



## SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	10.02.2025	016/25
Formannskap	17.02.2025	015/25
Kommunestyret	24.02.2025	020/25

## Boplikt i Vågan kommune

### Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
22.10.2024	Strauman - høringsinnspill om mulig endring av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom - Boplikt i Vågan	1793634
22.10.2024	Laukvik - høringsssvar - mulig endring av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom - Boplikt i Vågan	1793632
21.10.2024	Høring angående boplikt - mulig endring av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom - boplikt i Vågan	1793384
26.09.2024	Høringssvar om boplikt i Vågan	1789993
14.05.2024	Boplikt i Vågan kommune	1755434
11.03.2024	Litteraturliste til sak boplikt	1755610
11.03.2024	Konsesjonsplikt på boligeiendom i fritidskommuner sikrer det helårsbosetting	1755612
11.03.2024	dahl-theisen 2020 Gir boplikt laverer priser	1755613
11.03.2024	Dahl, Jonas Bopliktens påvirkning på boligpriser	1755614
06.03.2024	KS vedtak 041 21	1755615
27.01.2025	Høringssvar Gimsøy grende- og prosjektutvalg-mulig endring av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom-boplikt i vågan	1809587

### Kommunedirektørens innstilling:

Vågan kommune iverksetter prosess med å avvikle forskrift om nedsatt konsesjonsgrense gjeldende for hele kommunen.

### 10.02.2025 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Boplikt, foreslått av Gry Falch-Olsen, SV Sosialistisk venstreparti

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

Boplikt forslag MDG, foreslått av Magnus Struckmeyer, Miljøpartiet De Grønne

Fakta grunnlaget for fortsatt behov for boplikten i Vågan kommune fremstår fortsatt som uklart og tynt. Kartlegging av boplikten i andre kommuner kan ikke uten videre overføres til Vågan kommune. Samtidig mottas tilbakemeldinger om at bolig mangelen er størst i områdene Svolveær, Kabelvåg og Henningsvær. Det etterlyses derfor en kartlegging av hvorvidt boliger, spesielt i disse områdene, selges til privatpersoner eller næringsaktører, samt om boliger som selges i Kabelvåg, Svolveær og Henningsvær de facto brukes til bosetting.

Det er også ønske om å imøtekomme innbyggerforeningen i Strauman-området ved å oppheve boplikten der og samtidig høste erfaringer fra en slik opphevelse.

Det fremmes derfor et alternativt forslag om at:

Boplikten videreføres som i dag i hele kommunen, med unntak av områdene Svolveær og Kabelvåg (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 Svolveær).

I tillegg oppheves boplikten i Strauman-området (dvs. gnr. 1, 56, 57, 58, 59, 60, 61 og 62). Dette omfatter områdene Lyngvær, Olderfjorden, Kleppstad, Rystad, Sydalen, Gravermark og Brenna. Kommunen vil høste erfaringer fra dette området for å få et bedre grunnlag for vurdering av mulige konsekvenser ved en generell opphevelse av boplikten.

For å etablere et bedre fakta grunnlag om behovet for boplikt, skal administrasjonen kartlegge faktiske pressområder for helårsboliger i hele kommunen, inkludert Svolveær og Kabelvåg. Det er av spesiell interesse å kartlegge hvorvidt boliger selges til privatpersoner eller næringsaktører, samt om solgte helårsboliger faktisk brukes til bosetting.

Sten Ole Eliassen ba om å få sin habilitet vurdert. Kommunedirektøren redegjorde for at denne saken må anses som så generell, og at den treffer så bredt (dvs at den angår potensielt alle innbyggere i kommunen), og det vil derfor ikke være grunnlag for å si at man blir inhabil for å ha levert høringsuttalelser i saken. En eventuell inhabilitet må tilskrives at representanten kan oppnå særskilte goder eller belastninger, dette sett ut fra sakens påvirkning på innbyggerne flest i kommunen. Kommunedirektøren kunne ikke at dette var tilfelle for Sten Ole Eliassens del, og anbefalte derfor at han anses å være habil i saken. MPN voterte deretter over habilitet, og fant enstemmig Sten Ole Eliassen å være habil. Gry Falch-Olsen (SVV) fremmet alterantivt forslag:

