



## SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	19.05.2021	065/21
Formannskap	31.05.2021	061/21
Kommunestyret	14.06.2021	041/21

## Boplikt - Vågan

### Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
10.02.2020	rapport_11_08_Konsesjonsplikt_Forbord og Storstad	1508605
25.03.2021	Buplikta i Vågan kommune - FAU Laupstad	1574018
25.03.2021	Førstegangsinns spill vedr. boplikt - Henningsvær Innbyggerforening	1574019
25.03.2021	Høringssvar - Henningsvær Innbyggerforening	1574020
25.03.2021	Høringssvar - Henningsvær - Cecilie Haaland og John Stenersen	1574021
25.03.2021	Høringssvar - Henningsvær - Nystrand mfl	1574022
25.03.2021	Vedlegg 1. Inns spill om boplikt - Henningsvær	1574023
25.03.2021	Høringssvar - Austre Vågan	1574024
25.03.2021	Høringssvar - Gimsøy grende- og prosjektutvalg	1574025
25.03.2021	Høringssvar - Kenneth Kristensen	1574026
25.03.2021	Høringssvar - Straumankompaniet	1574027
25.03.2021	Høringssvar - Laukvik Innbyggerforening	1574028

### Kommunedirektørens innstilling:

Det anbefales at forskriften videreføres uforandret slik den er i dag. Etter hvert som kommunen får bedre informasjon over omfanget av feilopplysning og i hvor stor grad boligeiendommer blir overført til nær familie til fritidsbruk, så bør saken tas opp til ny vurdering.

### 19.05.2021 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Høyre og Frp fremmet alternativt forslag til kommunedirektørens forslag:

1. *Viser til opposisjonens forslag under behandling av budsjett 2021 ( tekstdelen).*
2. *Oppheve boplikten, og kommunen vil følge konsesjonsloven med tanke på konsesjonsplikten.*
3. *A.Svolvær og Kabelvåg har i dag ikke innført boplikt- noe som videreføres ved vedtak av punkt 2. ( vil gjelde hele kommunen) 3.B. Ved*

*fortsatt flertallsvedtak på å beholde boplikten skal Eidet uansett få opphevet boplikten på lik linje med andre nevnte områder i Kabelvåg.*

4. *Ytterligere ressurser (stilling/prosjekt) tilføres ikke i denne omgang (kommunedirektøren må i tilfelle fremme dette i prioritert rekkefølge i budsjettforslag 2022).*

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag. Forslag fra H / Frp fikk tre stemmer (H/Frp). Kommunedirektørens forslag fikk 4 stemmer (Ap, Sv og Sp) og ble vedtatt.

Saksordfører Holger Pedersen.

#### **MPN- 065/21 Vedtak:**

Forskriften videreføres uforandret slik den er i dag. Etter hvert som kommunen får bedre informasjon over omfanget av feilopplysning og i hvor stor grad boligeiendommer blir overført til nær familie til fritidsbruk, så bør saken tas opp til ny vurdering.

#### **31.05.2021 Formannskap**

Forslag fra Høyre, foreslått av Eivind Holst, Høyre

Forslag på vedtak:

1. Historikken med boplikt fra 1996 viser at det har vært betydelig befolkningsnedgang i alle områder som har boplikt, med Henningsvær som et hederlig unntak fra denne utviklingstrenden i Vågan Kommune. Stedene uten boplikt har hatt betydelig vekst i 20 års perioden.
2. Studien vedlagt denne sak «Konsesjonsplikt på boligeiendom i fritidskommuner: Sikrer det helårsbosetting» konkluderer med at de ikke finner noen effekt av boplikt på kommunenivå. På side 13 sier rapporten at boplikt kan ha den motsatte effekt på andel fastboende, dvs. lavere andel fastboende er resultat av boplikt.
3. Maktovergrepet som boplikt er på enkeltinnbyggere sine eiendeler, må nå endelig stoppe opp også i Vågan Kommune. Boplikten er relativt enkelt å omgå for de som ønsker det, mens det for mange flotte potensielle nye bidragsytere i våre bygder er en hindring.
4. Kommunestyret i Vågan vedtar at boplikten i Vågan Kommune oppheves, og kommunen vil følge konsesjonsloven med tanke på konsesjonsplikt.
5. Det vedtas å nedsette et utvalg bestående av representanter fra alle partier i kommunestyret som skal innstille til kommunestyret konkrete positive tiltak og virkemidler som skal bidra til at der lettere skal kunne bygges nye boliger i alle skolekretser av Vågan Kommune. Dette slik vedtatt arealplan fra 2018, basert på strategi for spredt boligbygging, legger arealmessig til rette for.

Tilleggsforslag til innstilling fra MPN:, foreslått av Eivind Holst, Høyre

Boplikt på Eidet i Kabelvåg oppheves, og ved vedtak av byplan Kabelvåg, resterende områder i reguleringsområde for kommunedelplan for Kabelvåg.

Tilleggsforslag fra H vedr boplikt på Eidet, Kabelvåg falt med 3 stemmer. (3H)  
Innstilling fra MPN ble satt opp mot forslag fra H i sin helhet. Innstilling fra MPN vedtatt mot 3 stemmer. (3H)

#### **FS- 061/21 Vedtak:**

Det anbefales at forskriften videreføres uforandret slik den er i dag. Etter hvert som kommunen får bedre informasjon over omfanget av feilopplysning og i hvor stor grad boligeiendommer blir overført til nær familie til fritidsbruk, så bør saken tas opp til ny vurdering.

#### **14.06.2021 Kommunestyret**

forslag til vedtak i saken (FRP-V-H), foreslått av Eivind Holst, Høyre

1. Historikken med boplikt fra 1996 viser at det har vært betydelig befolkningsnedgang i alle områder som har boplikt, med Henningsvær som et hederlig unntak fra denne utviklingstrenden i Vågan Kommune. Stedene uten boplikt har hatt betydelig vekst i 20 års perioden.
2. Studien vedlagt denne sak «Konsesjonsplikt på boligeiendom i fritidskommuner: Sikrer det helårsbosetting» konkluderer med at de ikke finner noen effekt av boplikt på kommunenivå. På side 13 sier rapporten at boplikt kan ha den motsatte effekt på andel fastboende, dvs. lavere andel fastboende er resultat av boplikt.
3. Maktovergrepet som boplikt er på enkeltinnbyggere sine eiendeler, må nå endelig stoppe opp også i Vågan Kommune. Boplikten er relativt enkelt å omgå for de som ønsker det, mens det for mange flotte potensielle nye bidragsytere i våre bygder er en hindring.
4. Kommunestyret i Vågan vedtar at boplikten i Vågan Kommune oppheves, og kommunen vil følge konsesjonsloven med tanke på konsesjonsplikt.
5. Det vedtas å nedsette et utvalg bestående av representanter fra alle partier i kommunestyret som skal innstille til kommunestyret konkrete positive tiltak og virkemidler som skal bidra til at der lettere skal kunne bygges nye boliger i alle skolekretser av Vågan Kommune. Dette slik vedtatt arealplan fra 2018, basert på strategi for spredt boligbygging, legger arealmessig til rette for.

Tillegg til formannskapets vedtak fra opposisjonen (FRP-V-H), foreslått av Eivind Holst, Høyre

Boplikt på Eidet i Kabelvåg oppheves, og ved vedtak av byplan Kabelvåg, resterende områder i reguleringsområde for kommunedelplan for Kabelvåg.

Ordfører redegjorde for formannskapets behandling.

Tilleggsforslag fra H vedr Eidet falt med 12 stemmer. (9H, 2V, 1Frp)

Formannskapets innstilling settes opp mot forslag fra H. Forslag fra H falt med 12 stemmer. (9H, 2V, 1Frp)

#### **KS- 041/21 Vedtak:**

Det anbefales at forskriften videreføres uforandret slik den er i dag. Etter hvert som kommunen får bedre informasjon over omfanget av feilopplysning og i hvor stor grad boligeiendommer blir overført til nær familie til fritidsbruk, så bør saken tas opp til ny vurdering.

#### **Saksopplysninger:**

##### **Bakgrunn og problemstilling**

Kommunen har siden 1996 hatt lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebyggd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Forskriften gjelder i alle deler av kommunen, foruten eiendommer under gnr. 11 Storvågan, gnr. 12

Smedvik, gnr. 13 Kabelvåg, gnr. 14 Finneset Søndre, gnr. 15 Presteskeien, gnr. 16 Kirkvåg, gnr. 17 Kongsmarken og gnr. 18 Svolvær. Det vil si at det oppstår konsesjonsplikt dersom ny eier ikke har tenkt å benytte eiendommen som helårsbolig i de områdene forskriften gjelder.

Dersom ny eier forplikter at eiendommen skal brukes som helårsbolig, må det ikke søkes konsesjon. I praksis blir dette omtalt som boplikt. Boplikten er upersonlig, så eieren må ikke selv bo på eiendommen. Det finnes derfor to måter å oppfylle boplikten:

1. at eier bor på eiendommen, eller
2. at eiendommen leies ut på langtidsleie.

Boplikten er overholdt når noen tar eiendommen i bruk som sin reelle bolig og er folkeregistrert på adressen etter reglene i folkeregisterloven. Boplikten gjelder for hele eiertiden. Av folkeregisterloven § 5-1 framgår det at man skal ha folkeregistrert adresse der man har sin regelmessige døgnhvile, evt. der vedkommende tar sin overveiende døgnhvile i løpet av enhver tolv månedersperiode.

Den lokale forskriften gjelder bare for bebygd eiendom fra 0-100 dekar med mindre enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Det presiseres at fagavdelingen med boplikt i denne sammenheng mener boplikt etter den lokale forskriften, og ikke boplikt for større eiendommer/landbrukseiendommer. Bebygd eiendom er uansett konsesjonspliktig dersom den er over 100 dekar eller har mer enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord jf. konsesjonsloven § 4.

Videre følger det av «Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord mv.» § 1 annet ledd, at unntakene som gjelder leiligheter (§ 1 første ledd a til f), samt unntaket for sameieparter (§ 1 første ledd l) ikke gjelder dersom det er innført lokal forskrift i kommunen.

Dagens forskrift innebærer ikke boplikt når boligeiendom overdras til nær familie forutsatt at eiendommen har vært i familiens eie minst de siste 5 år og at boplikten er overholdt. Boplikten gjelder dermed alle foruten nær slekt – både enkeltpersoner og bedrifter/selskaper. Den eneste forskjellen er at det for bedrifter/selskaper ikke vil være mulig å benytte slektskapsunntaket, da foretak som kjent, ikke har slekt. Får et aksjeselskap innvilget konsesjon til fritidsformål, vil salg av aksjene imidlertid ikke være konsesjonspliktige.

Konsesjonsloven er endret siden kommunen innførte boplikt, og kommunen har nå også mulighet til å gjøre det konsesjonspliktig å overta både 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, ubebygde tomter regulert til boligformål samt å oppheve slektskapsunntaket. Kommunen kan ikke velge en egen arealgrense, men må velge mellom lovens arealgrense på 100 dekar (dvs. ingen lokal forskrift) eller ingen nedre arealgrense (nullgrense – lokal forskrift).

Det finnes dermed flere mulige løsninger med tanke på den lokale forskriften. Disse er som følger:

1. **Oppheve boplikten**

Boplikten oppheves, og kommunen vil følge konsesjonsloven med tanke på konsesjonsplikt.

2. **Videreføre boplikten slik som dagens situasjon**

Det vil være boplikt/konsesjonsplikt på bebygde eiendommer med bolighus som er eller har vært brukt som helårsbolig (gjelder eiendommer fra 0-100 dekar) i alle områder foruten Svolveær og Kabelvåg. Nær slekt kan overta eiendom konsesjonsfritt selv om eiendommen ikke skal brukes som helårsbolig.

3. **Utvide boplikten til å gjelde ubebygde tomter regulert til boligformål**

Dersom man overtar en ubebygd tomt regulert til boligformål, har ny eier 1 år til å bygge bolig og bosette seg på eiendommen. Hvis ikke må det søkes konsesjon.

4. **Utvide boplikten til å gjelde bebygde boligtomter som ikke enda er tatt i bruk som helårsbolig**

Gjelder regulerte boligtomter med bolighus som enda ikke er tatt i bruk som helårsbolig, eller ved bolighus under oppføring. Ny eier har 1 år til å ordne fast bosetting.

5. **Oppheve slektskapsunntaket**

Nær slekt må søke konsesjon dersom de arver en eiendom som er omfattet av boplikt nevnt i punktene 2, 3 og/eller 4, og eiendommen ikke skal brukes som helårsbolig.

6. **Utvide den gjeldende boplikten til Svolveær og Kabelvåg**

Det vil være boplikt i hele kommunen for bebygde eiendommer som er eller har vært brukt som helårsbolig.

7. **Utvide boplikten til å gjelde punktene 2-6.**

Det vil bli konsesjonspliktig å overta bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, bebygde tomter med helårsbebyggelse som ikke enda er tatt i bruk som helårsbolig og ubebygde boligtomter regulert til boligformål. Nær slekt må søke konsesjon dersom eiendommen de arver ikke skal brukes til helårsbolig. Dette gjelder for hele kommunen.

## **Innspill etter høring**

Det er tidligere sendt ut høringsbrev til Innbyggerforeningene i Vågan kommune samt lagt ut til offentlig ettersyn på kommunens hjemmeside. Kommunen har mottatt høringsinnspill fra Henningsvær Innbyggerforening, Austre Vågan Innbyggerforening,

Gimsøy Innbyggerforening, Laukvik Innbyggerforening, Strauman Sør Innbyggerforening og Straumankompaniet (Strauman Nord) samt innspill fra beboere i Henningsvær med signatur av 65 personer – innsendt av Jeanette Nystrand, innspill fra Cecilie Haaland og John Stenersen, Engelskmannbrygga. I tillegg er det tidligere mottatt innspill fra Laupstad skole/FAU samt Robert Svendsen.

Samtlige innspill foruten uttalelse fra Strauman Sør Innbyggerforening og Kenneth Kristensen ønsker boplikten videreført. De ulike innspillene er utdypet mer under de ulike grunnkretsene på s. 6 i saksframlegget.

### **Formålet med boplikten – mulige konsekvenser av boplikt/ikke boplikt**

Boplikten på boligeiendommer har ett formål – å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Vågan kommune innførte boplikt for 24 år siden fordi man erfarte at en del boligeiendommer ble omsatt til fritidsformål, og at det i enkelte tilfeller hadde skjedd til fortrenghet for familier i lokalmiljøet som hadde vært interessert i å kjøpe eiendommene til boligformål. Svolvær og Kabelvåg ble ikke tatt med i den lokale forskriften fordi man anså at kjøp til fritidsformål i disse områdene utgjorde et lite problem.

Bopliktens formål sammenfaller med utvalgte bærekraftsmål i kommunens Samfunnsplan. Da spesielt for bærekraftsmål 11 som omhandler bærekraftig stedsutvikling. Her er hovedmålet at Vågan kommune skal utvikle kommunen som en helhet med et sterkt bysentrum og livskraftige distrikter – i en levedyktig region. Det er nettopp dette man også ønsker å oppnå ved boplikten i kommunen.

