



## SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	18.03.2024	022/24
Formannskap	06.05.2024	025/24
Kommunestyret	13.05.2024	040/24

## Boplikt i Vågan kommune

### Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
06.03.2024	Littertaurliste 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

### Kommunedirektørens innstilling:

Vågan kommune starter umiddelbart opp prosess med å oppheve lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.

### 18.03.2024 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

MDG fremmet forslag 1 under alternative løsninger som alternativ til kommunedirektørens innstilling.

Votering: Alternativt forslag fra MDG fikk 3 stemmer og falt ( Sp, Ap, og MDG.

Kommunedirektørens innstilling vedtatt med 4 stemmer: 1 Venstre, 2 Høyre, 1 FrP

### MPN- 022/24 Vedtak:

Vågan kommune starter umiddelbart opp prosess med å oppheve lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.

### 06.05.2024 Formannskap

Boplikt, foreslått av Frank G. Johnsen, Senterpartiet

Foreslår alternativ 2. Boplikten opprettholdes og reglene for denne gjennomgås.

Kommunalsjef Torbjørn Ollestad orienterte om saken.

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

Saksordfører: Espen Thorvaldsen(Frp)

### FS- 025/24 Vedtak:

Vågan kommune starter umiddelbart opp prosess med å oppheve lokal forskrift om nedsatt

konsesjonsgrense for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.

### **13.05.2024 Kommunestyret**

Utsettelsesforslag, foreslått av Carl Højman, Miljøpartiet De Grønne

Saken utsettes, og fremmes på nytt til behandling i kommunestyret etter at det foreligger et bedre kunnskapsgrunnlag. Kunnskapsgrunnlaget skal utformes liknende utredningen som nylig er gjort i Røros kommune, og gjelde hele kommunen, inkludert Svolvær og Kabelvåg. Det skal også sendes på høring.

Begrunnelse: Boplikt griper inn i den private eiendomsretten. Det er derfor svært viktig at beslutninger har er godt nok kunnskapsgrunnlag. Administrasjonen innstilte i 2021 å beholde boplikten men innstiller nå, kun tre år senere, å oppheve den. Begrunnelsen gir ikke tilstrekkelig kunnskapsbasert saksgrunnlag. Saken om boplikten er ikke en hastesak og innebærer relativt små direkte kostnader for kommunens administrasjon, den vil påvirke enhver eiendomsseier i kommunen i lang tid fremover, og bør derfor behandles med et robust kunnskapsgrunnlag.

Carl Højman, MDG

Anniken Nylund Aasjord, Sv

Forslag - til høring - korrigeret, foreslått av Carl Højman, Miljøpartiet De Grønne

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, unntatt 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.

Utsettelsesforslag fra Mdg, Sv: falt med 4 stemmer. (Sv, Mdg)

Kommunalsjef Torbjørn Ollestad orienterte om saken.

#### **Votering:**

Innstilling fra formannskapet: falt med 14 stemmer. (V, H, Frp)

Forslag fra Mdg, R og Sv: Vedtatt mot 3 stemmer. (Frp)

#### **KS- 040/24 Vedtak:**

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, unntatt 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.

## **Saksopplysninger:**

### **Bakgrunn og problemstilling**

Vågan kommune har siden 1996 hatt lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, populært kalt «boplikt». Forskriften gjelder i alle deler av kommunen, med unntak av 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 Svolve. Innføringen av denne lokale forskriften innebærer at det oppstår konsesjonsplikt dersom ny eier ikke har tenkt å benytte eiendommen som helårsbolig i de områdene forskriften gjelder.

Kommunestyret i Vågan kommune vedtok i sak 041/21 følgende:

«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.»

Av ulike grunner har kartleggingsarbeidet for å skaffe seg den oversikten kommunestyret etterspurte i vedtak 041/21, blitt skjøvet ut i tid. En viktig grunn til dette har vært at vi har lagt bak oss en lengre periode med stor turnover og mange vakante stillinger ved enhet for plan- og byggesak. Stillingene har i løpet av siste halvdel 2023 kommet på plass igjen, og ressursmessig kan man nå ha en mer realistisk mulighet til å følge opp boplikten og bestillingen fra kommunestyret.

Samtidig er det slik at kontroll og sanksjonering av boplikten vil kreve ressurser som i tur vil gå på bekostning av andre oppgaver. Med tanke på tiden som har gått siden forskriften ble innført (1996), vurderes derfor fornuftig at politisk ledelse kan gjøre seg noen betraktninger knyttet til kost/nytte ved å iverksette en aktiv forvaltning av boplikten.