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

Magnus Struckmeyer (MDG) fremmet alternativt forslag:

*Fakta grunnlaget for fortsatt behov for boplikten i Vågan kommune fremstår fortsatt som uklart og tynt. Kartlegging av boplikten i andre kommuner kan ikke uten videre overføres til Vågan kommune. Samtidig mottas tilbakemeldinger om at bolig mangelen er størst i områdene Svolveær, Kabelvåg og Henningsvær. Det etterlyses derfor en kartlegging av hvorvidt boliger, spesielt i disse områdene, selges til privatpersoner eller næringsaktører, samt om boliger som selges i Kabelvåg, Svolveær og Henningsvær de facto brukes til bosetting.*

*Det er også ønske om å imøtekomme innbyggerforeningen i Strauman-området ved å oppheve boplikten der og samtidig høste erfaringer fra en slik opphevelse.*

*Det fremmes derfor et alternativt forslag om at:*

*Boplikten videreføres som i dag i hele kommunen, med unntak av områdene Svolveær og Kabelvåg (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 Svolveær).*

*I tillegg oppheves boplikten i Strauman-området (dvs. gnr. 1, 56, 57, 58, 59, 60, 61 og 62). Dette omfatter områdene Lyngvær, Olderfjorden, Kleppstad, Rystad, Sydalen, Gravermark og Brenna. Kommunen vil høste erfaringer fra dette området for å få et bedre grunnlag for vurdering av mulige konsekvenser ved en generell opphevelse av boplikten.*

*For å etablere et bedre faktagrunnlag om behovet for boplikt, skal administrasjonen kartlegge faktiske pressområder for helårsboliger i hele kommunen, inkludert Svolvevær og Kabelvåg. Det er av spesiell interesse å kartlegge hvorvidt boliger selges til privatpersoner eller næringsaktører, samt om solgte helårsboliger faktisk brukes til bosetting.*

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fra Gry Falck-Olsen. Kommunedirektørens forslag fikk 5 stemmer (2xH, MDG, Ap og V), alternativt forslag fra SV fikk 2 stemmer (Sp og Sv) og falt.

Kommunedirektørens forslag ble så satt opp mot alternativt forslag fra MDG, hvor kommunedirektørens forslag fikk 3 stemmer (V, H, H) og falt.

Alternativt forslag fra MDG ble vedtatt med 4 stemmer (Ap, Sv, MDG og SP).

### **MPN- 016/25 Vedtak:**

*Faktagrunnlaget for fortsatt behov for boplikten i Vågan kommune fremstår fortsatt som uklart og tynt. Kartlegging av boplikten i andre kommuner kan ikke uten videre overføres til Vågan kommune. Samtidig mottas tilbakemeldinger om at boligmangelen er størst i områdene Svolvevær, Kabelvåg og Henningsvær. Det etterlyses derfor en kartlegging av hvorvidt boliger, spesielt i disse områdene, selges til privatpersoner eller næringsaktører, samt om boliger som selges i Kabelvåg, Svolvevær og Henningsvær de facto brukes til bosetting.*

*Det er også ønske om å imøtekomme innbyggerforeningen i Strauman-området ved å oppheve boplikten der og samtidig høste erfaringer fra en slik opphevelse.*

*Det fremmes derfor et alternativt forslag om at:*

*Boplikten videreføres som i dag i hele kommunen, med unntak av områdene Svolvevær og Kabelvåg (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 Svolvevær).*

*I tillegg oppheves boplikten i Strauman-området (dvs. gnr. 1, 56, 57, 58, 59, 60, 61 og 62). Dette omfatter områdene Lyngvær, Olderfjorden, Kleppstad, Rystad, Sydalen, Gravermark og Brenna. Kommunen vil høste erfaringer fra dette området for å få et bedre grunnlag for vurdering av mulige konsekvenser ved en generell opphevelse av boplikten.*

*For å etablere et bedre faktagrunnlag om behovet for boplikt, skal administrasjonen kartlegge faktiske pressområder for helårsboliger i hele kommunen, inkludert Svolvevær og Kabelvåg. Det er av spesiell interesse å kartlegge hvorvidt boliger selges til privatpersoner eller næringsaktører, samt om solgte helårsboliger faktisk brukes til bosetting.*

### **17.02.2025 Formannskap**

Avvikle boplikt, foreslått av Vidar Thom Benjaminsen, Høyre

Vågan kommune iverksetter prosess med å avvikle forskrift om nedsatt konsesjonsgrense gjeldende for hele kommunen.

