



## **SAKSFRAMLEGG**

---

Saksbehandler: **Erik Bjøre**

Arkiv: **V04**

Arkivsaksnr.: **14/917**

---

### **VURDERING AV BOPLIKT (NEDSATT KONSESJONGRENSE)**

#### **Bakgrunn**

Kommunestyret bad i sak 98/14 administrasjonen om å legge fram en sak med vurdering av forskriften om nedsatt konsesjongsrenselse i kommunen.

Fremstillingen dreier seg i hovedsak om boplikt etter konsesjonsloven, og hvordan denne fungerer og håndheves i Krødsherad kommune. Formålet med saken er å beskrive fakta og problemstillinger knyttet til boplikt og lokal forskrift om 0-konsesjon, og å legge fram nødvendig grunnlag for en politisk diskusjon om, og vurdering av boplikten.

#### **Boplikt etter konsesjonsloven**

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom, for å oppnå et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer samt eier- og brukerforhold som er mest tjenlig for samfunnet, herunder hensynet til bosettingen. Konsesjonsloven av 28.11.2003 (første lov er fra 1974) bestemmer at alle erverv av fast eiendom er konsesjonspliktige, altså avhengig av tillatelse, med mindre det er gjort unntak i loven med tilhørende forskrifter.

#### **Konsesjonspliktige erverv etter konsesjonsloven**

Følgende eiendomserverv er alltid konsesjonspliktige etter loven:

- Erverv av ubebygde eiendom med areal over 2 daa, unntatt i de tilfeller hvor eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven (pbl) er utlagt til byggeområde, og der tomtedeling er foretatt eller er godkjent av bygningsmyndigheten.
- Erverv av bebygde eiendom med areal over 100 daa eller i de tilfeller hvor eiendommen har over 25 daa fulldyrket/overflatedyrket areal.

Etter loven er det boplikt i 5 år ved erverv av jord- og skogeiendommer med et totalareal på over 500 dekar eller der det er mer enn 25 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord. Denne boplikten er personlig for kjøperen, men altså ikke varig. Opprinnelig (1974) gjaldt boplikten for alle bebygde eiendommer over 5 daa.

Krødsherad kommune har gjennom lokal forskrift til loven konsesjonsplikt for erverv av all bebygde eiendom (0-konsesjon), jfr Krødsherad kommunes forskrift til konsesjonslovens § 5 nr. 2 vedtatt 14.10.1977. Vår forskrift er spesiell på den måten at den er hjemlet i den gamle konsesjonsloven av 1974. De 55 andre kommunene som har slik forskrift har hjemlet den i



## KRØDSHERAD KOMMUNE

den nye konsesjonsloven som kom i 2003. Forskjellen på forskriftene er at vår forskrift gjelder for all bebygd eiendom, mens loven av 2003 gir adgang til nedsatt konsesjonsgrense kun for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som bolig. Det er Krødsherad kommunes lokale forskrift som kan gi boplikt. Denne boplikten er ikke personlig, men den er varig. Kommunen behandlet 95 søknader etter 0-konsesjonsforskriften i 2014 - 15 søknader var for boligeiendommer og 80 søknader for kjøp av fritidseiendommer.

Overdragelse innen nær familie omfattes ikke av konsesjonsplikten og betyr at når eiendom arves eller på annen måte overdras innenfor den nærmeste familie medfører det ikke boplikt for de nye eierne.

### **Hva ligger i begrepet boplikt, og når er den oppfylt?**

Boplikt innebærer en plikt til at en landbrukseiendom eller et hus skal benyttes til helårs beboelse. Plikten kan være personlig eller upersonlig, og den kan være varig eller tidsbegrenset. Personlig boplikt innebærer at en bestemt person skal være bosatt på eiendommen og upersonlig boplikt krever at en bestemt bygning brukes som helårsbolig, uavhengig av hvem som bor der. Ved boplikt etter 0-konsesjon forutsettes det at eiendommen tilflyttes men boplikten er ikke personlig. Kriteriene for bosetting som er inntatt i konsesjonsloven er parallelle med Folkeregisterlovens bestemmelser. Hovedkriteriet er at personen regnes bosatt der vedkommende har sin regelmessige døgnhvile.

### **Krødsherad kommunes forvaltningspraksis**

Saksbehandlingsrutinene ved søknad om konsesjon til landbrukseiendommer er styrt av kommunens delegeringsreglement. Søknadene etter 0-konsesjonsforskriften behandles administrativt, mens Ordfører er gitt fullmakt fra kommunestyret til å avgjøre sakene (vedtatt av kommunestyret 29. september 1994).