Denne saken har som hensikt å synliggjøre realistiske forventninger man kan ha til boplikten betydning, likeså en synliggjøring av hva som antas å være realistiske behov for boplikt i Vågan kommune i årene fremover, samt en drøfting av hvorvidt disse forholdene står i et rimelig forhold til de kostnader man må beregne for å forvalte forskriften aktivt.

### **Krav og hensyn ved valg av løsning**

#### **Boplikten – historikk, unntaksbestemmelser og krav til oppfyllelse.**

Den historiske utviklingen av antall kommuner som, siden innføringen av konsesjonsloven av 1974, har valgt å ha en lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, viser en nedadgående tendens. I 2007 var det 70 kommuner med lokal forskrift, i 2012 var tallet 66, og per januar 2024 var det 42 kommuner som fortsatt hadde lokal forskrift (Landbruksdirektoratet, 2024). Vågan var da eneste gjenværende Nordlandskommune. Vi har totalt 357 kommuner i Norge, noe som innebærer at ca 12% av norske kommuner har valgt å ha boplikt.

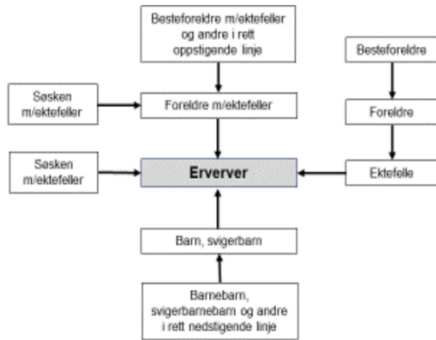
#### **Unntak fra boplikten / muligheter for tilpasning av forskriften i den enkelte kommune.**

Det finnes flere muligheter for å tilpasse den lokale forskriften på, avhengig av hvordan den enkelte kommune ønsker å utforme dette. For det første kan boligeier søke konsesjon fra kommunen til å bruke helårsboliger som fritidsbolig. Slike søknader vurderes av kommunen, og sikrer at kommunen i hvert enkelt tilfelle kan ta stilling til bruk av eiendommen, hvor man kan avslå søknader dersom ønskelig. Dette innebærer samtidig at det vil være naturlig at det oppstår variasjoner mellom kommunene i hvilken grad man velger å innvilge slike søknader.

Videre kan man velge å ha unntak fra boplikten i form av det såkalte slektsunntaket. Dersom man ikke har slik slektsunntak, må nær slekt på lik linje med andre søke konsesjon dersom de arver en eiendom som er omfattet av boplikt og de ikke ønsker å benytte eiendommen

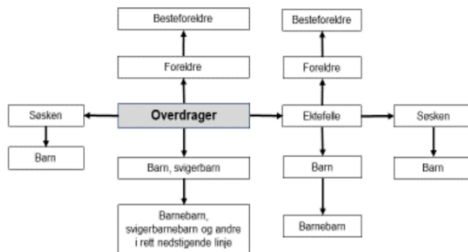
som helårsbolig. Eier må ha eid eiendommen og overholdt boplikten i minimum 5 år for at slektsunntaket skal være gjeldende ved overdragelse til arving. Slektsunntaket er illustrert gjennom figur 1 og 2 under. (Hentet fra rundskriv M-1/2021 fra Det kongelige landbruks- og matdepartement)

Figur 1: Hvem kan man erverve konsesjonsfritt fra:



Konsesjonsheten gjelder alle former for enevn, f.eks. kjøp, gave, arv eller tungssalg

Figur 2: Hvem kan man erverve konsesjonsfritt til:



Konsesjonsheten gjelder alle former for overdragelse, f.eks. salg, gave, arv eller tungssalg

Andre tilpasninger som kan gjøres, er å utvide boplikten til å gjelde ubebygde tomter regulert til boligformål i reguleringsplan. 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.

Man kan videre 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.

Man kan til slutt vurdere det geografiske omfanget av boplikten. Det er mulig å la boplikten gjelde for hele kommunen, alternativt vurdere å la dette gjelde for utvalgte deler av kommunen, slik som er tilfellet for Vågan kommune.

Lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense medfører en upersonlig boplikt, noe som innebærer at kravet til boplikt er oppfylt dersom en eller flere personer er registrert med sin faste bostedsadresse på den aktuelle eiendommen. Dette trenger ikke inkludere huseier, og det trenger ikke innebære at hele huset tas i bruk. Utleie av en mindre del eller en hybel er tilstrekkelig så lenge leietaker har sin folkeregistrerte adresse der.