Boplikten er et virkemiddel som er tenkt brukt for å forhindre at personer som ønsker å bo, blir utkonkurrert av personer som ønsker seg fritidsbolig. Det forventes dermed ikke at boplikt fører til økt bosetting av personer som i utgangspunktet ikke har tenkt å bosette seg i kommunen, men man ønsker i større grad å sikre at kjøp av eiendom til fritidsbolig ikke går på bekostning av de som ønsker å bosette seg. I nyere tid er det også blitt mer populært med oppkjøp av eiendommer for korttidsutleie. Oppheves boplikten, kan dette føre til at prisene drives opp til et kunstig nivå, slik at folk som ønsker å bosette seg ikke har råd til å konkurrere og at det blir færre tilgjengelige boliger til langtidsleie. Holdes korttidsutleien på et lavt nivå, regnes dette som erverv til fritidsformål, men blir korttidsutleien svært omfattende, så går den over til å bli næring – noe som er i strid med boligformål/regulering til boligformål samt godkjent bruk som bolighus. Det er bare i sistnevnte tilfellet kommunen kan regulere utleiebruken ved hjelp av plan- og bygningsloven. Helårsbolig som blir brukt til fritidsformål reguleres ikke av plan- og bygningsloven, da «ikke bruk» ikke vil være i strid med boligformålet eller godkjent bruk som helårsbolig. Boplikten vil kunne forhindre en slik uheldig utvikling.

Det er gjennomført svært lite forskning på området, og det er dermed ikke mulig å trekke konkrete konklusjoner på om boplikten sikrer helårsbeboelse. Det at artikkelen til Forstad og Storstad (2008) ikke fant noen statistisk signifikant forskjell mellom kommuner med og uten boplikt, og Aanesland, Holm og Labugt (2004) fant at andelen bebodde helårsboliger ikke var signifikant forskjellig fra kommuner som innførte boplikten sent og de som innførte boplikten tidlig, kan tolkes vidt. Enten som at boplikt ikke har noen effekt, eller som at boplikten fungerer fordi man antar at kommuner som har innført forskrift har større utfordringer med at boligeiendommer

blir kjøpt til andre formål enn boligformål. Da vil ingen forskjell kunne tilsi at forskriften virker etter sin hensikt. I Aanesland, Holm og Labugt (2004) sin analyse viste de at andelen bebodde eiendommer i kommuner med boplikt var på 78 %, mens andelen bebodde helårsboliger lå på 81 % i kommuner med boplikt. I seg selv er ikke dette en stor forskjell, og som sagt, så var heller ikke forskjellen statistisk signifikant.

Spørsmålet man kan sitte igjen med er, hvordan hadde situasjonen vært dersom det ikke hadde vært boplikt i disse kommunene? En svakhet i forskningen er at den ikke har tatt utgangspunkt i en før og etter situasjon. For få et bedre bilde over effekten av boplikt (dvs. om den sikrer helårsbeboelse), så hadde det vært fordelaktig med en undersøkelse av flere kommuner i perioder med og uten boplikt. Da kunne man kanskje i større grad målt effekten av boplikt. Slik forskning finnes, så vidt fagavdelingen kjenner til, ikke i dag.

Det som uansett kan sies å være relativt sikkert er at dersom boplikten oppheves, og dette fører til et stort omfang av at helårsboliger blir kjøpt til fritidsformål, så vil en slik utvikling få konsekvenser for bosetningsmønsteret og lokalmiljøet - inkludert barn- og unges oppvekstmiljø. Flere bygder i kommunen «lever» allerede med en overhengende bekymring med tanke på opprettholdelse av skole og barnehage.

Bosettingsmønsteret er imidlertid sammensatt, og flere momenter påvirker befolkningsutviklingen. For at boplikten skal fungere etter sin hensikt, må det også finnes etterspørsel etter helårsbolig. Boplikten vil følgelig ikke ha noen effekt dersom det ikke er personer som ønsker å bosette seg i området. I områder der etterspørselen etter helårsbolig er lav, vil nok boplikten oppleves som unødvendig krevende og svært negativt for råderetten - uten at bygdene får noe positivt ut av det i form av økt bosetting. På den andre siden, så vil bosetting av bare én familie kunne ha stor betydning for spesielt de områdene med svært lavt befolkningsgrunnlag.

Når det gjelder effekten på boligpris, så er det også her gjennomført lite forskning. Fagavdelingen har funnet 3 oppgaver - to masteroppgaver (Dahl 2017 og Bustnes 2012) og en artikkel utgitt i 2020 som bygger på opplysninger/kilder til masteroppgaven fra 2017 (Dahl og Theisen 2020). Alle undersøkelsene er gjort i utvalgte kommuner på Sørlandet. Dahl (2017) konkluderte med at boplikten påvirker boligprisene i en negativ retning, og med totalt rundt 6,07 %. Dahl og Theisen (2020) estimerte en gjennomsnittlig økning på 8-13 % i boligprisene etter opphevelse av boplikt langs kysten, mens boligprisene i innlandssonen var ganske upåvirket. Bustnes (2012) undersøkte også en rekke utvalgte kommuner på Sørlandet. Han fant at boplikten ikke ga lavere priser generelt, men at prisen i hundremetersbeltet på Tjøme (boplikt) syntes å bli påvirket sammenlignet med Nøtterøy (ikke boplikt). Det var også signifikant større omsetning av eneboliger i kommunene som ikke hadde boplikt. Bustnes var likevel usikker på om dette skyldes boplikten eller andre faktorer, slik som nærhet til arbeidsmarkeder og knutepunkter for handel og transport.

Prisen vil naturligvis avhenge av den enkelte eiendom. Ikke alle eiendommer er attraktive som fritidseiendommer, og vil dermed ikke være like «konkurransetsatt» som eiendommer populære til fritidsbruk. Ofte er det imidlertid slik at det er nettopp de eiendommene som er attraktive til fritidsformål, også er de eiendommene som er attraktive til boligformål.

Dersom vi tar utgangspunkt i at boplikten har en prisdempende effekt, kan dette virke inn på investeringsviljen både med tanke på nybygg og vedlikehold. Kostnadene ved å bygge bolig er den samme om du bygger i områder med stor etterspørsel etter bolig eller i områder med liten etterspørsel. Dersom boplikten fører til et lavere

prisnivå ved omsetting av eiendom eller utfordringer ved å i det hele tatt få solgt eiendommen, så kan dette ha en innvirkning på hvor mye lån man får i banken og som en konsekvens, muligheten for å bygge.

En annen konsekvens er at en del eiendommer forblir i familiens eie fordi man ikke ønsker å selge en eiendom der man ikke har stort nok potensiale til å få igjen det man mener eiendommen er verdt. I en del tilfeller er eiendommen også en attraktiv fritidseiendom for familien. Risør kommune kartla sine eiendommer i 2000 og i 2011, og fant at omtrent halvparten av de ubebodde eiendommene var eiendommer som var overdratt innen familien. Et alternativ for å motvirke dette på lengre sikt, er å sette slektskapsunntaket ut av kraft. På den andre siden, er det ofte sterke personlige tilknytninger til eiendommene som har vært i familiens eie i generasjoner, og dette blir dermed ansett som en større inngripen i befolkningens råderett enn annen type boplikt.

Før 2009 kunne ikke konsesjonsplikten gjøres gjeldende for erverv av ubebygde tomter. Departementet viste til at det kan være uheldig at kommuner som legger ut attraktive tomter til boligformål risikerer at tomtene blir kjøpt av personer som bygger seg hus til fritidsformål på tomta, selv om kommunen har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Etter nåværende forskrift kan man kjøpe en regulert ubebygd boligtomt i et bopliktområde uten at konsesjonsplikt inntreffer, og man kan siden bygge bolig på eiendommen, fremdeles uten at eieren får «boplikt». Boplikten inntreffer først når eiendommen blir tatt i bruk som helårsbolig og seinere overdras til andre.

### **Inntekter for kommunen**

Henningsvær Innbyggerforening samt Cecilie Håland og John Stenersen ønsket at kommunen skulle gjøre en konsekvensanalyse og blant annet se på konsekvensene dersom opptil 20 hus blir solgt til fritidsformål. Fagavdelingen har forsøkt å gjøre en enkel estimering over hvordan det kan påvirke inntektene til kommunen, men man har ikke hatt mulighet/ressurser til å gjøre en fullstendig konsekvensanalyse.

Kommunens inntektsgrunnlag er i stor grad knyttet til frie inntekter (omtrent 70 % av kommunens samlede inntekter kommer fra frie inntekter). Frie inntekter fordeler seg mellom skatteinntekter og rammetilskudd fra staten. Tabell 1 viser en kort oversikt over inntektene fordelt etter folkeregistrerte innbyggere og fritidsbeboelse. Rammetilskuddene er basert på tall for 2021, men disse kan variere mellom år.

**Tabell 1:** Oversikt over kommunens frie inntekter

<b>Inntekter</b>	<b>Helårsbeboelse</b>	<b>Fritidsbeboelse</b>
Eiendomsskatt	Ja	Ja
Formuesskatt	Ja	Ja, deler av formuesskatt tilfaller kommunen
Skatt for arbeid	Ja	Nei
Innbyggertilskudd	24 761 kr pr. innbygger	Nei
Distriktstilskudd	1861 kr pr. innbygger	Nei

Utgiftsutjevningstilskudd	1974 kr pr. innbygger	Nei
---------------------------	-----------------------	-----

Skatteinntekter vil naturligvis variere avhengig av eiendom, arbeid og formue, og det er derfor ikke lagt inn tall i tabellen. Det som imidlertid er relativt fastsatt, er rammetilskuddene fra staten, og da spesielt innbyggertilskuddet. Distriktstilskudd og utgiftsutjevningstilskuddet vil være avhengig av befolkningssammensetningen lokalt og nasjonalt, og vil dermed kunne variere. Allikevel, dersom vi tar utgangspunkt i rammetilskuddet, og at f.eks. 20 helårsboliger blir solgt til fritidsbruk, så vil kommunen få redusert rammetilskudd på 571 920 kr. Dette under forutsetning av at det er én person per husstand og at disse boligene faktisk hadde blitt solgt som helårsbolig med boplikt. Samtidig vil innbyggerne også påvirke de kommunale utgiftene. Nettoeffekten vil derfor være individavhengig og usikker.

Tabell 1 viser de «direkte» inntektene, men kommunen får også indirekte inntekter i form av ringvirkninger både fra fastboende og hyttefolk. F.eks. så engasjerte Tjøme kommune EY (tidligere Ernst & Young) til å gjennomføre en ringvirkningsanalyse for kommunen våren 2014. I 2014 hadde Tjøme 2 208 private hytter og 2 309 eneboliger, tomannsboliger, rekkehus/kjedehus/småhus, boligblokk og bygning for bofelleskap (SSB). Analysen viste en total omsetning i handel på 236 millioner. Av dette omsatte fastboende for 180 millioner, og hyttefolk/andre for 56 millioner (sitert fra EY i TF-rapport nr. 349, 2015). På denne bakgrunn kan man tenke seg at dersom fritidsbebyggelse kommer som et tillegg til fastboende, så vil det kunne føre til positive ringvirkninger, men skjer dette på bekostning av mulige fastboende, så vil ringvirkningene snu i en negativ retning. I tillegg vil også hyttefolk påvirke de kommunale utgiftene, og det vil også avhenge om det er kommunens innbyggere som har hytte i kommunen eller personer som er bosatt i andre kommuner.

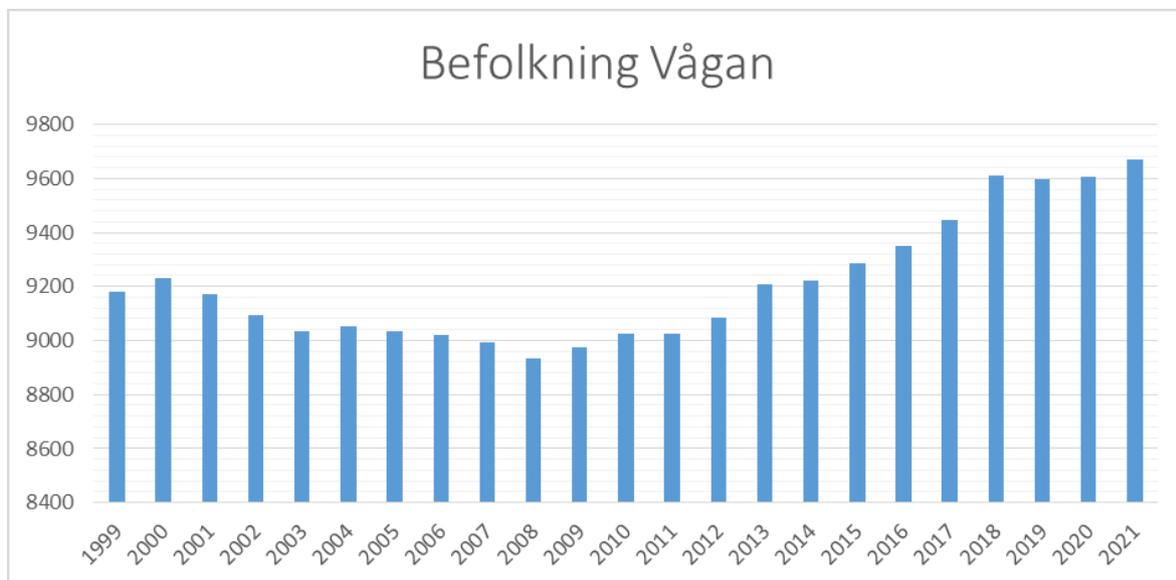
### **Opphevelse og evt. gjeninnføring**

Dersom kommunen opphever lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, vil dette føre til at det ikke lenger er boplikt på boligeiendommer. I en tenkt situasjon, der kommunen igjen ønsker å innføre boplikt, så vil ikke dagens eiere få boplikt. Men, ved seinere overdragelse av eiendommen, vil nye eiere få boplikt eller må søke om konsesjon. Man risikerer dermed at prisene drives opp når det ikke er boplikt, men at disse går ned dersom boplikten gjeninnføres igjen. Det vil også bli en ny prosess med høringer og søknad til Landbruksdirektoratet for gjeninnføring av forskrift.

