bør i alle fall omfatte inndragning, bøter, fengselsstraff og foretaksstraff. Det

er naturlig at straffereglene tilpasses forbrytelsenenes størrelse og alvorlighetsgrad.

Det vises til dokumentet for nærmere beskrivelse av forslaget.

### Komiteens behandling

Komiteen har i brev av 30. november 2018 til Kommunal- og moderniseringsdepartementet ved statsråd Monica Mæland bedt om en vurdering av forslaget. Statsrådens uttalelse følger av vedlagte brev av 10. januar 2019. Komiteen har avholdt muntlig høring om saken 15. januar 2018.

### Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Masud Gharakhani, Stein Erik Lauvås, Eirik Sivertsen og Siri Gåsemyr Staalesen, fra Høyre, Norunn Tveiten Benestad, Mari Holm Lønseth, Olemic Thommessen og Ove Trellevik, fra Fremskrittspartiet, Jon Engen-Helgheim og Kari Kjønås Kjos, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Willfred Nordlund, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Karin Andersen, og fra Kristelig Folkeparti, Torhild Bransdal, viser til at forslagsstiller ønsker å innføre straffebestemmelser i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (leiegårdsloven). Forslagsstiller viser til at brudd på § 5 første ledd første punktum i loven kan gi betydelig økonomisk gevinst for kjøper. Videre mener forslagsstiller straffebestemmelsene bør omfatte inndragning, bøter, fengselsstraff og foretaksstraff.

Komiteen viser til at det ble avholdt høring i saken 15. januar 2019, der Oslo kommune, Norges Boligbyggelags Landsforbund og Leieboerforeningen deltok.

Komiteen viser videre til at statsråden har gitt sine vurderinger av forslaget i brev datert 10. januar 2019.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, viser til at leiegårdsloven ble innført i 1977. Et av formålene med loven er å gi beboerne mulighet til å overta boligene de bor i. Et annet formål er å gi kommunene mulighet til å disponere en noe større andel av eksisterende boligmasse.

Flertallet er opptatt av at de som ønsker det, i størst mulig grad skal ha mulighet til å eie sin egen bolig. Selveierdemokratiet bidrar til å spre økonomisk makt, gi forutsigbarhet for den enkelte og skaper trygge, attraktive og gode bomiljø.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at regjeringen har gjennomført en rekke tiltak for å beholde eierlinja.

Disse medlemmer registrerer at loven ikke har noen egne straffebestemmelser, ei heller ved manglende brudd på meldeplikten om overdragelse. Disse medlemmer registrerer at Dagens Næringsliv har hatt en artikkelserie som har satt fokus på leiegårdsloven og brudd på meldeplikten om overdragelser. Disse medlemmer vil understreke at sakene omtalt av Dagens Næringsliv ikke behandles her.

Komiteen vil understreke at det er uakseptabelt at lover og regler ikke følges. Det er svært alvorlig dersom aktører i markedet unnlater å følge loven.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at forkjøpsrettsbestemmelsene i leiegårdsloven er relativt lite praktisert. Dermed er det også relativt lite utprøvd hvilke privatrettslige sanksjoner en beboer kan gjøre gjeldende når gårdeier bryter loven, herunder eventuelle erstatningssøksmål.

Komiteen viser til at det under komiteens høring ble tatt opp en rekke forhold knyttet til leiegårdsloven generelt som ikke omhandlet manglende melding om salg eller forslaget til straffebestemmelser. NBBL tok blant annet opp forholdet om at loven ikke gjelder for seksjonerte leiligheter. Dette gjør at det er lett å gå klar av loven, ved å seksjonere leiegården før salg. Det ble også pekt på flere forhold som aktørene anser relevante for at loven i liten grad er praktisert. Blant annet ble det vist til at bygårder i dag ofte eies av aksjeselskap. Dette gjør at det ofte blir tvist om kjøpesummen dersom for-

kjøpsretten utøves, siden leiegårdens omsetningsverdi ikke nødvendigvis er den samme som avtalt kjøpesum for aksjene. For eksempel kan en hel gård ha høyere kjøpesum enn det hver av leilighetene er verdt samlet. Komiteen opplever at loven ikke er tilpasset denne nye eierformen og måten å selge bygårder på. Flere har også meldt at loven er vanskelig å praktisere, samt at det oppstår svært kompliserte juridiske spørsmål som fører til langvarige tvister. Komiteen mener det er hensiktsmessig at regjeringen foretar en helhetlig gjennomgang av leiegårdsloven og vurderer om det er behov for revisjon av hele eller deler av loven.