## Analyse av krav/hensyn

### Formålet med boplikten.

Det finnes ulike meninger om hvorvidt boplikten «virker» eller ikke. Vurderingen av dette er naturligvis avhengig av hva man i utgangspunktet mener at den skal kunne utrette. I artikkelen «Konsesjonsplikt på boligeiendom i fritidskommuner – Sikrer det helårsbosetting?» beskrives formålet med boplikten slik: «Lokal forskrift om konsesjon på boligeiendom har og skal ha kun ett siktemål: hindre at eiendom som bør brukes til helårsbolig, blir brukt til

fritidsformål.» (Forbord og Storstad, 2008, s. 12)

Dahl og Theisen skriver i sin artikkel «Gir boplikt lavere priser?» følgende om hensikten med boplikt «Hovedhensikten med boplikt er å hindre at helårsboliger blir kjøpt opp for å bli brukt som fritidsboliger, med det resultat at hus i store deler av året kanskje blir stående ubenyttet, og tilhørende eiendom ikke blir ivaretatt formålstjenlig.» (Dahl og Theisen, 2020, s. 51)

Kartverket beskriver på sine hjemmesider hensikten med nedsatt konsesjonsgrense slik: «I enkelte område er den vanlege konsesjonsgrensa sett ned, for at kommunen skal ha meir kontroll med omsetning og bruk av eigedom i området.»

Felles for alle disse vurderingene er at bopliktens primære formål er å sikre at kommunen kan kontrollere i hvilket omfang man ønsker å tillate at helårsboliger benyttes som fritidsboliger. Det kan av dette utledes at boplikten ikke har forutsetninger for å være et aktivt verktøy for å styre bosettingsmønsteret i kommunene. For å påvirke bosettingsmønsteret i betydningen å få folk til å flytte dit kommunen anser det viktig å få folk til å flytte, trenger man å skape incentiver som skaper slik flyttelyst. Slike incentiver kan være etablering av arbeidsplasser, kombinasjonen av gode kommunikasjonslinjer / kollektivtransport og flott natur, godt utbygd fibernett osv. Boplikten inneholder ingen slike kvaliteter isolert sett.

### **Boplikt og eiendomspriser.**

Selv om man gjennom gode oppfølgingsrutiner skulle sørge for at alle helårsboliger kun ble brukt til helårsbolig, så er det vanskelig å se at dette i seg selv vil bidra til økt tilflytting til et område. Dersom områder av andre grunner opplever et økt ønske om tilflytting, så vil tilgjengelighet på helårsboliger være en viktig tilretteleggingsfaktor. Tilgjengelighet kan her forstås både som at det faktisk er helårsboliger å oppdrive i området, men det kan også forstås i forhold til økonomisk tilgjengelighet. Dersom boliger blir for dyre for mennesker som ønsker å etablere seg i et område, så vil prisnivå også fungere som et hinder og svekke tilgangen på helårsboliger. Hvilken rolle spiller så boplikten på eiendomsprisene? I sin masteroppgave «Bopliktens påvirkning på boligpriser. Er boligprisene i utvalgte kommuner i Norge påvirket av boplikten?» ser Jonas Dahl på 4 kommuner som har lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense; kommunene Larvik, Kragerø, Risør og Tvedestrand. Videre ses det på 3 kommuner som har valgt å fjerne reglene om nedsatt konsesjonsgrense. Dette gjelder Arendal, Grimstad og Søgne. (Dahl, 2017). I sin oppsummering konkluderer Dahl slik:

Resultatene av den endelige analysen argumenterer at tilstedeværelse av boplikt i en kommune følgelig reduserer boligprisene i nevnt kommune. Et motstykke til denne konklusjonen er også at om en kommune velger å fjerne den nedsatte konsesjonsgrensen i kommunen vil boligprisene øke, med omtrent 6 % (Dahl, 2017, s.75)