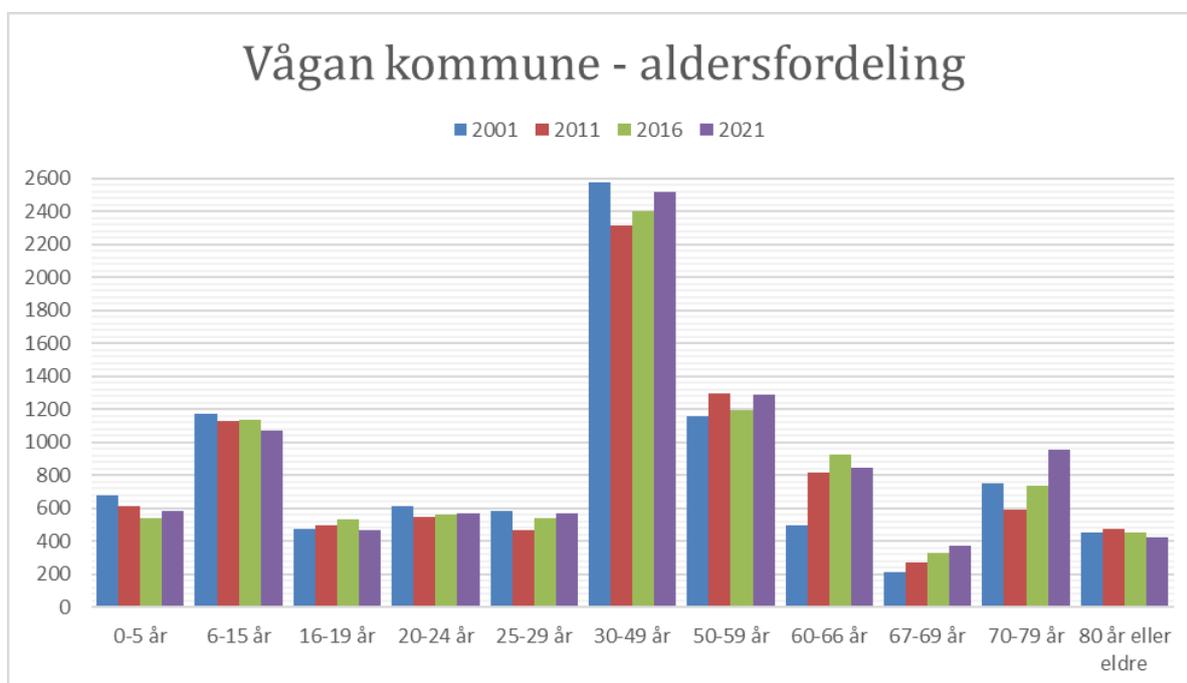
### **Utvikling i antall innbyggere i kommunen**

I dag gjelder boplikten, som nevnt tidligere, bebygd eiendom mellom 0-100 daa som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Boplikten gjelder i alle deler av kommunen foruten i Svolvær (gårdsnummer 17 og 18) og Kabelvåg (gårdsnummer 11-16), og har vært den samme siden innførselen i 1996.

Samlet sett har Vågan kommune hatt befolkningsvekst etter bunnåret 2008, og ved inngangen til 2021 var det 9670 innbyggere i kommunen (figur 1). Med nedgang i folketallet i store deler av Nordland, skiller Vågan og Vestvågøy seg positivt ut. Den sterkeste veksten i antall innbyggere har, naturlig nok, vært i Svolvær og Kabelvåg, men har i flere av bygdene holdt seg relativt stabilt.



**Figur 1:** Befolkningsutvikling i Vågan kommune fra år 1999-2021.

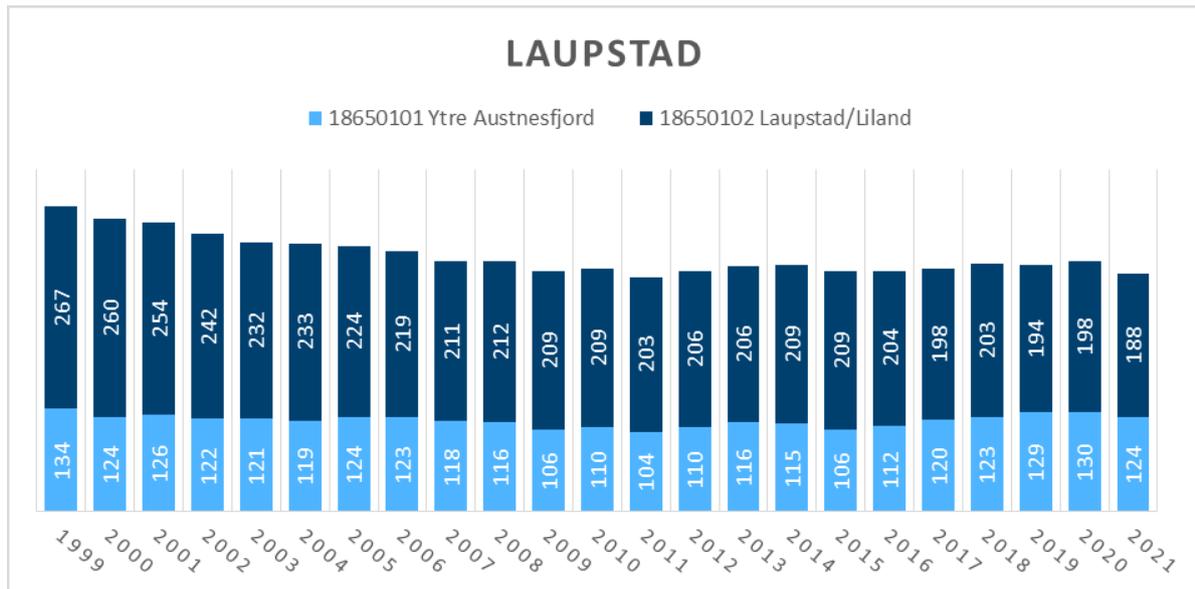


Nedenfor er tabeller over befolkningsutviklingen i de ulike grunnkretsene i kommunen samt aldersfordeling i de ulike grunnkretsene. Noen grunnkretser er slått sammen til større områder. Det er forsøkt å slå sammen grunnkretsene som tilhører de ulike innbyggerforeningene. Tallene er generert fra SSBs befolkningsutvikling per grunnkrets og SSBs folketall for grunnkretser – etter kjønn og alder. Fordeling mellom kjønn er slått sammen, da det i denne vurderingen ikke anses relevant å se på kjønnsfordeling.

### Laupstad

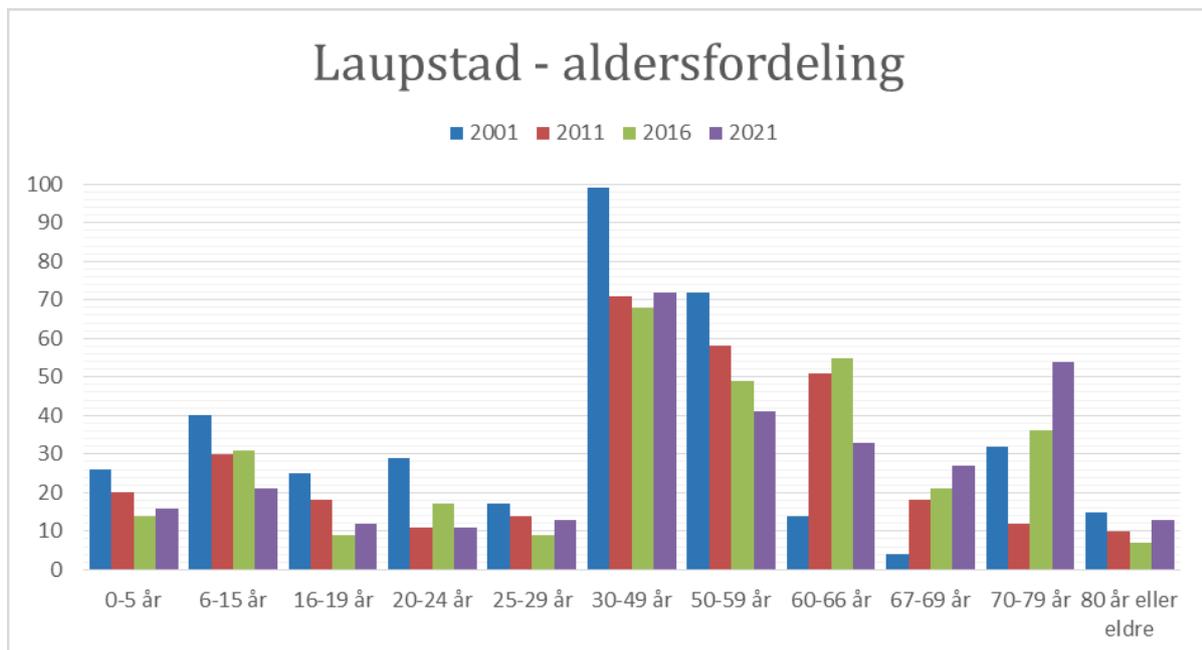
Grunnkretsen Ytre Austnesfjorden strekker seg fra Vestpollen til Trongieiet (ved Tennelva) i vest og til Husvågen og Helle i Sør. Laupstad/Liland omfatter området rundt Laupstad og Liland. Området ligger omtrent 24 km fra kommunesenteret. På Laupstad finnes oppvekstsenter. Det er ikke dagligvarebutikk i området. Av arbeidsmuligheter er det blant annet campingplass, noen landbruksforetak samt noe turisme. Det har inntil nylig også vært et fiskemottak i drift, men per i dag er det ikke

aktivitet.



**Figur 2:** Befolkningsutvikling på Laupstad (for grunnkretsene Ytre Austnesfjord og Laupstad/Liland).

Grunnkretsene har hatt en relativ stabil bosetting fra 2008 (figur 2). Når det gjelder aldersfordeling har denne vært nedgående for personer i alderen 0-29 år, mens det har vært en jevn økning for personer i alderen 67-79 år.



**Figur 3:** Aldersfordeling på Laupstad (grunnkretsene Ytre Austnesfjord og Laupstad/Liland) i 2001, 2011, 2016 og 2021.

På Liland finnes én reguleringsplan med 4 ubebygde og to bebygde tomter regulert til boligformål.

På Sildpollneset er det regulerte tomter til annet kombinerte formål (bolig/fritid), så det vil være mulig å bosette seg her, men det vil ikke være mulig å innføre konsesjonsplikt på disse tomtene med mindre de blir bebygde og brukt som helårsbolig.

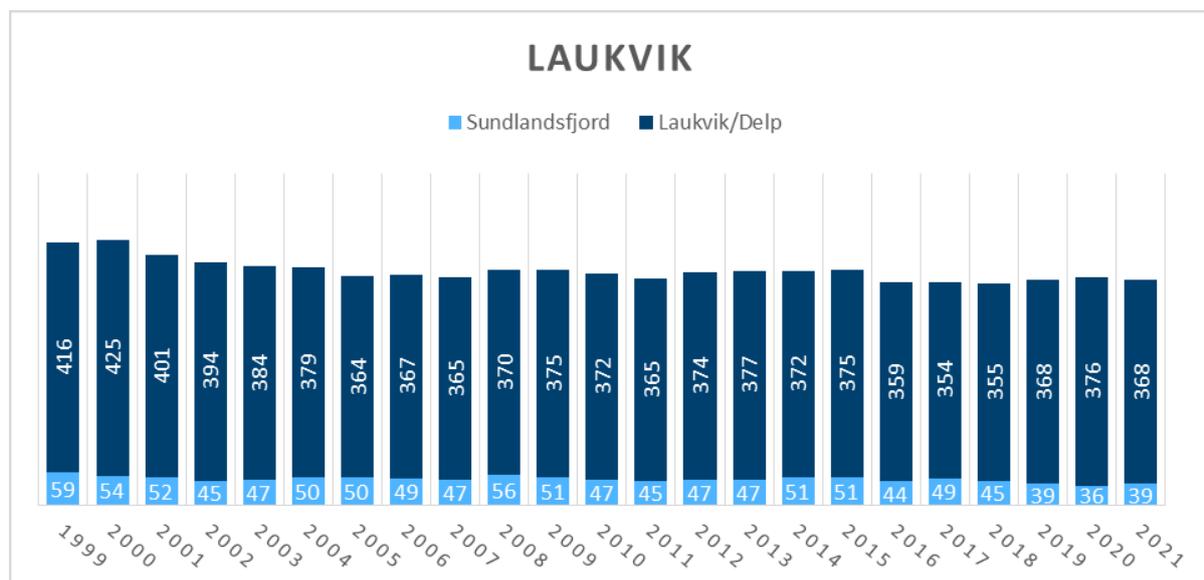
## Innspill fra FAU Laupstad Oppvekstsenter

FAU Laupstad Oppvekstsenter ønsker at boplikten opprettholdes. De har flere argumenter for å beholde boplikten, og i korte trekk er disse at folk ønsker å bosette seg i bygda, men opplever at eiendommer blir solgt til fritidsformål, og at salg på det åpne marked presser prisene opp og ikke gir alle mulighet til å være med på budrunde. Fastboende gir større grunnlag av barn i bygda, og bidrar med inntekter til kommunen i form av skatt og overføringer fra stat. Fastboende skaper aktivitet i bygda hele året og kan være grunnlaget for å drive næring på helårsbasis. Samferdselstilbudet kan bli innskrenka og det kan være fare for nedlegging av fritidstilbud i bygda dersom boplikten oppheves. Dette kan igjen føre til en negativ spiral der fastboende ser seg nødt til å flytte på grunn av mangel på oppvekstilbud i bygda.

## Laukvik

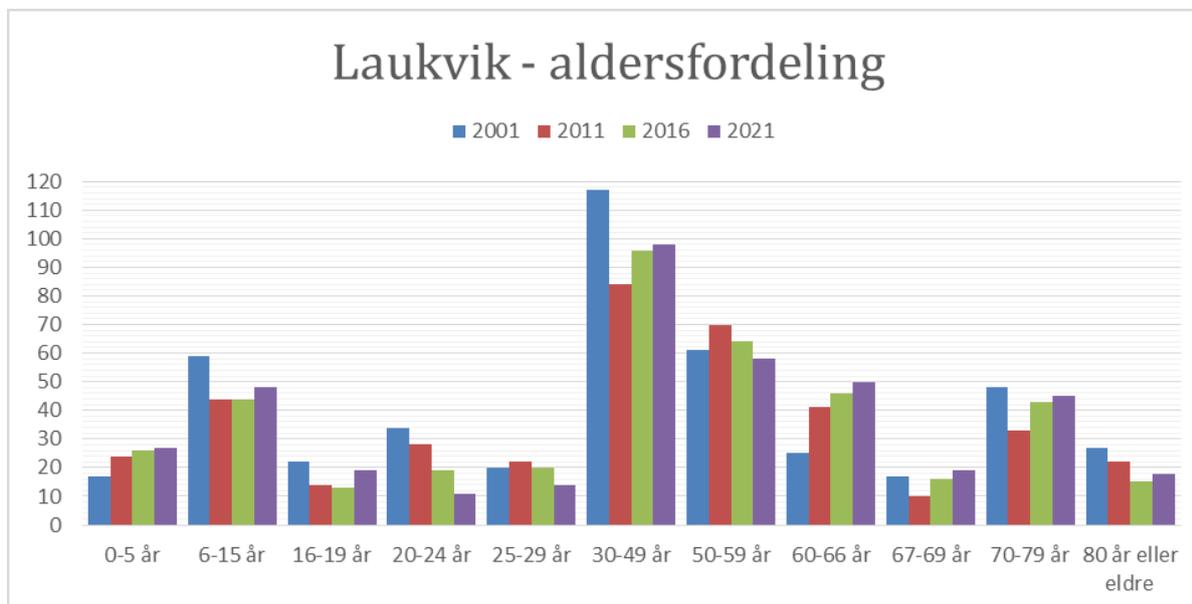
Laukvik/Delp omfatter Laukvik, Straumnes, Gjersvoll, Delp og deler av Grunnfjørden. Sundlandsfjord omfatter Vatnfjorden, Sandsletta og Eidet i øst. I vest omfatter Sundlandsfjord området ved Festvåg, Sunnlandsfjorden og Indrefjorden på Straumansiden, men her er det ingen bosatte.