Kommunen fører ingen systematisk kontroll med at boligeiendommene tilflyttes, men enkelte tilfeldige kontroller blir gjennomført. I de tilfeller der det oppdages at kjøper ikke har flyttet til eiendommen følges dette opp med brev til vedkommende. Dersom eier ikke oppfyller boplikten kan eiendommen i ytterste konsekvens begjæres tvangssolgt.

### **Boplikt etter plan- og bygningsloven**

Tillatelse til oppføring av bolig innvilges etter Plan og bygningsloven (pbl). Det forutsettes at bolig tas i bruk til det formålet tillatelsen beskriver (f.eks bolig) – og ikke til et annet formål (f.eks fritidsbolig). Dersom en bolig tas i bruk som fritidsbolig er dette en søknadspliktig bruksendring etter pbl. Det er begrepet søknadspliktig bruksendring som er tema for diskusjonen om «boplikt» etter pbl. Det er en søknadspliktig bruksendring når en helårsbolig tas i bruk som fritidsbolig, f.eks en helårsbolig som brukes i sommerferien og noen helger om vinteren. Denne bruken er ikke av en slik karakter at brukerne kan melde flytting, og dermed er bygningen i praksis bruksendret til fritidsbolig.

Dersom boligen ligger i et område som er avsatt til boligformål enten i kommuneplan eller reguleringsplan, vil bruksendring være avhengig av dispensasjon fra boligformålet, fordi bruk som fritidsbolig er i strid med boligformål. Dersom det skal innvilges dispensasjon må det foreligge en overvekt av særlige grunner. Etter praksis kan de særlige grunnene som hovedregel ikke være personlige, og de bør heller ikke være så alminnelige eller vanlige at de kan påberopes av «alle». Eksisterende boliger som ligger i LNF-områder vil også være



## KRØDSHERAD KOMMUNE

avhengig av en dispensasjon fra planformålet for at bruksendring kan innvilges. I de aller fleste tilfeller vil sterke samfunnsmessige hensyn tale mot bruksendring. Det ligger demokratiske prosesser, grundige vurderinger og samfunnsmessige investeringer i infrastruktur (vann, avløp, veier og skoler) bak de områdene som er avsatt til boligformål. Disse investeringer er gjort med tanke på å etablere levedyktige lokalsamfunn. Hensynet til innbyggere og de investeringene samfunnet har gjort i infrastruktur må gå foran hensynet til enkeltpersoners ønske om å bruke en bolig til fritidsformål.

### **Vitenskapelige undersøkelser rundt boplikt**

Professor Aanesland ved universitetet for miljø- og biovitenskap gjennomførte i 2004 en studie hvor formålet var å kartlegge om lokal forskrift bidrar til formålet om å forhindre at eiendommer som bør brukes som helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Denne studien ble gjort før den nåværende konsesjonsloven ble gjort gjeldende fra 2004. I rapporten er konklusjonen at det er relativt sett ikke flere bebodde helårsboliger i kommuner med lokal forskrift enn i kommuner uten. Forfatteren konkluderte etter dette med at «...myndighetene ikke oppnår det de ønsker med boplikt.» D.v.s. at lokal forskrift om boplikt på boligeiendom ikke bidrar til formålet om å hindre at eiendom som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

Forbord og Storstad har i rapport 11/08 (Norsk senter for bygdeforskning) undersøkt samme tema. Deres funn er bl.a at et utvalg kommuner uten boplikt har like stor andel bosatte eneboliger som kommuner med boplikt i hele kommunen. Forbord og Storstad mener likevel ikke at deres forskning kan brukes til å konkludere med at «boplikt ikke virker». Storstad uttaler bl.a at «...jeg er helt sikker på at om vi hadde gått inn i kommune etter kommune og sett på lokale effekter så hadde vi funnet at boplikten har effekt».

### **Nabokommuner**

Ringerike og Modum kommuner har ingen forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Sigdal kommune hadde slik forskrift, men vedtok å fjerne den i 2014. Flå kommune har forskrift med hjemmel i konsesjonsloven av 28.11.2003.

### **Andre momenter**

Momenter i saken som er av mer politisk karakter:

- Klarer vi ved bruk av boplikten å oppnå økt bosetting?
- Ønsker vi å flytte fokuset vekk fra boplikt til bolyst?
- Har tiden gått fra boplikten?
- Holdes prisene på boliger nede på grunn av boplikten, og er det i så fall ønskelig at prisene holdes nede eller hemmer det investeringslyst og tilflytting?