En fellesnevner for de 7 kommunene som er benyttet i Dahl sin masteroppgave, er at de alle synes å være godt kjente «sørlandskommuner», som må antas å ha attraktivitet som fritidskommuner. Når vi her ser til Dahls undersøkelse for å finne indikasjoner på bopliktens påvirkning på eiendomspriser, vil det kanskje være rimelig å anta at en klassisk «fritidskommune» vil ha større prisutslag på eiendommer som følge av boplikten enn en kommune uten denne attraktiviteten knyttet fritidsboliger. Umiddelbart kan man se for seg at boliger i disse kommunene ville være attraktive som fritidsboliger, og kanskje ikke i tilsvarende grad like attraktive som helårsboliger. Alle andre forhold like, så kan man da anta at forholdet mellom tilbud / etterspørsel medfører at en boplikt i disse områdene vil kunne gi relativt tydelige utslag i pris, da markedskreftene ikke får anledning til å drive opp prisene slik man kunne sett i et fritt marked. Et slikt resonnement skulle samtidig medføre at andelen fritidsboliger i såkalte «fritidskommuner» som har vært uten boplikt over noe tid, var større enn i tilsvarende kommuner som har hatt boplikt over noe tid. I undersøkelsen fra Bygdeforskning av Forbord og Storstad så er en del av konklusjonen slik:

Vi har funnet at boplikt ikke samsvarer med bosettingsgrad når vi analyserer på kommunenivå. Andel bosatte eneboliger og små gårdsbruk er like store i

fritidskommuner som aldri eller ikke på lenge har hatt boplikt som kommuner som har boplikt. Dette er en av konklusjonene fra denne undersøkelsen. (Forbord og Storstad, s. 61, 2008)

I et fritt marked, med en gitt mengde eiendommer som fritt kan erverves til bruk som enten helårsbolig eller fritidsbolig, og hvor det store flertall eiere ønsker å benytte boligene til fritidsformål, så skulle man da kunne forvente at andelen eiendommer benyttet til fritidsformål gradvis økte. Dette resonnementet synes ikke å finne støtte i funnene til Forbord og Storstad i deres undersøkelse. De finner at «andel bosatte eneboliger og små gårdsbruk er like store i fritidskommuner som aldri eller ikke på lenge har hatt boplikt som kommuner som har boplikt» (Forbord og Storstad, s. 61, 2008). En mulig usikkerhetsvariabel kan her være hvorvidt tallene man baserer seg på, er riktige. Som vi skal se når vi kommer til andre kommuners erfaringer med boplikt, så nevner noen av kommunene at manglende ressurser til oppfølging av boplikten har som direkte konsekvens at flere misligholder boplikten «aktivt», det vi si at boligkjøpere krysser av på egenerklæringen at de skal bo fast på eiendommen, men velger å ikke følge opp dette. Basert på den lave andelen kommuner som nevner dette som en utfordring, så er det nok liten grunn til å tro at feilrapportering er av et slikt omfang at det endrer hovedinntrykket fra funnene til Forbord og Storstad. Overført til Vågan kommune, som geografisk befinner seg i kjernen av fritidsdestinasjonen Lofoten, så er funnene til Forbord og Storstad interessante også ut over selve prisdiskusjonen. Ideen om at man trenger boplikt for å bevare andelen tilgjengelige helårsboliger, ser ikke ut til å finne støtte i deres undersøkelse.

I sin studie «Gir boplikt lavere priser» fremhever Dahl og Theisen i sin konklusjon følgende:

*Innenfor rammen av en enkel markedsmodell viste vi at boplikt påvirker prisene på helårsboliger i kystsonen negativt, mens boligprisene i innlandssonen er ganske upåvirket av boplikt. De empiriske analysene støtter disse teoretiske resultatene. (...) De separate analysene av å oppheve boplikten i de to små sonene i Grimstad viste ingen effekt på prisene for helårsboliger. Heller ikke for Tvedestrand fant vi en signifikant effekt av at boplikten ble opphevet i en liten sone. Datagrunnlaget er lite, men resultatene for disse byene illustrerer trolig også at effekten av å oppheve boplikt kan variere med blant annet hvor store deler av kommunen det er boplikt i. (Dahl og Theisen s. 67)*

Jeg oppfatter av dette at det er større sannsynlighet for å oppleve et utslag på prisnivå gitt at vi er en kystkommune og samtidig en fritidskommune. Samtidig synes det her å være mange usikkerhetsvariabler, som i sum gir et forholdsvis lite forutsigbart bilde av hva vi skal forvente av prisutslag Vågan kommune med og uten boplikt.