Området ligger omtrent 35 km fra kommunesenteret, og det er ulike arbeidsmuligheter. I bygda finnes fiskebruk, butikk, kafe, kaffebrenneri, oppvekstsenter, foretak som driver landbruk og/eller en kombinasjon av landbruk og fiske, Inn på tunet, camping og opplevelsesproduksjon. Laukvik har også havn der flere fiskebåter har sin hovedbase. I tillegg er det flere som driver innen turisme, og landskapshotell er under planlegging.



**Figur 4:** Befolkningsutviklingen i Laukvik (omfatter grunnkretsene Laukvik/Delp og Sundlandsfjord) fra 1999 til 2021.

Området har hatt en relativ stabil bosetting de siste 22 årene (figur 4). Antall personer i alderen 0-5 år og 60-66 år har hatt en jevn økning, mens det har vært en liten reduksjon i antall personer i alderen 20-29 år (figur 5).



**Figur 5:** Aldersfordeling i Laukvik (grunnkretsene Laukvik/Delp og Sundlandsfjord).

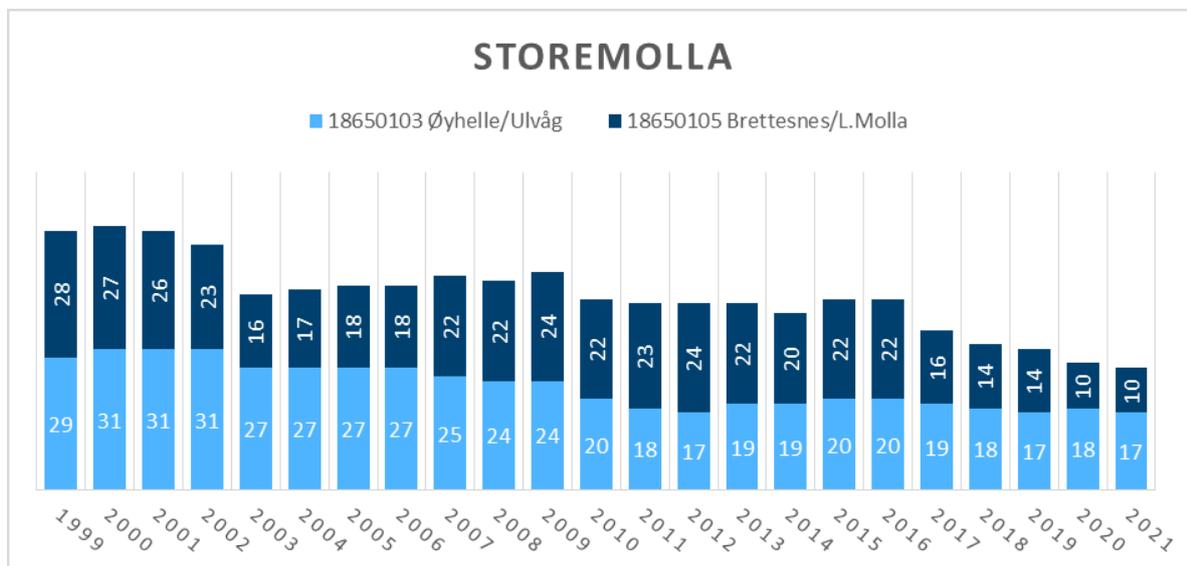
I Laukvik er det ved moloen regulert 5 ubebygde boligtomter, men området brukes i dag til bobilcamping etter midlertidig dispensasjon. Ved Laukvik Havn er det regulert én bebygd boligtomt.

### Innspill fra Laukvik Innbyggerforening:

Laukvik Innbyggerforening ønsker fortsatt boplikt og at den følges opp. De ønsker at det skal bo folk i husene, og at lokalsamfunnet ivaretas. De foreslår i tillegg at unntaket ved arv (slektskapsunntaket) blir satt ut av kraft, og at dersom nær slekt overtar eiendom, så må denne beboes innen 12 måneder.

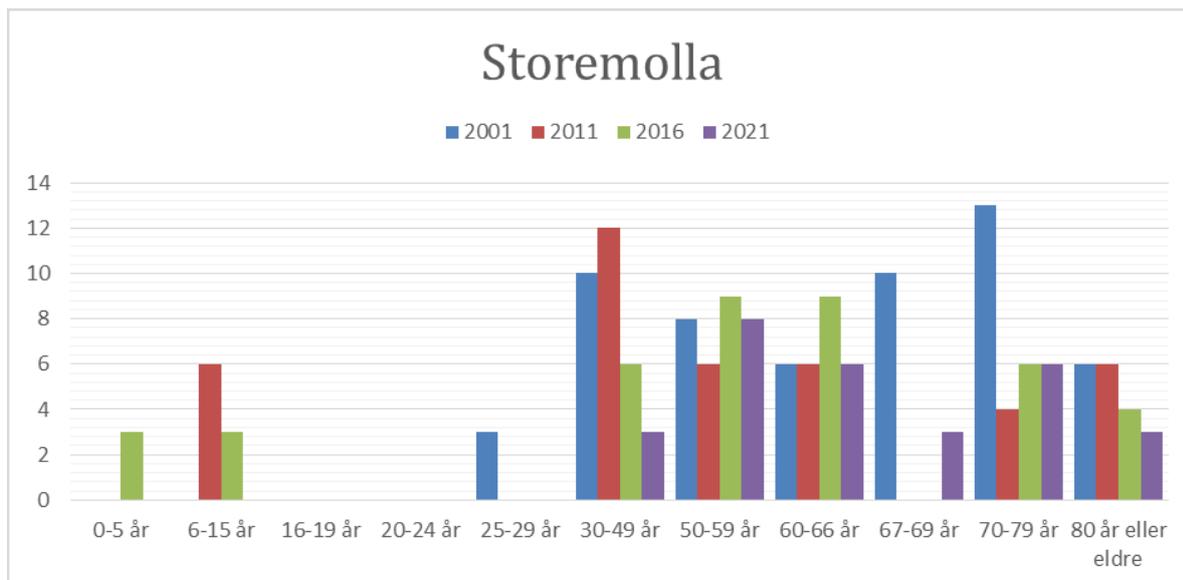
### Storemolla

Grunnkretsene omfatter Storemolla og Lille Molla. Storemolla er området i kommunen med størst avstand til kommunesenteret Svolvær eller andre større tettsteder. Det er omtrent 89 km fra Brettesnes til kommunesenteret, og man er avhengig av ferje for å komme seg fra Storemolla til Digermulen. Det er få arbeidsplasser på øya, og lite variasjon i de arbeidsplassene som finnes. Hordafor har et anlegg på Brettesnes med noen faste ansatte, og det er noen få arbeidsplasser innen turisme samt kommunal brøyting av veier.



**Figur 6:** Befolkningsutviklingen på Storemolla fra 1999-2021.

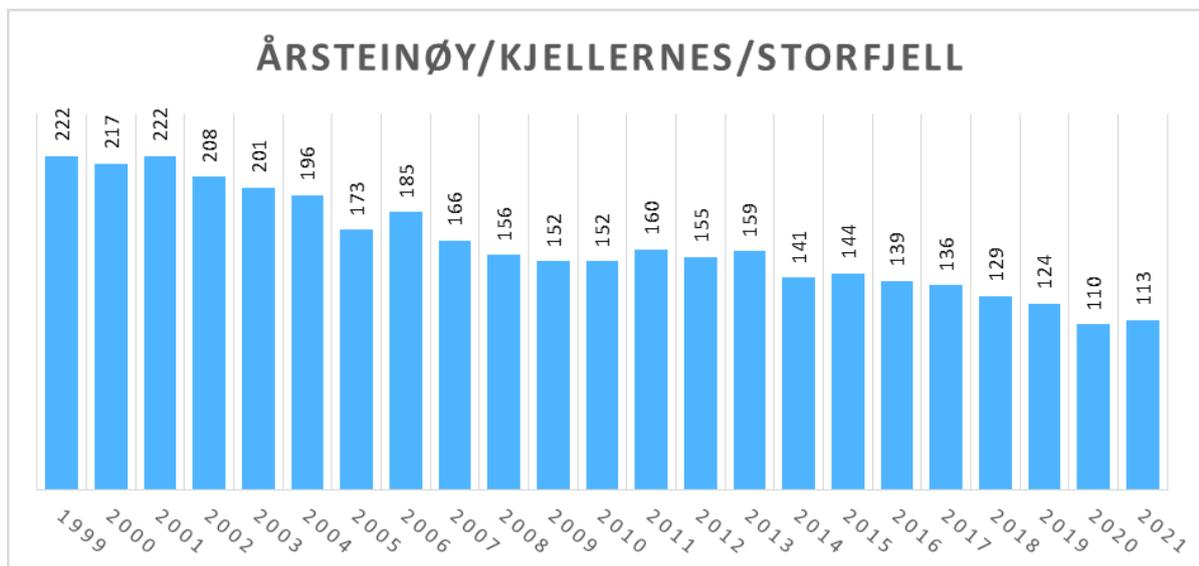
Befolkningsgrunnet har vært svært lavt tilbake til 1999, men området har hatt en ytterligere reduksjon i befolkningen fram til 2021 (figur 6). Det er i dag ingen personer under 30 år som bor på Storemolla. Antall personer mellom 30-49 år har vært synkende (figur 7). Storemolla kan karakteriseres som fraflyttingstruet, og det har ikke vært særlig etterspørsel etter helårsboliger de de siste tiårene. Det er heller ingen områder regulert til boligformål.



**Figur 7:** Aldersfordeling i befolkningen i årene 2001, 2011, 2016 og 2021.

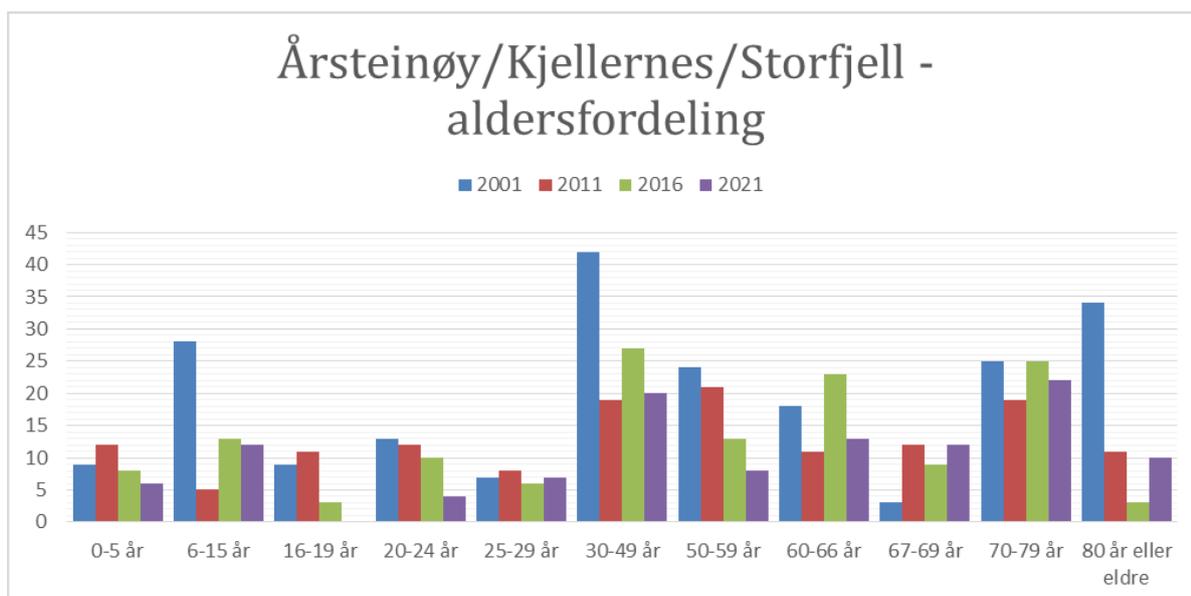
### Årsteinøy/Kjellernes/Storfjell

Grunnkretsen omfatter Digermulen, Vatnvågen, Holandshamn, Pundslett, Årstein og området ut til Storfjell. Området ligger omtrent 80 km fra kommunesenteret. I området er det oppvekstsenter, butikk med kafe, Nordlaks har noen ansatte samt en del pågående planlegging innen turistformål og akvakultur med sikte på økning av arbeidsplasser. På Årstein drives det med blomsterproduksjon og salg.



**Figur 8:** Befolkningsutviklingen i Digermulen fra 1999 til 2021.

Grunnkretsen har hatt en jevn befolkningsnedgang fra 1999 til 2021. Befolkningen i området er halvert siden 1999, og det har de siste tiårene ikke vært særlig etterspørsel etter helårsboliger. Befolkningsnedgangen har vært relativt jevnt fordelt utover aldersklasser, men den største nedgangen er i alderen 30-49 år. Aldersklassen 67-69 år er den eneste som har hatt en økning, men på grunn av det lave befolkningstallet, utgjør ikke dette et stort antall personer.



**Figur 9:** Aldersfordeling i årene 2001, 2011, 2016 og 2021.

Ved Sanden hyttefelt på Pundslett er det regulert 3-4 boligtomter der 3 av tomtene er bebygde.

#### Uttalelse fra Austre Vågan Innbyggerforening

Slik har boplikten fungert i Austre Vågan:

Antallet fastboende i Austre Vågan går ned – til tross for og uavhengig av boplikten. Etterspørselen etter bolighus til fritidsbruk er stor. (Det samme gjelder etterspørselen etter hyttetomter). Bygda har mange tomme bolighus, som brukes av utflyttede eiere som feriehus. Bolighus blir stadig solgt til fritidsboliger – med godkjenning fra

innbyggerforeninga – fordi det ikke er kjøpere som vil bo i huset når det averteres til salgs. For bygda er det bedre at et hus blir brukt til feriehus og vedlikeholdt enn at det står tomt hele året. I ett tilfelle har kjøper ikke bodd i huset til tross for at han hadde meldt at det var hensikten. Året etter ble eiendommen avertert til salgs.