På den bakgrunn fremmer komiteens medlemmer fra Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen gjennomføre en helhetlig gjennomgang av lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder og vurdere om det er behov for revisjon av hele eller deler av loven.»

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti er kjent med at regjeringen skal sette i gang med et slikt arbeid, og imøteser at eventuelle endringsforslag sendes på offentlig høring.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Dokument 8:55 S (2018–2019) – Representantforslag fra stortingsrepresentant Bjørnar Moxnes om å innføre straffebestemmelser i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder – vedtas ikke.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til at leiegårdsloven ikke har egne straffebestemmelser for brudd på meldeplikten. Flertallet mener det er nødvendig å innføre straffebestemmelser i loven.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti mener straffebestemmelsene skal kunne gi mulighet for fengselsstraff, bøter og foretaksstraff.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, mener videre at gårdeier ikke skal kunne kaste ut noen leietakere mens forkjøpsprosessen pågår.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti mener det er behov for en klargjøring av kommunens veiledningsplikt. Disse medlemmer mener det må komme klart frem av loven at kommuner skal bistå

leietakere med en rimelig opplysningsplikt slik at flere kan gå fra leie til eie i boligmarkedet.

Disse medlemmer viser til at Oslo kommune påpeker at kommunen har anledning til å be om opplysninger i medhold av leiegårdsloven § 10. Kommunen viser videre til at det likevel er svært krevende å føre en effektiv kontroll med at meldeplikten overholdes, særlig når det gjelder kontroll av aksje- og andelsoverdragelser. Disse medlemmer mener at beboerne skal gis mulighet til å kjøpe leiegården også når leiegården inngår i en større transaksjon, for eksempel som en del av et eiendomsselskap og ikke bare selve leiegården.

Disse medlemmer vil be regjeringen utvide tidsfristen for vedtak om å benytte kommunens forkjøpsrett til mellom seks og åtte måneder, jf. § 6.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil bruke Husbanken mer aktivt i boligpolitikken, og er uenig i regjeringens nedbygging av Husbanken med stadig reduserte utlånsrammer.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti mener Husbanken skal gis mulighet til å stille garanti eller gi lån for hele kjøpesummen når kommunen på vegne av leietakere vil bruke sin forkjøpsrett til leiegårder.

På bakgrunn av dette fremmer komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utarbeide og legge fram for Stortinget et forslag om å innføre straffebestemmelser i lov 29. april 1977 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder.»

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å endre lov 29. april 1977 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 6 slik at vedtak om kommunenes forkjøpsrett må være gjort innen seks til åtte måneder etter at kommunen har mottatt melding etter § 5 første ledd eller § 10 annet ledd.»

«Stortinget ber regjeringen sørge for at Husbanken gis mulighet til å stille garanti eller gi lån for hele kjøpesummen når kommunen på vegne av leietakere vil bruke sin lovbestemte forkjøpsrett til leiegårder.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag som sikrer at beboerne skal gis mulighet til å kjøpe leiegården også når leiegården inngår i en større transaksjon, for

eksempel som en del av et eiendomsselskap og ikke bare selve leiegården.»

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at Husbanken er et viktig boligsosialt verktøy. Husbanken er viktig for at alle skal kunne skaffe seg og beholde en god bolig. Disse medlemmer understreker at det er viktig at Husbankens ordninger er målrettet og treffer de som trenger det mest. Disse medlemmer peker på at en låne- eller garantiordning for leiegårder gjennom Husbanken ville føre til at mange som i dag er utenfor målgruppen, likevel vil kunne få lån fra Husbanken. Dette går utover de som trenger det mest. Disse medlemmer mener derfor dette ville fortrenge de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Disse medlemmer viser til at Husbankens primære samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Husbanken gir startlån og grunnlån til boligsosiale tiltak, som bidrar til å oppnå dette formålet. Husbanken prioriterer disse låneordningene innenfor lånerammen.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til Innst. 16 S (2018–2019), der de respektive partier foreslo økte lånemidler til Husbanken utover budsjettforliket mellom Høyre, Fremskrittspartiet, Venstre og Kristelig Folkeparti. Videre vises det til at dersom en vedtar en slik ny oppgave til Husbanken, er det en forutsetning at rammene framover økes. Påstanden om at dette vil gå utover vanskeligstilte, er derfor uriktig.