### **Fremtidens behov – forventninger til demografisk utvikling.**

Hovedtendensen i Norge har de siste tiårene vært at bygder opplever fraflytting, og sentrale strøk / byer opplever vekst. Hvorvidt tendensen med fraflytting fra bygdene fortsetter i tiårene fremover, kan være vanskelig å si noen definitivt og entydig om. Samtidig er det slik at kommuneNorge med fordel kan arbeide ut fra perspektivanalyser og andre typer framskrivinger når man planlegger hvordan det samlede oppgavebildet og ressursbehovene vil utvikle seg. I alle slike analyser vil det være en usikkerhetsfaktor ved at vi forsøker å planlegge for en fremtid som er nettopp det – frem i tid. Samtidig er slike framskrivinger uttrykk for hva som er mer sannsynlige utviklingstendenser enn andre, og dermed verdifulle når man skal planlegge for fremtidens kommuneoppgaver. Planlegging handler langt på vei om å forberede seg på den mest sannsynlige utviklingen for et samfunn, samtidig som man hele veien må berede grunnen for at den forventede utvikling ikke slår til.

Befolkningsframskrivinger tilsier ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB) at det for Vågan kommunes del forventes en forholdsvis flat utvikling de neste 30 årene. Fra å ha et innbyggertall på 9724 mennesker i 2022, så forventes dette økt forholdsvis marginalt de neste 30 årene. Statistisk sentralbyrå opererer med tre ulike scenarier for Vågan, hvor hovedalternativet tilsier et innbyggertall på 10219 i 2050, og hvor de to alternative scenariene

legger seg noe over og noe under dette tallet.

Vågan kommune har hatt lokal forskrift om nedsatt konsesjon siden 1996. Vi ser av SSB sine grunnkretsdata for kommunen at de fleste distriktene ut over Henningsvær og nærliggende områder til Kabelvåg, har befolkningsnedgang de siste årene. Samtidig ser vi at sentrumsområdene, det vil si Svolvær og Kabelvåg, vokser noe. Befolkningsframskrivninger fra SSB peker som vi har sett på en svært beskjeden økning i innbyggertall for kommunen de neste 30 årene, men gitt alle kjente faktorer så må man legge til grunn at denne veksten mest sannsynlig vil skje i sentrumsområdene, ikke i distriktene.

I sum gir dette en rimelig stor sannsynlighet for at distriktene våre vil fortsette befolkningsnedgangen enten vi har boplikt eller ikke. For kommunen samlet ser vi at fraflyttingen som distriktene opplever, oppveies av tilflytning til sentrumsområdene våre, hvor vi altså ikke har boplikt. Vi har sagt at den primære hensikten med boplikten er å sikre kommunene kontroll med at helårsboliger blir benyttet som helårsbolig, og ikke til fritidsbolig. Verdien av å drive kontroll med boplikten i områder hvor det ikke er, og mest sannsynlig ikke vil bli behov for helårsbolig, kan synes begrenset.

### **Erfaringer fra andre kommuner.**

Dette saksfremlegget er utarbeidet parallelt med gjennomføringen av en videreutdanning innenfor samfunnsplanlegging. I forbindelse med skrivingen av en oppgave hvor boplikten har vært tema, har det blitt sendt en henvendelse til de 41 øvrige norske kommunene i tillegg til Vågan som fortsatt har boplikt, hvor kommunene fikk presentert et enkelt spørsmål:

«Hvordan kontrolleres og sanksjoneres boplikten for helårsboliger i din kommune?»

Av de 19 kommunene som sendte inn svar, beskrev 12 kommuner at de har kontrollrutiner med tilhørende sanksjonstiltak. Blant disse 12 varierte syklusen for gjennomgang av status på de aktuelle eiendommene å være mellom 1 til 10 år. De fleste kommunene syntes å foreta sjekk av eiendommene med 1-2 års mellomrom. Enkelte kommuner beskrev at man praktiserte stikkprøvekontroll i stedet for faste sykluser. To kommuner beskrev at de ikke hadde rutiner for kontroll og sanksjonering, mens det for 4 kommuner ble oppfattet som noe uklart hvorvidt man hadde rutiner for oppfølging av lokal forskrift.

Manglende oppfølging forklares i all hovedsak med knapphet på ressurser, hvor oppfølging av boplikten blir nedprioritert til fordel for andre oppgaver. Enkelte kommuner vurderte at manglende oppfølging av kontrollrutinene hadde som konsekvens at flere misligholdt boplikten «aktivt», det vil si at man mente å kunne se at boligkjøpere krysset av på egenerklæringen at de skal bo fast på eiendommen, samtidig som man valgte å ikke etterleve dette.