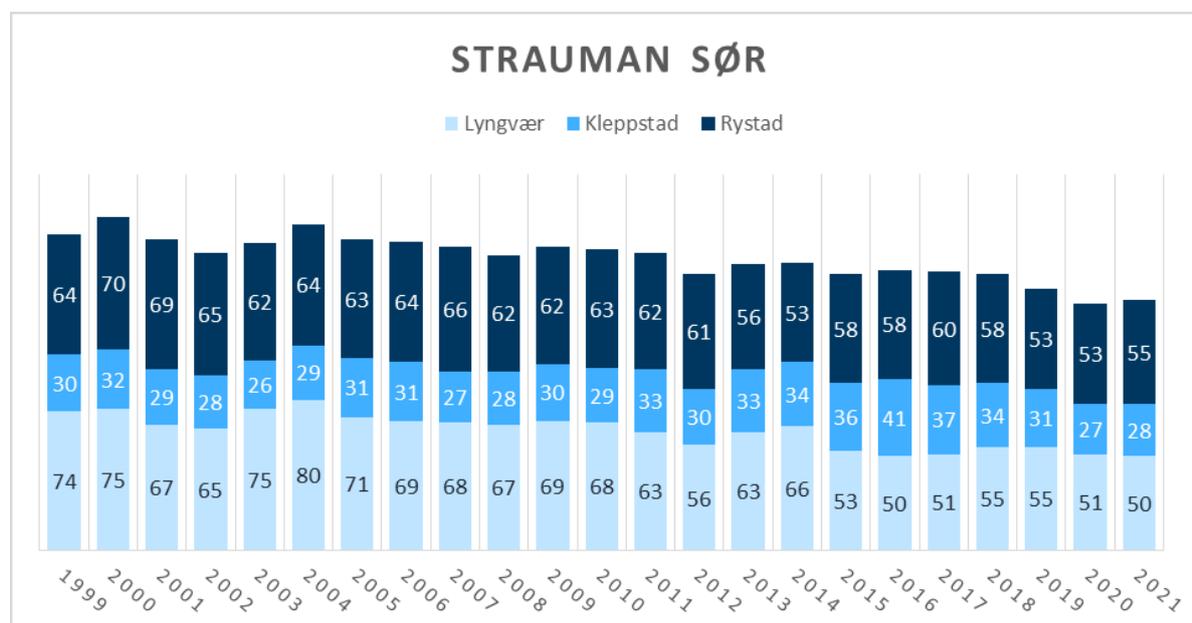
Hvordan slår boplikten ut for fastboende, hytteeiere, boligselgere, boligkjøpere og hyttekjøpere?

- Boplikten gir innbyggerforeninga, som forvalter av lokalsamfunnets fellesinteresser, «ei hand på rattet» i utviklinga av bygda.
- Boplikten, med de retningslinjene som er beskrevet over, skjermer boligkjøpere fra konkurransen fra pengesterke kjøpere av fritidsbolig. Boplikten holder dermed prisen på boliger nede.
- Boplikten demper den generelle prisveksten på boliger. For selger er det en ulempe, for kjøper av bolig en fordel. For innbyggerne gjør det at eiendomsskatten (som beregnes ut fra antatt salgsverdi) holdes lavere (i alle fall hvis vi får boligen taksert).
- For oppføring av ny bolig kan den generelle prisdempinga gjøre at byggherren ikke får fortjeneste på boligen når han selger den. Det er mer attraktivt å bygge nye hytter enn nye boliger.
- For hytteeierne er bremsing av nedgang i folketall en fordel, fordi hytteeierne er tjent med at bygda er levende, med fungerende infrastruktur og fastboende å samhandle med.
- Kjøpere av boliger til hytte har i liten grad blitt hindret av boplikten.

### Strauman Sør

Omfatter grunnkretsene Lyngvær, Kleppstad og Rystad. Lyngvær omfatter Lyngvær i vest til Olderfjorden Sør i øst. Kleppstad omfatter Kleppstad i vest og Olderfjorden Nord i øst.

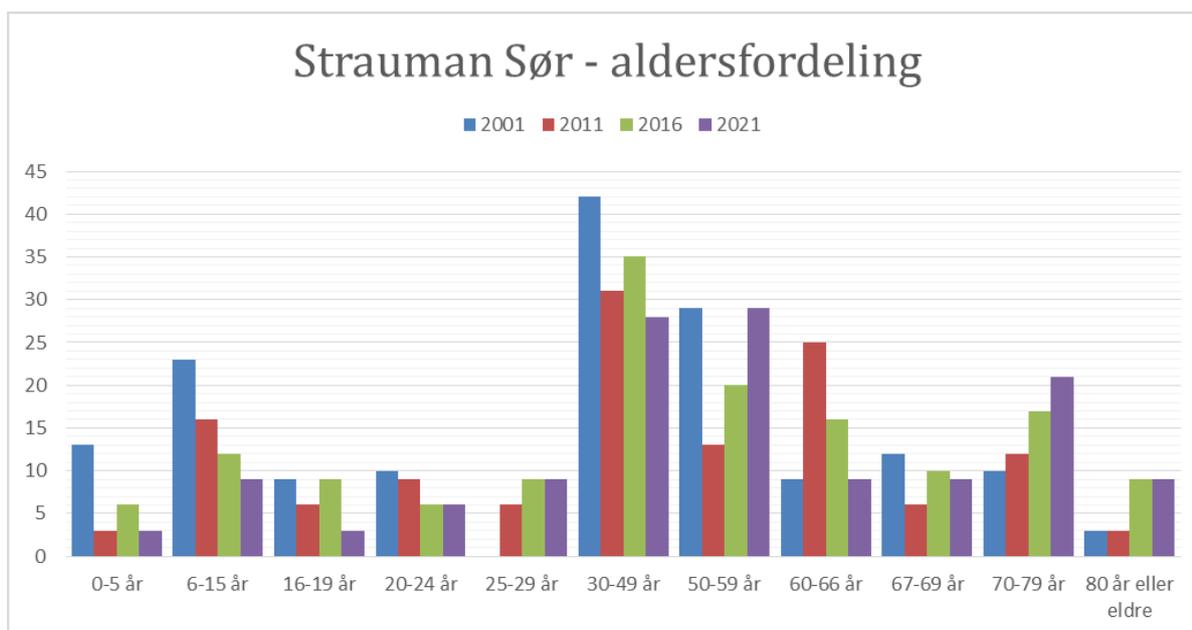
Områdene ligger omtrent 30 km fra kommunesenteret, slik at pendling er relativt vanlig. I området er det fiskemottak, akvakulturanlegg, campingplasser og hundekennel.



Figur 10: Befolkningsutviklingen i Strauman Sør fra 1999-2021.

Befolkningsutviklingen har vært noe nedadgående, men ikke en stor reduksjon i antall innbyggere (figur 10). Personer i aldersgruppene 0-24 år har vært synkende, mens det i aldersgruppen 25-29 år har vært en liten økning. Aldersgruppen med en

jevn økning er 70-79 år.



**Figur 11:** Aldersfordeling i årene 2001, 2011, 2016 og 2021 i Strauman Sør (gjelder Kleppstad, Lyngvær og Rystad).

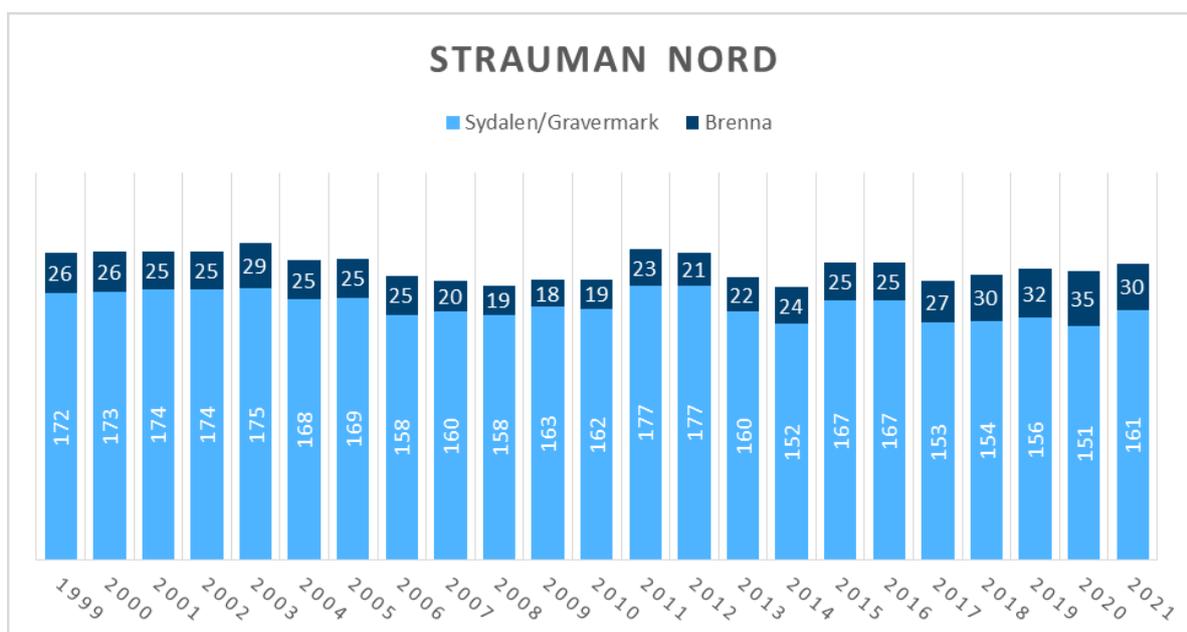
Ingen områder er regulert til boligformål.

#### Innspill fra Strauman Sør innbyggerforening

Strauman Sør hadde digitale innspill til spørsmål om boplikt, og kom fram til at de aller fleste ikke ønsker boplikt. Begrunnelsen er at innbyggerne mener husene blir mere verdt når det de kan selges til høystbydende, at flere mener at boplikten ikke har fungert og at den heller ikke har vært rettferdig den tiden den ble brukt.

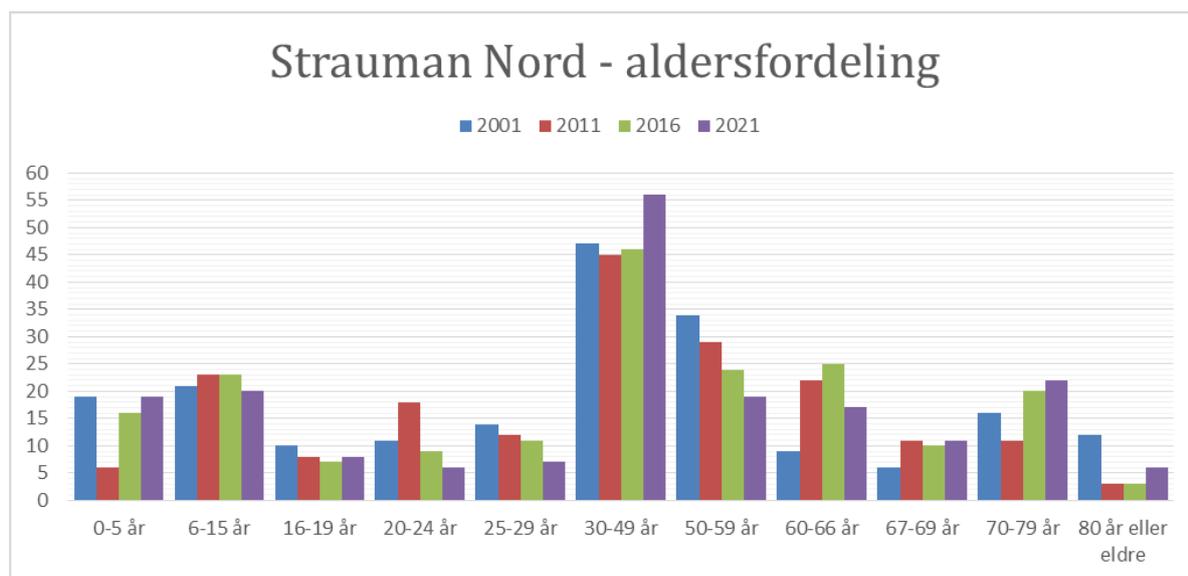
#### Strauman Nord

Omfatter grunnkretsene Sydalen/Gravermark og Brenna. Brenna ligger lengst bort fra kommunesenteret, men ikke mer enn 35 km. I området finnes butikk med kafé, oppvekstsenter og foretak som driver landbruksproduksjon samt smoltanlegg.



**Figur 12:** Befolkningsutviklingen i Strauman Nord (grunnkretsene Sydalen/Gravermark og Brenna) fra 1999 til 2021.

Befolkningsutviklingen har vært relativt stabil, med en liten økning på Brenna de seinere år (figur 12).



**Figur 13:** Aldersfordeling i Strauman Nord (grunnkretsene Sydalen/Gravermark og Brenna).

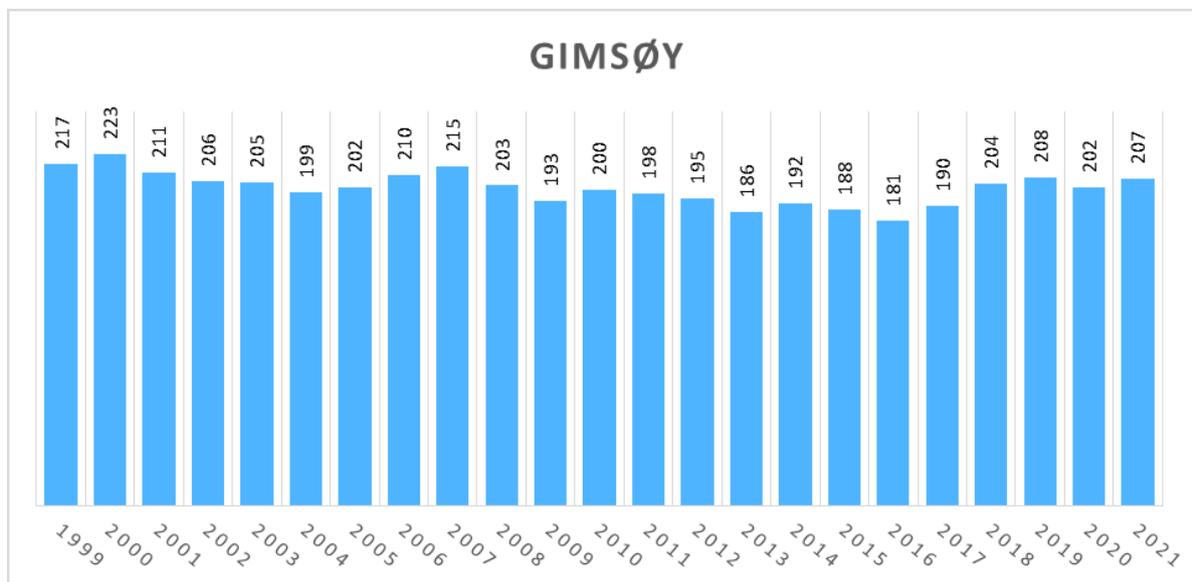
Ingen områder regulert til boligformål.