Vedtatt fra MPN, foreslått av Frank G. Johnsen, Senterpartiet

Vedtaket fra MPN fremmet av MDG den 10.02.25 opprettholdes

Forslagene ble satt opp mot hverandre. Forslag fra ordfører vedtatt mot 3 stemmer. (Ap, Sp, Sv)

### **FS- 015/25 Vedtak:**

Vågan kommune iverksetter prosess med å utvikle forskrift om nedsatt konsesjonsgrense gjeldende for hele kommunen.

### **24.02.2025 Kommunestyret**

Utsettelsesforslag fra MDG, foreslått av Carl Høyman, Miljøpartiet De Grønne

Saken utsettes inntil endelig form på framtidig turistskatt er vedtatt av Stortinget, med følgende tillegg.

Saken om Kommunal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig (Boplikt) er ble ikke sendt på offentlig høring i tråd med vedtak av kommunestyret 23.05.2024, men kun sendt til innbyggerforeningene. Derfor sendes saken ut på en ny høringsrunde snarlig, med høringsfrist seks (6) uker, med følgende tillegg:

Saken om boplikt i Vågan er kompleks og bør ses i sammenheng med følgende momenter:

- Bruk av helårsboliger til korttidsutleie i pressområder som Svolve, Kabelvåg og i områder som i dag omfattes av boplikten.
- Viktigheten av tilgjengelig bolig for langtidsutleie, spesielt i sentrumsnære områder.
- Innføring av turistskatt og potensial for kommunal inntekt fra korttidsutleie.
- En eventuell videreføring av boplikten vil påkrevne noen form for håndheving. Dette påkrevne i sin tur ressurser som kommunen ikke har i dagens økonomiske situasjon, men som eventuelt vil kunne dekkes av en turistskatt.
- Individets rett til å forvalte egen eiendom.
- Muligheter som en eventuell avskaffelse av boplikten kan gi for områder i Vågan med synkende befolkningstall (f.eks. ved transformasjon av helårsbolig til fritidsbolig med mulighet for korttidsutleie).

Det er et overordnet politisk mål om følgende:

- Målrettet begrense kommersielt oppkjøp av helårsboliger av eiere som ikke er registrert bosatt i kommunen.
- Tilgang til boliger for de som ønsker å bosette seg i kommunen, samt tilgjengelig bolig for langtidsutleie.
- Bosatte i kommunen skal samtidig ha muligheten til å leie ut sin private helårsbolig/sokkel-leilighet. Dette kan stimulere til bosetting dersom man vet at boligen man kjøper kan finansieres gjennom delvis utleie.
- Kapital fra turister skal i størst mulig grad tilfalle kommunen, kommunens innbyggere og næringsaktører med lokal forankring. Det ønskes innspill fra alle berørte parter, som næringslivet, lokalbefolkningen og privatpersoner som i dag leier ut boliger til korttidsutleie.

En tverrpolitisk arbeidsgruppe utnevnes snarlig av MPN, som i samarbeid med administrasjonen, vil utarbeide en fremtidig plan for boplikt i Vågan, korttidsutleie og øvrige relevante forhold nevnt over. Innspill fra høring tas i betraktning av arbeidsgruppen. Oppfølging av arbeidsgruppen delegeres MPN. Endelig saksframlegg fra arbeidsgruppen skal forankres juridisk og være i tråd med nasjonale lover og forskrifter. Arbeidsgruppen går i gang med å utrede snarest mulig, og hensyntar høringsvar når de er kommet.

Forslag fra H, foreslått av Eli Janne Larsen, Høyre

Saken om boplikt har ikke vært ute til offentlig høring, og utsettes til offentlighøring er gjennomført.