Kontrollrutinen som synes mest utbredt, er at den enkelte eiendom kontrolleres for hvorvidt det er noen som har sin faste bostedsadresse registrert på adressen. Måten man kontrollerer om eiendommen har fastboende synes å være noe ulik, hvor noen kommuner først gjør en sjekk i matrikkelen / i egne fagsystemer, og deretter foretar en endelig sjekk i folkeregisterets databaser. Andre kommuner synes å gå direkte til folkeregisteret for å finne disse dataene. Utfallet skulle bli det samme i begge tilfeller; man avklarer hvilke av boligene omfattet av boplikten hvor det ikke er registrert at noen bor fast. Noen rapporterte her mistanke om at folkeregisterets opplysninger var feil; lokale observasjoner tyder klart på at eiendommer kunne stå urørt over lange perioder samtidig som folkeregisteret insisterte på at det bodde folk der fast.

Etter at disse forholdene er sjekket ut, og dialog med huseier har gitt hen anledning til å redegjøre for situasjonen, så kan man nærme seg en konklusjon for hvorvidt boplikten synes oppfylt eller ikke. I saker der man etter dialog med eier kan konstatere at boplikten ikke er oppfylt, og dialogen ikke fører frem til en løsning kommunen kan akseptere, så beskriver flere kommuner at neste skritt vil være å tilskrive statsforvalteren. Dersom kommunen vurderer at man ikke får en tilfredsstillende løsning gjennom dialog med huseier, så kan

aktuelle eiendommer kreves tvangssolgt med hensikt å få oppfylt boplikten. Myndigheten til å kreve eiendommer tvangssolgt med hjemmel i boplikten er lagt til statsforvalteren.

### **Hvordan kan Vågan kommune følge opp boplikten**

Det synes det å være en felles erfaring hos flere kommuner at boplikten ikke kan forventes å bli overholdt på en tilfredsstillende måte kun i kraft av sin blotte tilstedeværelse. Flere kommuner som forteller om manglende oppfølging gjennom kontroll- og sanksjonstiltak, beskriver samtidig at de ser forsøk på å «lure seg unna» reglene. Basert på disse erfaringene kan man anta at boplikten må følges opp med kontroll- og sanksjonstiltak for å ha rimelige forutsetninger for å fungere etter sin hensikt.

For Vågan kommune sin del, så innebærer jobben med å skaffe seg komplett oversikt over alle aktuelle eiendommer som berøres av boplikten at vi må foreta en detaljert gjennomgang av hele perioden fra 1996 og frem til i dag. Deretter begynner sorteringsarbeidet med å finne ut hvilke av disse eiendommene som eventuelt ikke oppfyller kravene til boplikt. Etter et innledende søk på eiendomstransaksjoner over de 5 siste årene, har vi funnet nærmere 3000 overdragelser. Dette inkluderer alle typer overdragelser, og inkluderer hele kommunen. Det reelle tallet på de boligtransaksjoner som er omfattet av boplikten må dermed antas å være betydelig lavere, men likefullt så må denne hovedoversikten gjennomgås og grovsorteres først.

Når man så har etablert oversikten over aktuelle eiendommer som er omfattet av boplikten og status for disse, så vil de kommende oppfølgingsrundene bli mindre omfattende. Som flere kommuner beskriver, så kan man legge opp til gjennomgang en gang i året eller annen hvert år, og slik sørge for at volumet som må gjennomgås hver gang blir mer begrenset.

For de eiendommer man så sitter igjen med hvor det i første gjennomgang ikke er fremskaffet dokumentasjon på at boplikten er oppfylt, så oppfatter jeg det som mest hensiktsmessig at kommunen først undersøker grundig alle unntaksbestemmelser som gjelder, samt sjekker eget arkiv for eventuelle innvilgede konsesjonssøknader. Kan man fortsatt ikke finne dokumentert at boplikten er oppfylt eller unntak er gjort gjeldende, så tilskrives eier av eiendommen. Det vil på dette punktet i prosessen fortsatt kunne være slik at boplikten er oppfylt selv om vi som kommune ikke har funnet dette dokumentert, og man bør være varsom med å benytte konkluderende formuleringer i den innledende korrespondansen med huseier. Det anbefales å være informativ og formidle informasjon om boplikten, og hvilke forhold som må være til stede for at denne anses som oppfylt. Her vil det også være hensiktsmessig å stille åpne spørsmål som søker å få klarlagt huseiers opplevelse av situasjonen.