Flertallet viser til behandlingen av Prop. 39 L (2016–2017), der stortingsflertallet opphevet reglene om leiers kjøpsrett til bolig i eiendom som skal seksjoneres. Flertallet støttet ikke dette fordi endringen medfører et svekket vern for leieboers botrygghet. Flertallet viser til egne merknader i Innst. 308 L (2016–2017) og til merknader i forbindelse med behandlingen av Prop. 36 L (2018–2019), jf. Innst. 215 L (2018–2019), der flertallet i komiteen, bestående av Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, foreslo å gjeninnføre muligheten til kjøpsrett.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti mener at dersom en kjøpsrett skal være reell, må den også inneholde en prisreduksjon. Kjøpet finner ikke sted i en vanlig forhandlingssituasjon, og seksjonen er beheftet med en leierett som også utgjør et verdiminus. Dette er en gruppe som i dag ikke nyter de samme fordelene ved bolig som de som eier bolig, og som i dag ofte har en usikker bosituasjon. Å fjerne rettigheten til prisreduksjon og kjøpsrett er å svekke eierlinja og botryggheten for leier.

Dette medlem vil derfor i behandlingen av Prop. 36 L (2018–2019) foreslå en lovregulering av kjøpsretten med prisreduksjon på 20 pst. av markedsverdien slik den var i lov om eierseksjoner frem til det ble vedtatt en ny lov.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til egne merknader i Innst. 215 L (2018–2019) om gjeninnføring av kjøpsrett.

## **Forslag fra mindretall**

### **Forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti:**

#### *Forslag 1*

Dokument 8:55 S (2018–2019) – Representantforslag fra stortingsrepresentant Bjørnar Moxnes om å innføre straffebestemmelser i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder – vedtas ikke.

### **Forslag fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti:**

#### *Forslag 2*

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å endre lov 29. april 1977 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 6 slik at vedtak om kommunenes forkjøpsrett må være gjort innen seks til åtte måneder etter at kommunen har mottatt melding etter § 5 første ledd eller § 10 annet ledd.

#### *Forslag 3*

Stortinget ber regjeringen sørge for at Husbanken gis mulighet til å stille garanti eller lån for hele kjøpesummen når leietakere vil bruke sin lovbestemte forkjøpsrett til leiegårder.

#### *Forslag 4*

Stortinget ber regjeringen fremme forslag som sikrer at beboerne skal gis mulighet til å kjøpe leiegården også når leiegården inngår i en større transaksjon, for eksempel som en del av et eiendomsselskap og ikke bare selve leiegården.

### **Forslag fra Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti:**

#### *Forslag 5*

Stortinget ber regjeringen gjennomføre en helhetlig gjennomgang av lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder og vurdere om det er behov for revisjon av hele eller deler av loven.

## **Komiteens tilråding**

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og rå Stortinget til å gjøre følgende

v e d t a k:

Stortinget ber regjeringen utarbeide og legge fram for Stortinget et forslag om å innføre straffebestemmelser i lov 29. april 1977 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 14. mars 2019

**Karin Andersen**

leder

**Siri Gåsemyr Staalesen**

ordfører

**VEDLEGG****Brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet v/statsråd Monica Mæland til kommunal- og forvaltningskomiteen, datert 10. januar 2019****Dokument 8:55 S (2018-2019) Representantforslag fra stortingsrepresentant Bjørnar Moxnes om å innføre straffebestemmelser i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder**

Jeg viser til Kommunal- og forvaltningskomiteens brev 30. november 2018, hvor komiteen ber om departementets vurdering av ovennevnte representantforslag fra stortingsrepresentant Bjørnar Moxnes.

Representanten foreslår at Stortinget skal be regjeringen utarbeide og legge frem forslag om å innføre straffebestemmelser i lov 29. april 1977 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (leiegårdsloven). Bakgrunnen for forslaget er at forslagsstiller mener det bør bli straffbart å skaffe seg ulovlige inntekter ved å la være å melde overdragelser som er omfattet av loven til kommunen. Representanten mener et lovforslag også bør inneholde strafferegler for overtredelse av loven for øvrig.

***Leiegårdsloven kan håndheves i dag***

Jeg har, i likhet med mange andre, fulgt saken hvor Dagens Næringsliv gjennom en rekke artikler har satt fokus på leiegårdsloven og brudd på meldeplikten om overdragelser. Uten å kommentere denne saken særskilt, mener jeg det er alvorlig dersom en eiendomsaktør unngår å følge lovbestemte plikter som skal gjøre det lettere for folk å komme inn på boligmarkedet.

Jeg er imidlertid tvilende til om det å innføre straffesanksjoner er et egnet virkemiddel for å oppnå bedre etterlevelse av loven.