Utsettelsesforslag fra MDG falt med 2 stemmer. (Mdg, Gunnar Aarstein(R))

Utsettelsesforslag fra H vedtatt mot 2 stemmer. (Mdg, Gunnar Aarstein(R))

### **KS- 020/25 Vedtak:**

Saken om boplikt har ikke vært ute til offentlig høring, og utsettes til offentlighøring er gjennomført.

## Saksopplysninger:

### Bakgrunn og problemstilling

Kommunestyret vedtok i sak KS-040/24 følgende:

«Kommunal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig (Boplikt) sendes på offentlig høring, samt sendes til samtlige innbyggerforeninger og grendelag i Vågan.

Høringsfrist: 6 uker.

Det ønskes hovedsakelig om innspill på ulike alternativ:

- Avvikling av boplikten i hele kommunen
- Avvikling av boplikten i hele kommunen med unntak av Henningsvær
- Opprettholde boplikt slik som per i dag
- Opprettholde boplikt med utvidelse til Svolvær og Kabelvåg
- Oppheving av slektskapsunntaket
- Boplikten utvides til ubebygde og bebygde areal regulert til boligformål, og i de tilfellene der boligeiendommer i områder som er regulert til kombinerte formål, søkes bruksendret til annet formål.»

Søknaden ble sendt på høring til Innbyggerforeningene i kommunen. I høringsbrevet ble de ulike alternativene fra KS vedtak 040/24 forklart slik:

- Avvikling av boplikten i hele kommunen

Medfører at det ikke vil være boplikt for eiendommer under 100 dekar som er bebygd med bolighus.

- Avvikling av boplikten i hele kommunen, unntatt Henningsvær

Medfører at boplikten gjelder for eiendommer bebygd med bolighus som har vært i bruk som helårsbolig i Henningsvær.

- Opprettholde boplikt slik som per i dag

Medfører ingen endring i forhold til i dag. Det vil være boplikt for eiendommer under 100 dekar bebygd med bolighus som har vært i bruk som helårsbolig. Boplikten gjelder i hele kommunen unntatt i Svolvær og Kabelvåg.

- Opprettholde boplikt med utvidelse til Svolvær og Kabelvåg

Det vil være boplikt for eiendommer under 100 dekar bebygd med bolighus som har vært i bruk som helårsbolig.

- Oppheving av slektskapsunntaket

Medfører at også nær slekt får boplikt dersom de overtar en eiendom under 100 dekar som er bebygd med bolighus som har vært i bruk som helårsbolig.

- Boplikten utvides til ubebygde og bebygde areal regulert til boligformål, og i de tilfellene der boligeiendommer i områder som er regulert til kombinerte formål, søkes bruksendret til

## annet

Medfører at det vil være boplikt på ubebygde og bebygde eiendommer dersom de gjennom reguleringsplan er regulert til boligformål/boligbebyggelse. Dvs. at dersom eiendom regulert til boligformål har bolighus under oppføring eller et nybygd bolighus, så vil det være boplikt. Det samme gjelder dersom eiendommen er ubebygd. Da har søker 1 år på seg til å føre opp bolighus samt bosette seg på eiendommen.

For boligeiendommer (dvs. eiendom bebygd med bolighus) regulert til kombinerte formål, så vil boplikten gjøres gjeldende så lenge eiendommen er bebygd med bolighus som har vært i bruk som helårsbolig (dette gjelder også i dag). Boplikten kan ikke gjøres gjeldende for boligeiendommer regulert til kombinerte formål så lenge den er bebygd med bolighus som ikke har vært i bruk som helårsbolig eller dersom den ikke er bebygd med bolighus. Dvs. er en boligeiendom regulert til kombinerte formål (som ikke er bebygd med bolighus som har vært i bruk som helårsbolig), så kan ikke kommunen sette boplikt. Da må reguleringsplanen endres, og formål endres fra kombinert til boligformål.

## **Vurdering**

Det er kommet høringsinnspill fra Laukvik Innbyggerforening, Austre Vågan Innbyggerforening, Storemolla innbyggerforening, Straumankompaniet, Gimsøy grende og prosjektutvalg og Strauman Sør Innbyggerforening (de to innbyggerforeningene i Straumanområdet hadde en felles uttalelse).