Dersom det etter hvert skulle vise seg at det faktisk ikke foreligger gyldige unntak fra boplikten, eventuelt at det foreligger en innvilget konsesjonssøknad, så vil neste skritt være å vurdere saken oversendt til Statsforvalteren med sikte på tvangssalg. Når saker knyttet til boplikt er kommet til dette punktet i oppfølgingen, så handler sakene potensielt om tvangsbruk overfor eiere, og gitt en slik alvorlighetsgrad vil alle parter være tjent med at man har vært grundig i dokumentasjon av kontakten mellom kommune og huseier, samt at lovhjemler og øvrig grunnlag man har for å kreve endringstiltak overfor eier er godt dokumentert.

### **Andre kommuner om ressursbehov – kostnader ved oppfølging.**

Erfaringsgrunnlaget innhentet fra de andre kommunene med boplikt gir ikke veldig et detaljert bilde av ressursbruken de har ved oppfølgingen av boplikten. Det er kun en av kommunene som oppgir konkrete tall for ressursbruk knyttet til dette, hvor det skisseres at de per i dag bruker ca 25% stillingsressurs for oppfølging av boplikten. Ressursbruk var da heller ikke med i spørsmålsstillingen kommunen fikk presentert av meg, og er dermed ikke en del av det jeg forventet å få tilbakemelding om. Den aktuelle kommunen som tallfester ressursbruk, beskriver at de arbeider med en mulig utvidelse av virkeområdet for boplikten, både ut fra geografiske mål og i form av at man vurderer å fjerne slektsunntaket med mer. Gitt en slik utvikling, så antydes det et samlet stillingsbehov på omkring ¾ årsverk. Denne



aktuelle kommune har ca 4,5 ganger så mange innbyggere som Vågan, og har ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) registrert nærmere 13.000 helårsboliger, mens det tilsvarende tallet for Vågan er bort imot 3400 helårsboliger. Forskjellen er dermed rimelig stor i volum som skal kontrolleres gitt at hele kommunen inngår i forskriftens virkeområde.

Det kan nok argumenteres for kommunestørrelse i seg selv ikke sier noe entydig om hvor mye ressurser oppfølging av boplikten vil kreve. For begge disse kommunene gjelder at man har utvalgte deler av kommunen som virkeområdet for boplikten. Antall eiendommer som er omfattet kan dermed avvike stort, sett i forhold til kommunestørrelse som helhet. Dernest vil det kunne være av stor betydning hvilken omsetningsfart eiendommene har i de aktuelle områdene. For Vågan kommunes del vet vi at populære distrikter som Henningsvær har stor omsetning av eiendommer, mens andre deler av kommunen har lavere frekvens. Det må også tas med at Vågan ikke har hatt systematisk oppfølging av boplikten tidligere. I praksis betyr det at alle helårsboliger i kommunen som omfattes av boplikten bør kontrolleres i den innledende fasen slik at man får et skikkelig grunnlag for videre oppfølging. Med alle usikkerhetsmomenter som følger rundt vurdering av ressursbehov, så anslås det grovt sett at man i en innledende halvårsfase bør avsette ca 50% stilling til å etablere en oversikt over status per tid, mens det i etterkant av dette foreslås omkring 20% stilling for å ivareta den løpende oppfølgingen og syklisk gjennomgang av eiendomsovertakelser.

Dersom vi legger disse anslagene over til grunn, ser vi at den innledende kartleggingsfasen vil strekke seg over anslagsvis ½ år, og vil kreve omkring ett halvt årsverk. På varig basis i tiden etter den innledende fasen bør det avsettes omkring 20% stilling til løpende kontroll og sanksjonering. Dersom man grovt anslår at en utdannet saksbehandler innenfor planfaget har en brutto lønn på omkring 650.000,-, og legger til avsetninger til pensjon etc på omkring 25%, så utgjør dette drøyt 400.000,- i utgifter for arbeidsgiver det første halvåret, og deretter ca 160.000,- i året på fast basis.

### **Boplikt i Vågan?**

For å vurdere om man bør ha boplikt i Vågan, bør man danne seg et bilde av forventet gevinst ved ordningen, dette sett i forhold til kostandene denne vil ha. Vi har sett at boplikten i seg selv ikke innehar kvaliteter som medfører endrede bosettingsmønster, samtidig som den kan være et verktøy for å sikre tilgang på helårsboliger dersom det av ulike grunner blir behov for dette. Dersom framskrivningene av den demografiske utviklingen fra Statistisk sentralbyrå skal tillegges vekt, så må vi ta inn over oss en overveiende stor sannsynlighet for at distriktene i vår kommune i hovedsak vil fortsette befolkningsnedgangen. På samme tid kan man forvente at sentrumsområdene vil ha en svak oppgang i innbyggertall. Dette gir ikke utsikter til økt behov for helårsboliger i distriktene, men i sentrumsområdene. Slik forskriften er utformet i dag, så ser den ironisk nok ut til å være innrettet mot de deler av kommunen som ikke synes å ha behov for den.