Selv om loven ikke har særskilte sanksjoner om reglene brytes, kan loven håndheves. Leiegårdsloven er en lov – som i likhet med flere andre lover – forutsettes håndhevet av partene selv, eventuelt ved hjelp av domstolene. Etter foreldelsesreglene kan en utløst forkjøpsrett vare i inntil 13 år. Dersom meldepliktige kjøp ikke er meldt, har derfor leietagerne sine rettigheter etter loven i behold, selv om det er gått lang tid siden overdragelsen. Rent faktisk antar jeg at dette, for kjøperen som har forsømt sin varslingsplikt, kan oppleves som en kraftig sanksjon.

***Andre lover med forkjøpsrett har ikke straffesanksjoner***

I spørsmålet om å sanksjonere brudd på leiegårdsloven med straff, mener jeg det er relevant å sammenligne med andre lover som har bestemmelser om forkjøpsrett.

Konsesjonsloven fra 1974 hadde regler om forkjøpsrett for det offentlige ved overføring av fast eiendom.<sup>1</sup> Fristen for å gjøre gjeldende forkjøpsrett var etter

loven tre måneder fra kommunen mottok konsesjonsøknad eller melding etter lovens bestemmelser (og fristen for å søke konsesjon var etter loven fire uker).<sup>2</sup> Konsesjonsøknaden måtte blant annet inneholde opplysninger om forhold som kunne ha betydning for utøvelse av statens eller kommunens forkjøpsrett. Dersom fristen for å søke konsesjon – med de nødvendige opplysninger – ikke ble overholdt, kunne fylkesmannen fastsette frist for dette. Ved oversittelse av fristen hadde det offentlige, ved Statens landbruksforvaltning<sup>3</sup>, hjemmel til å fastsette en *løpende tvangsmulkt* for den som brøt fristen. For øvrig hadde ikke loven straffesanksjoner for brudd på bestemmelsene om forkjøpsrett.

Lov om løysingsrettar (lov 9. desember 1994 nr. 64) har også regler om forkjøpsrett. Heller ikke denne loven har regler om straff for brudd på forkjøpsrettsbestemmelser. På samme måte som i leiegårdsloven (og den tidligere konsesjonsloven), starter fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende fra det tidspunktet den forkjøpsberettigede fikk kunnskap om forholdene som utløste forkjøpsretten.<sup>4</sup>

***Et eventuelt lovforslag må utredes grundig***

Før det eventuelt er aktuelt å legge frem forslag om å innføre straffesanksjoner for overtredelse av leiegårdsloven, må dette uansett utredes grundig. En slik utredning må blant annet forsøke å få faktiske opplysninger om etterlevelse av loven. Dagens Næringsliv har satt fokus på én aktør som har brutt meldeplikten etter leiegårdsloven, men vi har ingen kjennskap til at dette er representativt for etterlevelsen av loven generelt. Tidligere har vi ikke fått rapporter om at loven ikke etterleveres. Et annet sentralt spørsmål er om straffesanksjoner vil motivere til (økt) etterlevelse og kan forhindre brudd på loven.

I Justis- og beredskapsdepartementets «Veiledning om lov- og forskriftsarbeid. Lovteknikk og lovforberedelse» pekes det videre på at det bør vises varsomhet med å legge nye oppgaver til politiet, jf. punkt 9.1. Justis- og beredskapsdepartementet fremhever at lovgiver alltid må vurdere om det er *tilstrekkelig grunn* til å bruke

1. Lov 31. mai 1974 nr. 17 kapittel 5, som ble opphevet ved lov 4. mai 2001 nr. 17. Ny konsesjonslov trådte i kraft 1. januar 2004.
2. Dersom staten utøvde forkjøpsrett var fristen tre måneder fra fylkesmannen hadde mottatt dokumentene etter behandling i kommunen.
3. Statens landbruksforvaltning er i dag en del av Landbruksdirektoratet.
4. Etter lov om løysingsrettar kan også det at man *burde* ha skaffet seg kunnskap om at forkjøpsretten var utløst, medføre at fristen begynner å løpe.

straffesanksjoner som håndhevingsmekanisme. I den forbindelse bør man også vurdere muligheten for å bruke andre, sivilrettslige håndhevingsmekanismer. Slike sivilrettslige håndhevingsmekanismer har loven allerede i dag, jf. omtalen ovenfor om at forkjøpsretten kan gjøres gjeldende i lang tid etter overdragelsen som utløste forkjøpsretten.

På denne bakgrunn, og sett hen til at det ikke er vanlig med straffesanksjoner knyttet til lovbestemmelser om forkjøpsrett, er min vurdering at det ikke er hensiktsmessig å sette i gang et utredningsarbeid med tanke på å innføre straffebestemmelser i leiegårdsloven.