Straumankompaniet og Strauman Sør Innbyggerforening gjennomførte folkemøter, og kom med uttalelser om at de ønsker at boplikten oppheves. Straumanområdet var dermed det eneste området, av Innbyggerforeningene som kom med innspill, som ønsker at boplikten oppheves.

En av fellesnevnerne fra flere av grupperingene som ønsker å videreføre boplikten, dvs Laukvik innbyggerforening, Austre Vågan Innbyggerforening og Storemolla innbyggerforening, er at de beskriver kommunens håndhevelse av denne som liberal. Det fremgår i de aktuelle høringsinnspillene at den liberale praksisen gir seg utslag i bl.a. i at her «tvinges ingen til å bo i husene mot sin vilje, ingen tvinges til å selge, og dersom eier ønsker å selge og det ikke er kjøpere som vil bo i huset, blir tillatelse til å selge til fritidsbruk gitt». Man finner tilnærmet identiske beskrivelser av opplevd praksis i alle tre høringsinnspillene. Som vist i sak KS-040/24 så finnes det flere mulige kontroll- og sanksjonsmuligheter når kommuner skal følge opp boplikten, og disse vil være aktuelt å håndheve langt strengere enn i dag dersom kommunestyret skulle velge å videreføre boplikten.

Det vises for øvrig til KS-sak 040/24 og KS-sak-041/21 for utredninger. Oppsummert anes det som usikkert om boplikten fungerer etter hensikten, og det er gjort lite forskning på området til at man kan si noe helt konkret om virkningen av boplikten.

Basert på høringsinnspillene som er kommet inn, vil en mulighet være at boplikten i Straumanområdet (dvs. gårdsnummer 1, 56, 57, 58, 59, 60, 61 og 62) oppheves. Området gjelder Lyngvær, Olderfjorden, Kleppstad, Rystad, Sydalen, Gravermark og Brenna. Da kan kommunen høste erfaringer fra dette området, slik at vi får et bedre bilde av mulige konsekvenser ved opphevelse av boplikten. Konsekvensen er at det ikke lenger blir boplikt for eiendommer bebygd med bolig som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Dette vil si at boligeiendommene (eiendom bebygd med bolighus under 100 dekar) kan overdras til nye eiere.

En slik løsning vil imidlertid medføre forholdsvis mye ressursbruk på kontroll- og sanksjonstiltak. Gitt de usikre/uklare effektene av bopliktordningen, samt kommunens

utsikter til å måtte foreta stadig strengere prioriteringer rundt ressursbruken sin grunnet svært svak økonomi i årene fremover, så vurderer kommunedirektøren at det vil være riktig å fastholde sin innstilling fra sak KS-040/24, og anbefaler dermed at boplikten oppheves for hele kommunen. I den grad man skal se hen til hva andre kommuner finner hensiktsmessig på dette området, så vises det til at Vågan er eneste kommune som står igjen med boplikt i Nordland. Av Norges 357 kommuner er det gjenstående 41 kommuner som har beholdt denne forskriften (tall fra Landbruksdirektoratets hjemmeside lest 24.01.25)

Uavhengig av konklusjonen Kommunestyret kommer fram til, så må en endring av forskriften sendes ut på ny høring og offentlig ettersyn før endelig vedtak kan gjøres. Dette fordi forslag til ny ordlyd i forskriften evt. opphevelse må angis konkret. Dvs. det må sendes et forslag om endring av forskrift om konsesjonsplikt for bebygd eiendom, Vågan kommune, Nordland.

#### **Alternative løsninger**

1. Avvikling av boplikten i hele kommunen
2. Avvikling av boplikten i hele kommunen, unntatt Henningsvær
3. Opprettholde boplikt slik som per i dag
4. Opprettholde boplikt med utvidelse til Svolvær og Kabelvåg
5. Oppheving av slektskapsunntaket
6. Boplikten utvides til ubebygde areal regulert til boligformål

#### **Konklusjon**

Vågan kommune iverksetter prosess med å avvikle forskrift om nedsatt konsesjonsgrense gjeldende for hele kommunen.

Tommy Stensvik  
kommunedirektør

Torbjørn Ollestad  
Kommunalsjef samfunn