Dersom vi parallelt med prognosene fra SSB, heller ikke ser at det er utsikter til etableringer av distriktsarbeidsplasser av et visst omfang, eller konkrete planer om andre offentlige eller private satsinger som vil kunne fungere som incentiver for å få bosettingstallene opp i distriktene, så synes det å være få argumenter igjen for at bosettingsmønstrene skal endre seg nevneverdig i de kommende ti-årene. Dersom man i motsatt fall kan se klare tegn til investeringsvilje og etablering av arbeidsplasser, eventuelt klart definerte og troverdige offentlige satsinger med sikte på å oppnå økt bosetting i distriktene, så vil situasjonen kunne bli en annen. Da vil boplikten i større grad kunne spille en rolle som tilrettelegger for de som – av andre grunner - ønsker å flytte dit.

Dersom kommunestyret ønsker å videreføre boplikten, så bør man utfordre seg selv til i større grad enn i dag å differensiere forskriftens virkeområder. I Vågan kommune er det i hovedsak Henningsvær av distriktene våre som opplever press på helårsboligene, og en videreføring av boplikten kunne av den grunn blitt videreført der. Det er da samtidig verd å minne om funnene fra Forbod og Storstad, som oppsummerte med at «andel bosatte eneboliger og små gårdsbruk er like store i fritidskommuner som aldri eller ikke på lenge har

hatt boplikt som kommuner som har boplikt» (*Forbord og Storstad, s. 61, 2008*). Basert på denne studien er det da rimelig å stille spørsmål ved bopliktens effekt selv i et presset fiskevær som Henningsvær.

### **Alternative løsninger**

Det synes i hovedsak å være tre alternative løsninger som står frem som aktuelle.

1. Den første er å stadfeste kommunestyrets vedtak i sak 041/21 uten endringer, og gjennom kontroll og sanksjonering skaffe en oversikt over «*omfanget av feilopplysning og i hvor stor grad boligeiendommer blir overført til nær familie til fritidsbruk.*»
2. Det andre alternativet vil være å revidere forskriften med tanke på virkeområde og eventuelle unntaksbestemmelser, slik at forskriften innrettes på en mer treffsikker måte i forhold til hvilke områder som har press på tilgang av helårsboliger.
3. Det tredje alternativet er å avvikle ordningen med boplikt i kommunen. Dette vil være en prosess som beskrives slik av Landbruksdirektoratet: «Etter konsesjonsloven § 7 sjette ledd kan bare forskrift innføres der det er nødvendig for å forhindre at eiendom som bør brukes som helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Landbruksdirektoratet fastsetter slike forskrifter etter søknad fra kommunen. Også endring eller oppheving av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense fastsettes av Landbruksdirektoratet. Etter vår oppfatning skal den enkelte kommune ha stor innflytelse på spørsmålet om innføring, endring, og oppheving av forskrift.

### **Vurdering av alternative løsninger**

Det vurderes som lite hensiktsmessig å bruke forholdsvis mye ressurser på å sikre tilgang på helårsboliger i områder der få eller ingen ønsker å bo fast. I den grad man har styringsinformasjon på dette området så må SSB kunne sies å være en pålitelig kilde, og det er som vi har sett få eller ingen signaler om økt behov for helårsboliger i de fleste distriktene i Vågan kommune. Det er videre reist betimelige spørsmål gjennom ulike studier hvorvidt man faktisk vil få en vesentlig reduksjon i tilgangen på helårsboliger dersom boplikten fjernes, jf studien til Forbord og Storstad vist til på s. 4 i dette saksfremlegget. Dette gjelder i utvalgte fritidskommuner i Sør-Norge, og bør som utgangspunkt kunne gjøres gjeldende også for Vågan kommune. Legger man så til den nødvendige ressursbruken det vil kreve for å følge opp kontroll og sanksjonering av boplikten, så forsterkes vurderingen ytterligere; ressursbruken er forholdsvis stor, gevinsten i beste fall usikker.

### **Konklusjon**

Vågan kommune starter umiddelbart opp prosess med å oppheve lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.

kommunedirektør

Torbjørn Ollestad  
Kommunalsjef samfunn