### Innspill fra Straumankompaniet

Straumankompaniet ønsker at dagens ordning med boplikt videreføres. Strauman ønsker økt bosetting av folk som bor her hele året og boplikten støtter opp om dette. Det vil derfor være et steg i feil retning for Strauman å fjerne boplikten. Det vi imidlertid ønsker er at områder som ikke er dyrket mark, men som av ulike årsaker ikke ligger i områder definert til boligformål skal være enklere å få fradelte til helårsboliger. Vi støtter tiltak som fremmer mulighetene for helårsboliger og næringsutvikling i området. Nye fritidsboliger ønskes kun i områder som allerede er godkjent for dette.

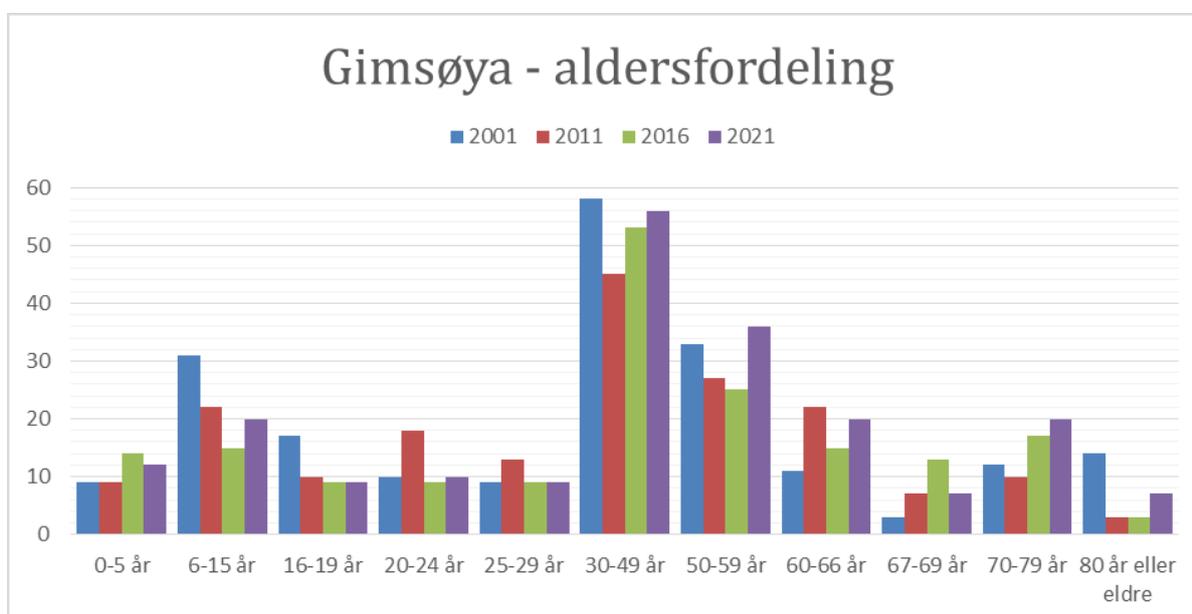
### Gimsøya

Omfatter grunnkretsen Gimsøya, og består av områdene Barstrand, Sundklakk, Gjendalen, Årstrand, Vik, Hov, Saupstad og Vinje. Gimsøya ligger omtrent 36 km fra kommunesenteret, og har Oppvekstsenter, butikk med kafé samt fiskemottak og fiskeindustri. Flere aktive gårdbrukere og turismevirksomhet. Det finnes også golfbane, samt hotell er under planlegging.



**Figur 14:** Befolkningsutvikling på Gimsøya i perioden 1999 til 2021.

Befolkningsutviklingen har vært relativt stabil.



**Figur 15:** Aldersfordeling på Gimsøya i årene 2001, 2011, 2016 og 2021.

Ett område regulert til boligformål på Hov. Maksimalt 7 bygninger med 15 enheter totalt.

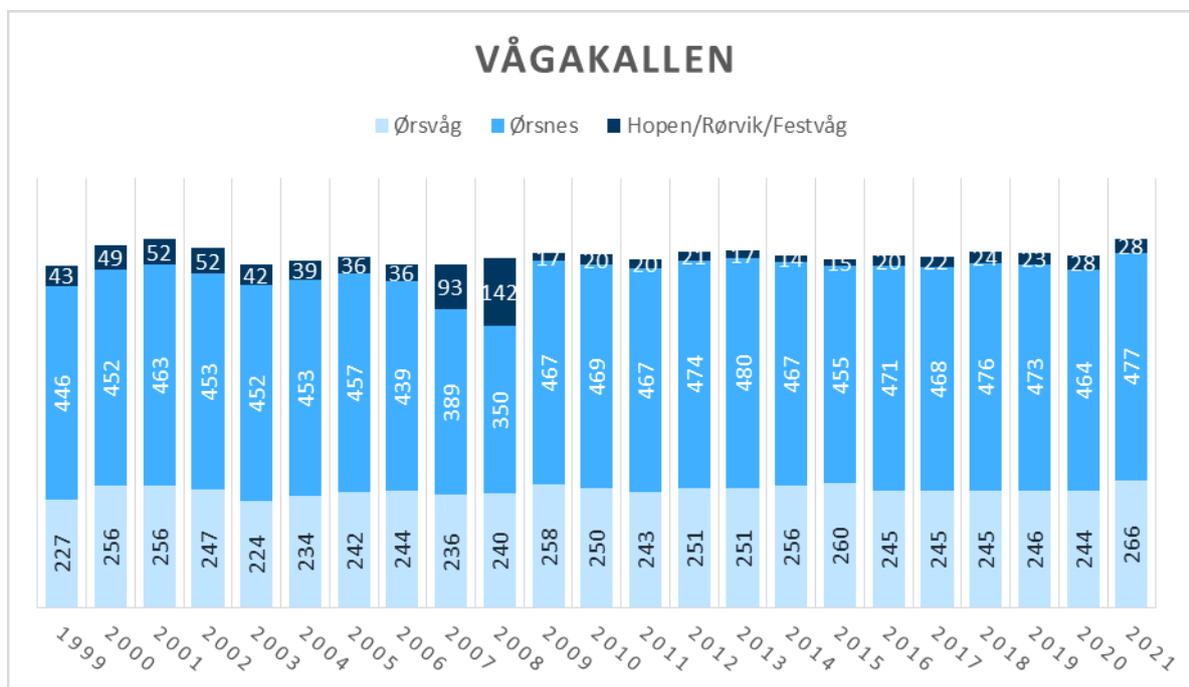
### Uttalelse fra Gimsøy grende- og prosjektutvalg

Ønsker at boplikten skal opprettholdes. Frykter at dersom boplikten oppheves så vil lokale/andre som ønsker å kjøpe bolighus/eiendom miste retten til fordel for noen som er ute etter fritidseiendom. De erfarer også at boplikten i deres lokalmiljø ikke blir overholdt (selv om det er bekreftet at eiendommen skal brukes som helårsbolig). Mener at kommunen må kontrollere boplikten, og at det må gis klare retningslinjer til selger når det gjelder avtissement.

### Vågakallen

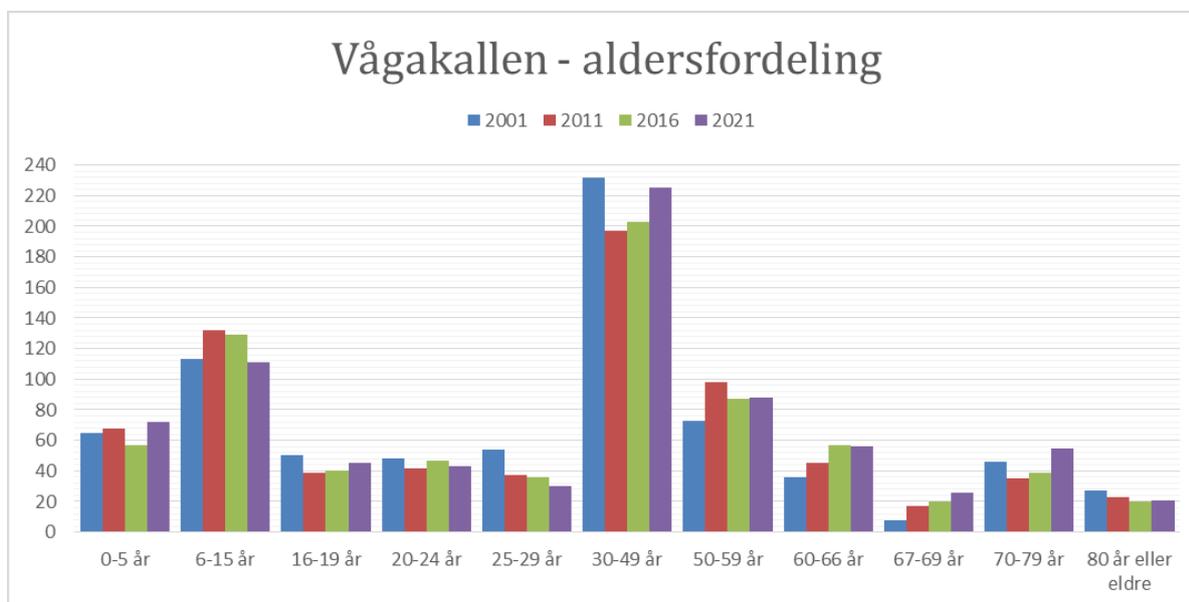
Omfatter grunnkretsene Ørsvåg, Ørsnes og Hopen/Rørvik/Festvåg.

Ørsvåg består av blant annet Ørsvågvær, Eidet, Øra, Kvalvika og Vollbakken. Ørsnes består av blant annet Ørsnes og Ørsvåg. Hopen/Rørvik/Festvåg består blant annet av Hopen, Kalle, Rørvika og Festvåg. Området ligger omtrent 16 km fra kommunesenteret (på det lengste). På Ørsnes er det privatskole, ellers er nærmeste offentlige skole i Kabelvåg. I området er det fiskeindustri, annen industrivirksomhet, turisme og noe landbruksvirksomhet.



**Figur 16:** Befolningsutvikling i området Vågakallen (grunnkretsene Ørsvåg, Ørsnes og Hopen/Rørvik/Festvåg) i perioden 1999 til 2021.

Området har hatt en stabil bosetting (figur 16), og liten endring i aldersfordeling (figur 17).



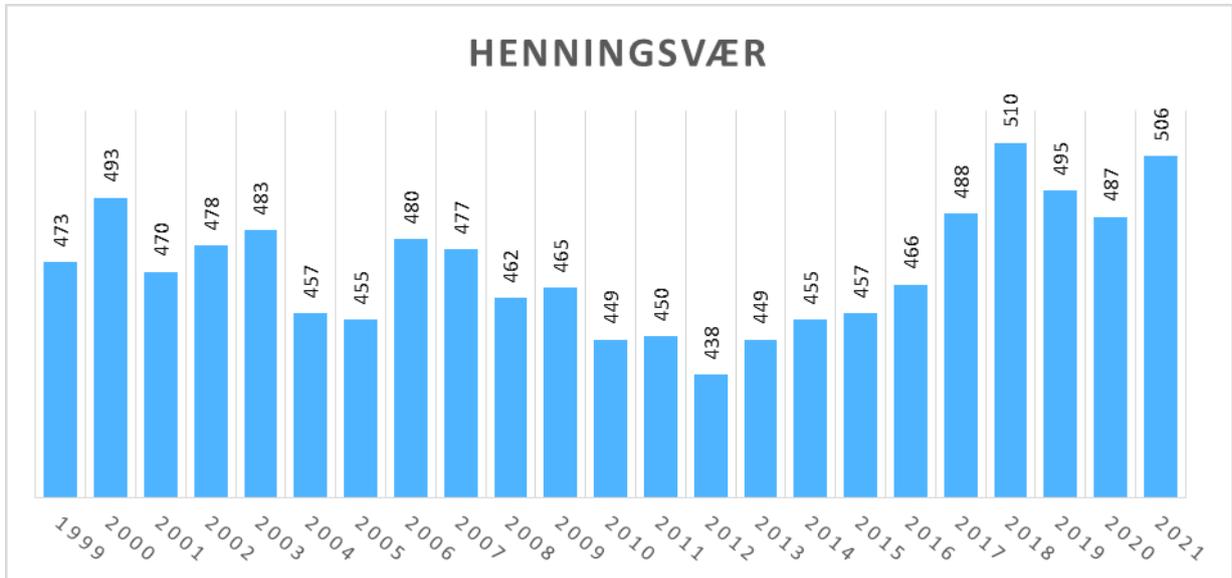
**Figur 17:** Aldersfordeling i området Vågakallen (grunnkretsene Ørsvåg, Ørsnes og Hopen/Rørvik/Festvåg).

På Ørsnes er det regulert 7 ubebygde boligtomter ved Sjøveien og ved Ørsnesvika er det regulert maksimalt 40 ubebygde boligtomter samt en bebygd boligomt.

På Hopen er det regulert 42 boligtomter (i 1982 – Hopen etp. 2, ingen tomter er bebygd). Litt sør er det også regulert 23 boligtomter, 22 er bebygd og en tomt ubebygd.

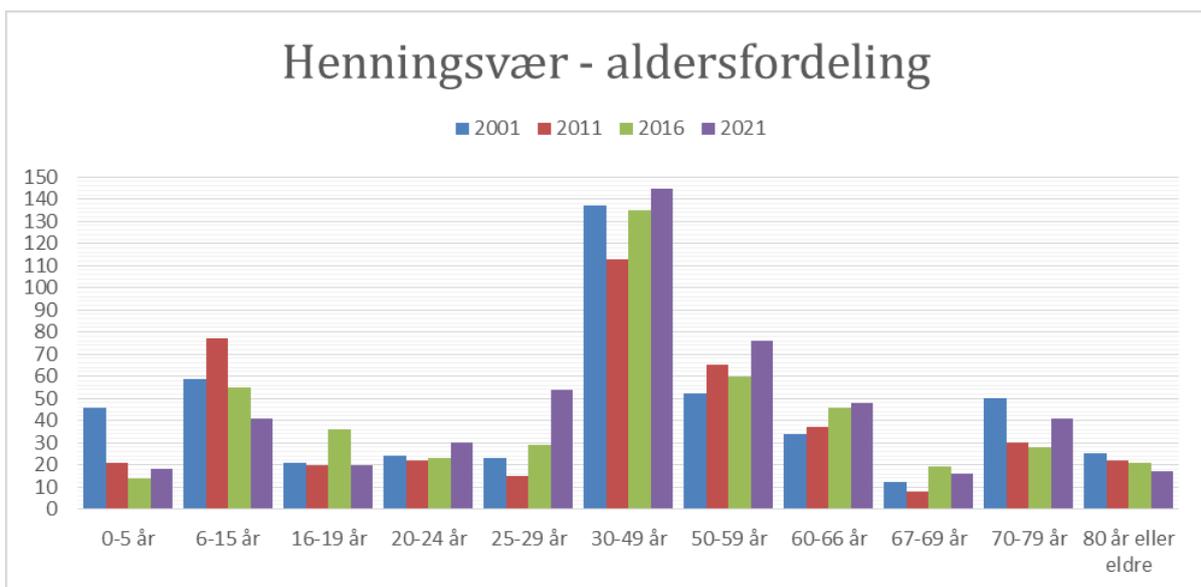
## Henningsvær

Henningsvær ligger omtrent 23 km fra kommunesenteret. I området er det oppvekstsenter, flere butikker, fiskenæringen står sterkt både med tanke på fiskebåter og fiskemottak, samt arbeid innen turisme og kultur.