Argumenter for å oppheve eller innskrenke boplikten kan være:

- I kommuner med boplikt, blir flere helårsboliger beholdt i familien som fritidsbolig pga lavere pris ved salg særlig i attraktive områder. I disse tilfellene hjelper det ikke å ha boplikt.
- Flere eiendommer kan bli fastfrost i en familie i sameie hvor det ofte ikke er andre interesser enn å holde en standard som bare er god nok for sommerbruk.
- Boplikten fører til lavere pris ved salg av bolig i de mest attraktive områdene. Dette gjør at enkelte ikke tør å investere i bolig i områder der det er attraktivt med fritidsbolig. I vanlige boligområder har ikke boplikten nevneverdig



## KRØDSHERAD KOMMUNE

innvirkning på prisen. I den grad prisene øker vil dette kunne ha positiv innvirkning på nybyggingen fordi forskjellen mellom nybygg og brukt reduseres.

- Boplikten fører med seg økt administrasjon og det blir pr i dag ikke foretatt systematiske kontroller av om boplikten overholdes. Tilfeldigheter kan føre til ulik behandling.
- Tvang er generelt ikke noe godt middel for å oppnå ønsket utvikling. Det er et sterkt inngrep i folks råderett over eiendommen.

Argumenter for å beholde boplikten kan være:

- Boplikten kan bidra til å opprettholde bosettingen langs fjorden og i området mot skisenteret.
- Det er viktig at det er nok heltidsbosatte i et område til å opprettholde skole, nærmiljøet, aktiviteter og lignende.
- Det er press for å få kjøpt boligeiendommer i enkelte områder for å bruke til fritidsbolig. Boplikten gjør at dette ikke er mulig. En god del som kjøper slike boliger, blir boende der for lengre tid.
- Prisen er ofte lavere ved salg som helårsbolig enn fritidsbolig i attraktive områder. Det gjør at folk med vanlige inntekter og nyetablerere/ungdom har råd til å kjøpe bolig i disse områdene.

### Konklusjon

Det er vanskelig å være kategorisk på effekten av krav til boplikt og det vil være ulike meninger om hva som virker. Flere kommuner går bort fra krav til boplikt både utfra politiske årsaker og fordi man mener dette har liten effekt på bosettingen. Et annet moment er at oppfølging av etterlevelse av boplikten krever ressurskrevende administrative ordninger. I nabokommunene våre er det nå kun Flå som har boplikt og de som ønsker å unngå boplikt kan i stedet vurdere bosetting i områdene rundt oss uten boplikt. Det er viktig for opprettholdelse av innbyggertall og tjenestetilbud at Krødsherad har tilgjengelige attraktive boliger og boligtomter. Dette må man arbeide videre med fordi utbudet på boliger er lavt i dag.

Rådmannen legger frem saken uten innstilling da vedtak i saken anses å være et politisk valg. De to alternativene man står overfor dersom man skal gjøre endring er:

1. Kommunestyret gjør et prinsippvedtak om opphevelse av forskriften. Før en endelig behandling av søknad om opphevelse av forskriften i kommunestyret, må grunnlaget for oppheving av forskriften legges ut på høring. Normal høringsfrist er minimum 6 uker. Det er Landbruksdirektoratet som tar endelig stilling til opphevelse av forskriften etter innstilling fra kommunestyret i Krødsherad kommune.
2. Kommunestyret vedtar at det utarbeides en sak der dagens forskrift endres og hjemles i gjeldende konsesjonslov fra 2003. En konsekvens av dette vil være at kun omsetning av bebygd eiendom som er eller har vært brukt som bolig faller inn under forskriften. Ved å endre forskriften vår til gjeldende konsesjonslov åpner det seg også en mulighet for å innføre boplikt på eiendommer som overtas ved arv. Man kan også utvide forskriften til også å gjelde nyoppførte boliger som ikke har vært bebodd samt ubebygde tomter som er regulert til boligformål.



## KRØDSHERAD KOMMUNE

### **Alternative vedtak**

1. Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense i Krødsherad kommune oppheves. Forslaget om oppheving av forskrift FOR-1977-10-14-3530 sendes ut til høring i samsvar med § 37 i forvaltningsloven.
2. Kommunestyret ber administrasjonen fremme sak om å endre kommunes forskrift til konsesjonslovens § 5 nr. 2 vedtatt 14.10.1977.

**I henhold til ovenstående vil rådmannen be formannskapet gi slik innstilling til kommunestyret:**