**Figur 18:** Befolkningsutvikling i Henningsvær i perioden 1999 til 2021.

Henningsvær har hatt et litt varierende befolkningsgrunnlag, men fra og med bunnåret i 2012 med 438 innbyggere har det vært en økende befolkningsutvikling. Henningsvær kan sies å være et spesielt område i kommunen da området har et avgrenset areal for nybygg, og virker i tillegg svært populært for folk som ønsker seg fritidsbolig eller utleie via AirBnb. I tillegg er flere områder langs kaiområdet regulert til kombinerte formål, slik at det vil være i tråd med planen å bruke til andre formål i tråd med planen.



**Figur 19:** Aldersfordeling i Henningsvær i årene 2001, 2011, 2016 og 2021.

Omtrent 186 tomter regulert til rent boligformål der de aller fleste er bebygde, samt omtrent 15 ubebygde tomter regulert til bolig, men med krav om detaljregulering.

I tillegg er det flere områder regulert til kombinert bolig og forretning, samt annet kombinert formål (langs havna) = Brygger (Fiskebruk/industri/kontor/lager/forretning/bolig/fritidsbolig), men det vil ikke være mulig å innføre boplikt på disse tomtene med mindre de blir bebygd og/eller tatt i bruk som helårsbolig.

#### Innspill Henningsvær Innbyggerforening

Henningsvær Innbyggerforening er delt i sitt syn på om boplikten skal beholdes eller ikke. Dog var det enighet om at synspunktene var preget av synsing og generelle holdninger enn bygget på fakta. De skulle ønske mer informasjon om prisutviklingen, og nevnte eksempler på boliger som har gått 50 % over takst og boliger som har ligget lenge ute for salg uten å bli solgt. Antallet unger i Henningsvær er synkende, mens gjennomsnittsalderen øker. En nedgang i befolkningen vil få følger for skole, barnehage, butikk og offentlig transport. Leiemarked påvirkes av utleie til AirBnb, og verken arbeidsplasser eller befolkning har mulighet til å konkurrere med korttidsutleie. For å få svar på problemstillingene ser de et stort behov for mere kunnskap om konsekvensene av å oppheve boplikten. De ber derfor om at Vågan kommune gjennomfører en konsekvens-analyse som viser hvilke konkrete konsekvenser en endring i boplikten får for Henningsvær spesielt og de andre delene av kommunen generelt. Dette vil gi innbyggerne og politikerne et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Innspill skrevet av Jeanette Nystrand er signert av 65 personer.

Peker på at Henningsvær er et spesielt fiskevær med begrenset areal for nybygg/utvikling, og at det er stor etterspørsel etter fritidsboliger i værret. I tillegg er det også blitt populært med korttidsutleie, da spesielt på grunn av kommunens manglende kontroll. Frykter at dersom boplikten oppheves, så vil man til slutt ende opp en en avvikling av samfunnet.

Oppsummert støtter alle 65 at boplikten må opprettholdes slik den er i dag, og i tillegg utvides til å gjelde ubebygde tomter samt tomter med oppføring av bolighus som er regulert til boligformål. 60 av disse personene ønsker i tillegg at slektskapsunntaket skal settes ut av kraft.

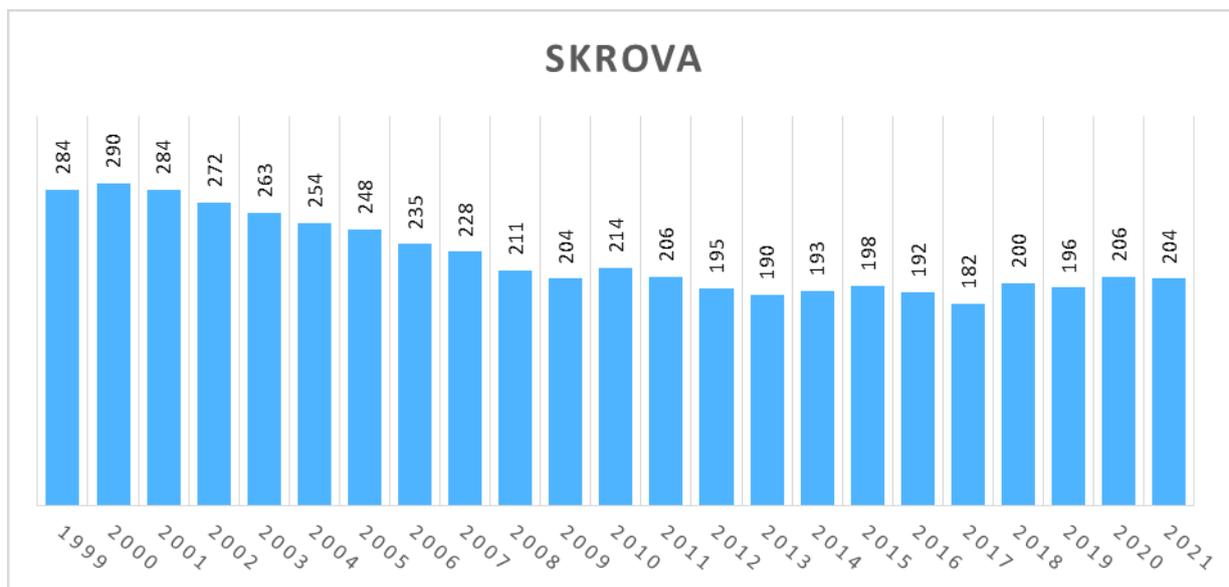
#### Innspill Cecilie Haaland og John Stenersen

Mener hensynet til den samfunnsmessige utviklingen i Henningsvær er langt viktigere enn en mulig verdiøkning av boligen for den enkelte huseier. Vi bor på en liten plass der det er lite mulighet til videre utbygging av nye boliger, samtidig som vi opplever en positiv befolkningsvekst. Vi ser også en økt pågang fra folk fra hele landet, ofte godt etablerte med en sterk kjøpekraft, som ønsker seg fritidseiendom i Henningsvær.

Mener at dersom boplikten oppheves så vil unge ha problemer med å etablere seg pga. økt prisutvikling, vil gjøre det vanskeligere for næringsarbeidere å finne boplass til sesongarbeiderne. Oppsummert vil opphevelse av boplikten kunne føre til at grunnlaget for barnehage, skole og helårsdrift av lokalbutikken vil forsvinne. Ønsker også en konsekvensutredning av boplikten.

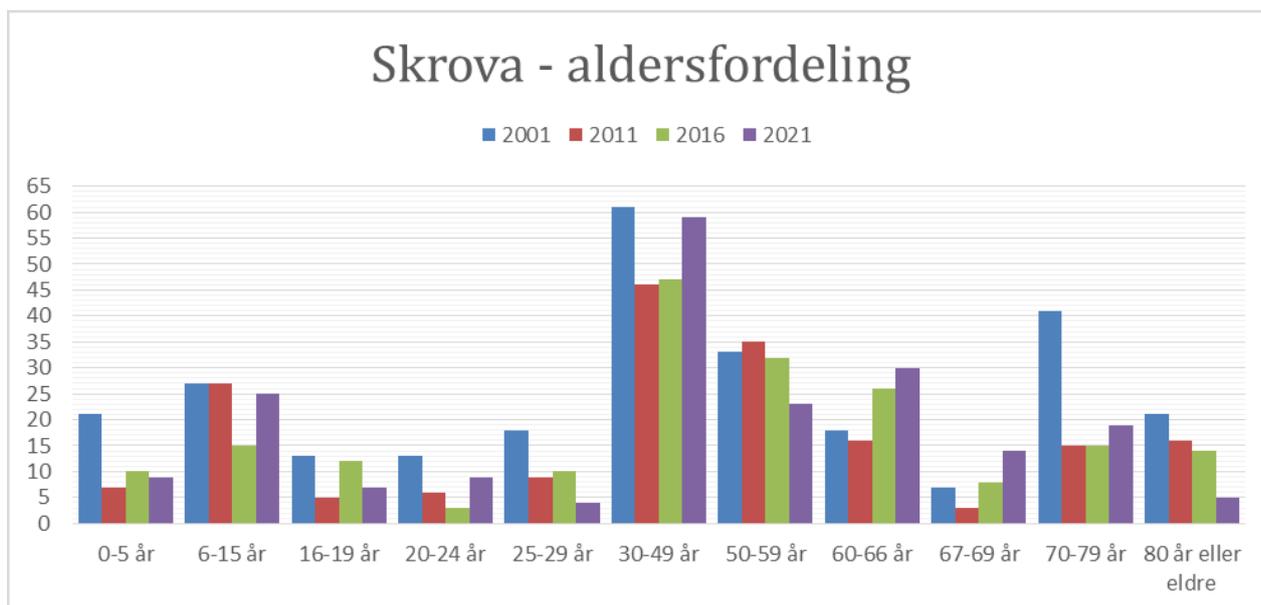
## Skrova

Skrova er ei øy omtrent en 20 minutters ferjetur fra kommunesenteret. Det er eget Oppvekstsenter på øya, og Ellingsen Seafood er den største arbeidsgiveren. I tillegg er det butikk, kafé og pub samt noe turisme.



**Figur 20:** Befolkningsutviklingen på Skrova fra 1999 til 2021.

Skrova hadde en avtagende befolkningsutvikling fram til 2009, men har vært relativt stabil siden (figur .



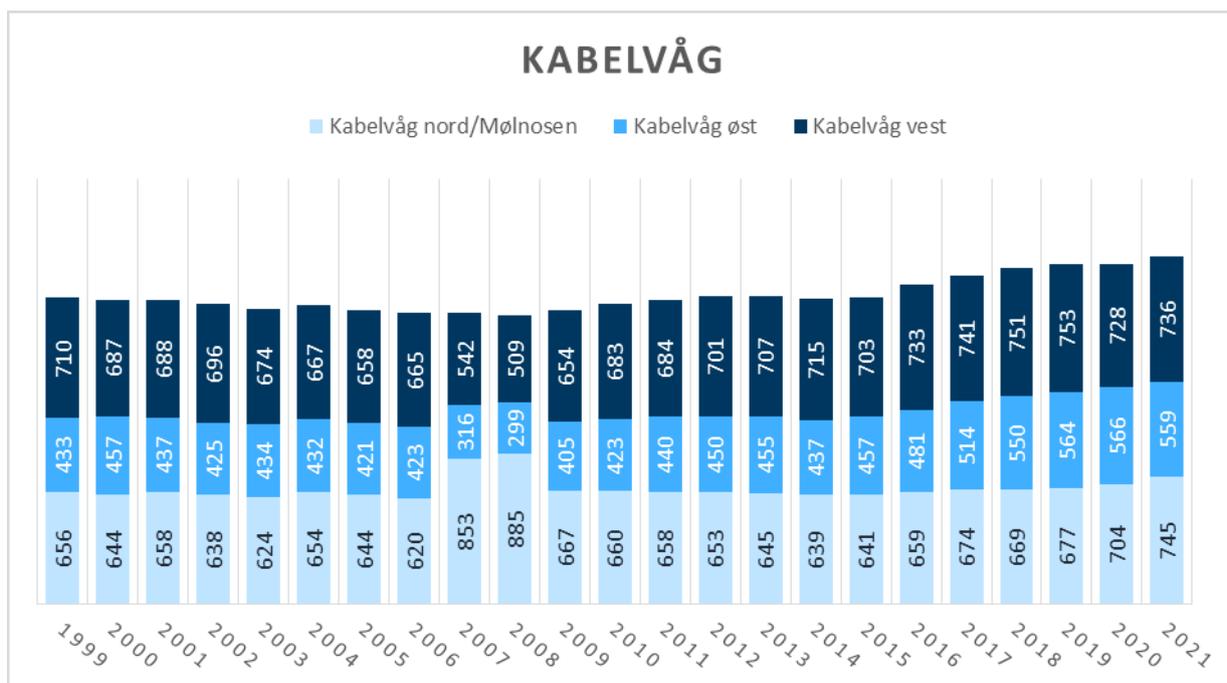
**Figur 21:** Endring i aldersfordeling på Skrova fra årene 2001, 2011, 2016 og 2021.

Det er regulert mellom 130-150 boligtomter gjennom reguleringsplanen Skrova fra 1947. Skrova venter på ny reguleringsplan, slik at dette kan endre seg når kommunen setter i gang planarbeid med ny reguleringsplan.

## Kabelvåg

Består av grunnkretsene Kabelvåg nord/Mølnosen, Kabelvåg øst og Kabelvåg vest. Tettstedet består av barneskole, ungdomsskole og flere barnehager. Det er god

variasjon i arbeidsplasser og nært kommunesenteret.

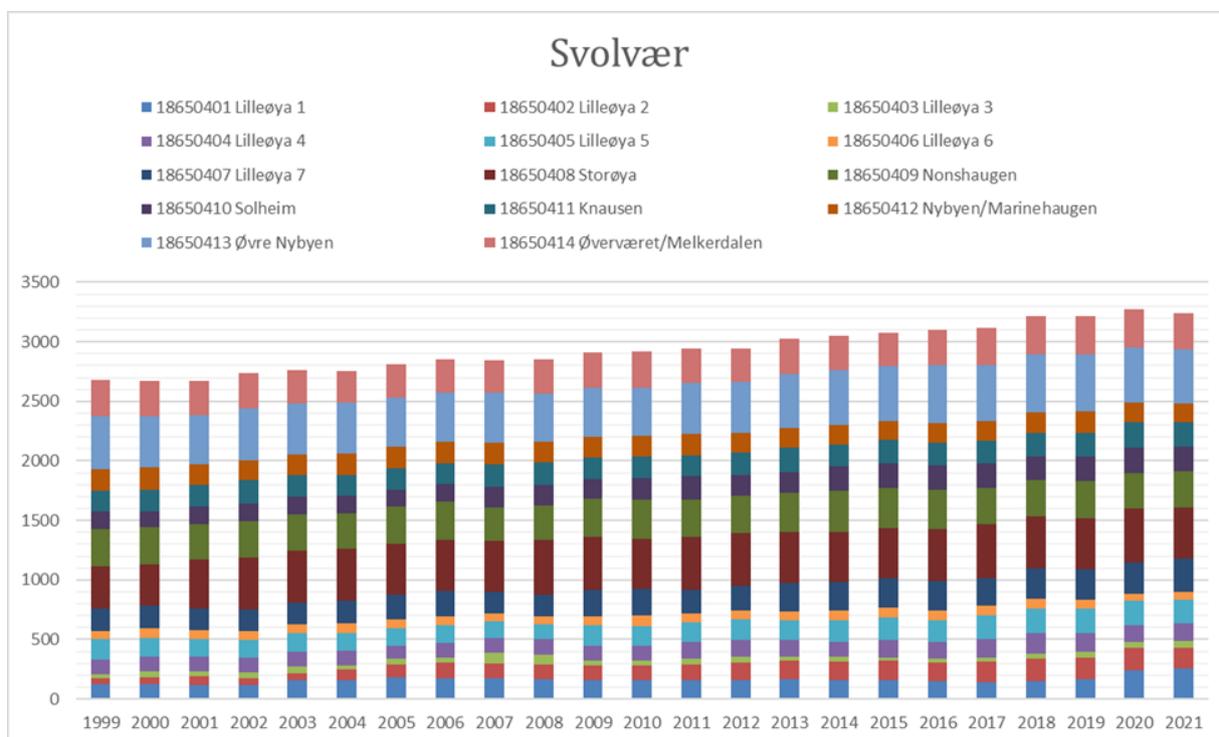


Figur 22: Befolkningsutviklingen i Kabelvåg fra 1999 til 2021.

Den generelle trenden for befolkningen har vært økende siden 2009. Etterspørsel etter helårsbolig er god, og det er mange regulerte boligtomter.

## Svolvær

Svolvær er kommunesenteret, og det er stor variasjon i arbeidsmuligheter.



Figur 23: Befolkningsutviklingen i Svolvær fra 1999 til 2021.

Svolvær har hatt en jevn befolkningsøkning siden 1999, og flere tomter er regulert til boligformål. Etterspørsel etter helårsbolig er stor.

## Oppfølging av boplikten

Kommunen har et ansvar for å følge opp boplikten, og dette må på plass dersom boplikten opprettholdes. For kontroll av boplikten kan kommunen føre lister over aktuelle eiendommer med informasjon om gårds- og bruksnummer samt dato for når egenerklæringsskjemaet ble sendt inn, og deretter sjekke om det er personer folkeregistrert på eiendommen omtrent 1 år etter tinglyst overdragelse. Deretter med ujevne mellomrom sjekke om det er noen folkeregistrert på adressen. I denne kontrollen er det viktig å sikre uforutsigbarhet, da det ellers er enkelt å lure seg unna dersom man vet når kontrollen blir gjennomført.

Siden det ikke er utarbeidet en slik liste, avhenger arbeidsmengden av hvor mange år kommunen skal gå tilbake for å sjekke tidligere innsendte egenerklæringer. Eventuelt om kommunen i første omgang starter fra «schratch». Det vil da være mulig for blant annet lokalbefolkningen å sende bekymringsmelding til kommunen dersom de mistenker brudd på boplikten. Det er i denne sammenheng viktig å være klar over følgende:

Det finnes situasjoner som kan se ut til å være brudd på boplikten, mens de i virkeligheten er lovlige etter forskriften slik den er utformet i dag. Det kan for eksempel være at:

- Det finnes flere boenheter på en eiendom og én av boenhetene er bebodd. Dette er tilstrekkelig for å overholde boplikten.
- Man har ervervet boligeiendommen før kommunen innførte boplikt. Innføring av lokal forskrift gis ikke tilbakevirkende kraft, og krav om nedsatt konsesjonsgrense (boplikt) inntreffer først ved erverv av en boligeiendom.
- Boligen er overdratt fra nær familie.
- Eieren har, etter søknad, fått konsesjon til fritidsformål/annet formål.

Dersom det gjennom kontroll mot folkeregisteret viser seg at det er oppgitt uriktige opplysninger, blir det straks mer ressurskrevende. Dersom boplikten ikke overholdes, bør kommunen i første omgang ta kontakt med eier for å avklare situasjonen. Kommunen kan sette frist for eier til å ordne fast bosetting eller søke om konsesjon. Vedtaket om pålegg å søke om konsesjon kan påklages. Dersom konsesjon avslås eller det ikke blir søkt om konsesjon kan kommunen pålegge eier å enten omgjøre overdragelsen eller at den må selges til noen som ikke trenger å søke konsesjon (dvs. til noen som skal opprettholde boplikten). Dette vedtaket kan også påklages.

Oversittes fristen, sender kommunen melding om dette til Statsforvalteren som uten varsel kan la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg (konsesjonsloven § 19).

I Hvaler kommune er det i flere runder gjennomført kontroll av boplikten etter innførsel i 1990, og i alle rundene har det blitt oppgitt feilopplysninger i egenerklæringsskjemaet. Av omtrent 1100 eiendommer som har boplikt, så har det i gjennomsnitt vært 10 eiendommer med brudd på boplikten, men de aller fleste har løst seg etter å ha blitt tilskrevet av kommunen.

I Risør kommune kontrolleres boplikten to ganger i året, og i tillegg har de i to omganger gjennomført større kartlegginger. I 2000 fant de mislighold av boplikten på 2% av antall helårsboliger i sentrum (944). I 2010 satte Risør på nytt et utvalg som skulle se på om forskriften om boplikt hadde hindret at helårsboliger ble benyttet til fritidsboliger. Denne gangen ble hele kommunen kartlagt. Etter at de eiendommene

som lovlig stod ubebodde eller som ble leid ut var sortert ut, stod de igjen med et mislighold på 3% av antall helårsboliger totalt. De så også at eiendommer som en tid hadde stått uten bosetting grunnet familieoverdragelse, ble solgt på det frie markedet og bebodde igjen.

### **Konsesjonsbehandling**

Det sentrale spørsmålet ved avgjørelsen av en søknad om konsesjon er om det er nødvendig å bruke eiendommen til helårsbolig for å tilgodese bosettingshensynet. Det er derfor ikke av betydning for konsesjonsplikten om det er lenge siden eiendommen ble brukt til slikt formål, eller om selve huset har endret karakter som følge av påbygging, restaurering eller lignende. Heller ikke andre endringer på eiendommen har betydning for konsesjonsplikten. Dette er momenter som kan tillegges vekt i den skjønnsmessige vurderingen.

Vurderingene som skal gjøres ved en konsesjonssøknad etter lokal forskrift følger av konsesjonsloven § 10:

*«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 prisenivået for tilsvarende helårsboliger i området.»*

Det er kommunen som skal avgjøre konsesjonssøknaden, og det er kommunen som må ta stilling til om det er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til andre formål enn helårsbolig. Kommunen kan vektlegge momentene slik den mener det er riktig å gjøre sett på bakgrunn av forskriftens formål og hensynet til partene. Forskriften innebærer dermed ikke et absolutt forbud mot å bruke eiendommen til andre formål enn helårsbolig.

I Vågan kommune blir i all hovedsak konsesjonssøknader innvilget. Dette er som oftest fordi det ikke har vært interesse for fast bosetting, og man vurderer dermed at innvilgelse av konsesjon til fritidsformål ikke vil fortrenge personer som ønsker å bosette seg. Eiendommen i seg selv kan vurderes som en god boligeiendom, men det hjelper ikke stort dersom ingen har interesse for å bosette seg. I Hvaler kommune er situasjonen annerledes. Der innvilges svært få konsesjonssøknader til fritidsformål. En vesentlig forskjell er at eiendommene faktisk er ettertraktet og blir solgt til boligformål.

Kommunen har i gjennomsnitt behandlet 7,7 konsesjonssaker de siste 10 årene. I seg selv er ikke dette en stor mengde. Noe av grunnen kan være at boplikten har en preventiv effekt for de som ønsker fritidsbolig, at det er en del som oppgir feilopplysninger når de har overtatt eiendom, at få boliger blir lagt ut for salg og/eller at boligene ikke har vært ettertraktet som fritidsbolig. Sannsynligvis er det en kombinasjon av preventiv effekt samt at få boliger har blitt lagt ut for salg i distriktene.

### **Administrative og økonomiske konsekvenser**

Med tanke på dagens situasjon, bruker kommunen omtrent 0,2-0,25 årsverk i forbindelse med veiledning, konsesjonsbehandling og registrering av egenerklæring.

Hvor stor arbeidsmengden forventes økt ved de ulike alternativene er vanskelig å kvantifisere. Med tanke på at administrasjonen stadig får flere oppgaver, og allerede er pressa til ytterpunktet når det gjelder tilgjengelige ressurser, så må ressurser tilføres for å kunne gjøre en god jobb ved kontroll, konsesjonsbehandling og evt. klagebehandlinger.

#### 1. **Oppheve boplikten**

Blir dagens forskrift opphevet, vil kommunen spare disse ressursene. Administrasjonen slipper da jobben med å bekrefte alle egenerklæringene for eiendommer som etter konsesjonsloven er unntatt konsesjonsplikt. I tillegg slipper en konsesjonsbehandling samt å følge opp/kontrollere når tilflyttingsfristen er gått ut.

#### 2. **Videreføre boplikten slik som dagens situasjon**

Kommunen har de siste 10 årene behandlet i gjennomsnitt 7,7 søknader årlig om fritak fra boplikten, så det er ikke tale om et stort antall søknader. Med tanke på at det er allment kjent at kommunen ikke har kontrollert boplikten tidligere, så forventes det en stor del feilopplysninger i tidligere innsendte egenerklæringsskjemaer. Opprettholdes dagens forskrift, må det opprettes et system for kontroll av om boplikten oppfylles. Det forventes dermed en større mengde konsesjonssøknader samt arbeid vedrørende feilopplysninger. Det forventes ikke merarbeid i forbindelse med registrering av egenerklæringsskjemaer. Det er som nevnt tidligere vanskelig å kvantifisere forventet ressursbruk, men i en oppstartsfasen så bør det nok avsettes 0,5 årsverk (gjærne prosjektbasert). Når kontroll og evt. ulovlighetsoppfølging er ajour, forventes ressursbehovet å reduseres – hvor mye avhenger av omfanget.

#### 3. **Utvide boplikten til å gjelde ubebygde tomter regulert til boligformål**

Innebærer at det er kort frist fra tomten kjøpes til huset skal stå ferdig og tilflyttes. Dette vil trolig medføre søknader om utsatt frist for tilflytting, men siden det ikke er mange ubebygde tomter regulert til fritidsformål i distriktene, så forventes det ikke en stor økning. Det forventes ikke merarbeid i forbindelse med registrering av egenerklæringsskjemaer.

#### 4. **Utvide boplikten til å gjelde bebygde boligtomter som ikke enda er tatt i bruk som helårsbolig**

Gjelder regulerte boligtomter med bolighus som enda ikke er tatt i bruk som helårsbolig, eller ved bolighus under oppføring. Fagavdelingen har ikke oversikt over i hvor stort omfang dette gjelder, men med bakgrunn i få regulerte boligtomter, så antas det ikke å føre til en stor økning. Det forventes ikke merarbeid i forbindelse med registrering av egenerklæringsskjemaer.

## 5. **Oppheve slektskapsunntaket**

Skal bopliktforskrifta også innebære boplikt for eiendomsoverdragelser i nær slekt innebærer dette merarbeid under kontrollene, eventuelt også flere søknader om utsettelse/konsesjon til fritidsformål.

## 6. **Utvide den gjeldende boplikten til Svolve og Kabelvåg**

Usikker på i hvor stort omfang etterspørsel etter fritidsbolig er i Svolve og Kabelvåg, men det antas at denne ikke er spesielt stor.

## 7. **Utvide boplikten til å gjelde punktene 2-6.**

I sum forventes det betraktelig økning arbeidsmengde både med tanke på konsesjonsbehandlinger og kontroll.

## **Konklusjon**

Boplikten og effekten av den er svært sammensatt og kompleks, men fagavdelingen mener man kan legge til grunn at den virker etter sin hensikt dersom det faktisk er etterspørsel etter helårsboliger, og eiendommene samtidig er ettertraktet til fritidsformål. Da de aller fleste eiendommene som er bebygd med bolighus ligger langs kysten i vår kommune, er det rimelig å anta at store områder i distriktene er ettertraktet som fritidsbolig. I de aller fleste bygdene synes det å være relativt god etterspørsel etter helårsboliger, og vi anbefaler dermed at boplikten opprettholdes.

I noen områder, spesielt Storemolla og Digermulen, er imidlertid interessen for bosetting lav, og dette har vært en trend gjennom flere år. Det er allikevel optimisme, og på grunn av pågående planlegging i området, vurderer vi at det inntil videre fortsatt bør være boplikt også i disse områdene. Det er da imidlertid ekstra viktig at det i disse områdene vedtas gode retningslinjer slik at det blir forutsigbart for selger og kjøper med tanke på konsesjonsbehandling.

Fagavdelingen forventer ikke at kommunen ved å innføre boplikt/opprettholde boplikt, plutselig får flere folk som ønsker å bosette seg i distriktene, da dette også avhenger blant annet av arbeidsmuligheter og det generelle befolkningsmønsteret. Boplikten vil allikevel kunne forhindre en uheldig utvikling ved at helårsboliger blir solgt til fritidsbruk på bekostning av folk som ønsker å bosette seg i området. Dette vil sannsynligvis bli enda viktigere framover fordi det er svært populært med kortidsutleie.

På grunn av lite kunnskap med tanke på hvor mange boliger som blir overdratt innen nær familie til bruk som fritidsbolig, så er fagavdelingen usikker på hvor stor samfunnsgevinsten ved boplikt i disse tilfellene er. Dette sett opp mot rådghetsinnskrenkningen det vil medføre å innføre boplikt for slike erverv. Det samme gjelder for å utvide boplikten til Svolve og Kabelvåg da utfordring ved høy etterspørsel etter fritidsboliger i disse områdene ikke anses å være en utfordring, og befolkningsutviklingen i disse områdene har vært god uten lokal forskrift.

Det anbefales dermed per nå ikke å sette slektskapsunntaket ut av kraft eller å utvide boplikten til Svolvær og Kabelvåg.

Dersom boplikten videreføres slik den er i dag eller utvides, er det en klar forutsetning at den også må kontrolleres. Gjennom dette arbeidet vil kommunen også få en bedre oversikt over den reelle utfordringen med tanke på feilopplysninger og omfanget av overdragelser innen nær slekt der eiendommen ikke brukes som helårsbolig.

Ønsker kommunen å gå inn for en endring av dagens forskrift (enten utvidelse eller oppheves), må det utarbeides forslag til forskrift, og denne må sendes på høring. Etter høringsperioden kan kommunen søke Landbruksdirektoratet om vedtakelse av forskriften/opphevelse av forskriften.

I det tilfellet at Kommunestyret vedtar å videreføre dagens ordning, jf alternativ 2 over, så vil den klare anbefalingen være at man i en oppstartsfasen vurderer å avsettes 0,5 årsverk ( gjerne prosjektbasert) for kontroll og evt. ulovlighetsoppfølging av eksisterende situasjon. Når eksisterende situasjon er kartlagt og under god kontroll, forventes ressursbehovet å bli redusert. Hvor stor reduksjonen vil bli i ressursbehovet vil avhenge av fremtidig søknadsomfang.

Tommy Stensvik  
kommunedirektør

Liss Mortveit  
Rådgiver landbruk