



Saksframlegg

Konsekvenser av evt. opphevelse av boplikt i den landfaste delen av Søgne kommune

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
43/14	Formannskapet	23.04.2014
30/14	Kommunestyret	24.04.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Forskrift om konsesjonsplikt for bebygde eiendommer i den landfaste delen av Søgne kommune stadfestet av Landbruksdepartementet 10.8.1998 oppheves.

Saksprotokoll i Formannskapet - 23.04.2014

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

Forskrift om konsesjonsplikt for bebygde eiendommer i den landfaste delen av Søgne kommune stadfestet av Landbruksdepartementet 10.8.1998 oppheves.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak vedtatt med 5 (KRF, H) mot 2 (AP, V) mot stemmer.

Vedtak:

Forskrift om konsesjonsplikt for bebygde eiendommer i den landfaste delen av Søgne kommune stadfestet av Landbruksdepartementet 10.8.1998 oppheves.

Bakgrunn for saken:

Det vises til interpellasjon i Søgne kommunestyre den 28.2.13 med tilhørende vedtak:

Kommunestyret ber administrasjonen utrede konsekvenser ved en opphevelse av boplikten på den landfaste delen.

Nåværende forskrift ble stadfestet av landbruksdepartementet 10.8.1998 og lyder slik:

”Konsesjonsfriheten for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig settes ut av kraft for Søgne kommunes landfaste del.” (gitt med hjemmel i konsesjonslovens § 7 nr. 1)

Det er altså ikke boplikt på øyene.

Gjeldene konsesjonslov § 7 sier følgende:

7. (nedsatt konsesjongrense for bebygd eiendom)

For eiendom som omfattes av unntaket i § 4 første ledd nr. 2 eller 4, kan Kongen ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 eller 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft for:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,

2. 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,

3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

Er det ikke fastsatt i forskrift etter første ledd at konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

Konsesjonsplikt etter forskrift gitt i medhold av første ledd, gjelder ikke når erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden han eier eiendommen, enten av ham selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig etter tredje ledd når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6.

Fristen for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.»

Det er 65 kommuner i dag som har nedsatt konsesjongrense (0-konsesjon). Flere av disse befinner seg på Agder: Arendal, Bykle, Grimstad, Kvinesdal, Lillesand, Lindesnes, Lyngdal, Mandal, Risør, Sirdal, Søgne, Tvedestrand og Åseral. Bystyret i Arendal kommune vedtok 27.03.14 å oppheve boplikten.

Eiendommer som overdras i nær familie og som har eid eiendommen i mer enn 5 år er det ikke knyttet boplikt til i Søgne kommune. Dette såkalte slektskapsunntaket kan fjernes hvis kommunestyret vedtar det. Dette ble innført ved endring av konsesjonsloven i 2010.

Saksutredning:

Boplikten ble innført bl.a. for å demme opp for at det ble kjøpt opp attraktive boligeiendommer for å benytte disse til fritidsformål. Boplikten anses i hovedsak å ha en effekt på steder der markedsprisen på fritidsbebyggelse er høyere enn markedsprisen på boliger. I slike områder vil boplikt være prisdempende på boligmarkedet, samt sikre at boligene ikke omgjøres til fritidsbebyggelse.

Basert på interpellasjon i Søgne kommunestyre den 28.2.13 skisserer administrasjonen 3 ulike løsninger for boplikt i Søgne kommune:

1. Opprettholde nåværende forskrift om konsesjonsplikt.
2. Innskrenke forskriften til å gjelde områder der en anser at det kan være aktuelt at boligbebyggelse omdisponeres til fritidsbebyggelse dersom boplikten oppheves. Områdene som anses å være aktuelle er kystnære boligområder.
3. Oppheve nåværende forskrift om konsesjonsplikt.

Administrasjonen mener markedsprisen for fritidsbebyggelse ikke er vesentlig høyere enn markedsprisen for boliger på den landfaste delen av Søgne kommune. I store deler av kommunen anses det motsatt å være tilfellet og i disse områdene mener administrasjonen boplikten har liten praktisk betydning for bruken av boligene. Basert på dette kan ikke administrasjonen se at det vil få vesentlig betydning for boligpriser eller bruksområde for boliger dersom boplikten oppheves for Søgne kommune.

Administrasjonen vil bemerke at det i regjeringsplattformen til dagens regjering er annonsert at det vil bli utarbeidet et lovforslag om opphevelse av boplikten.

Bruksendring etter plan og bygningsloven:

Tillatelse til oppføring av bolig innvilges etter Plan og bygningsloven. Det forutsettes at boligen 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 plan-og bygningsloven § 20-1 pkt. D.

Det er begrepet søknadspliktig bruksendring som er tema for diskusjonen om ”boplikt” etter plan- og bygningsloven. Det er en søknadspliktig bruksendring når en helårsbolig tas i bruk som fritidsbolig, f.eks. en helårsbolig som brukes i sommerferien og noen helger vår og høst. 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. Eksisterende boliger som ligger i LNF-områder vil også være avhengig av en dispensasjon fra reguleringsformålet for at bruksendring til fritidsbebyggelse kan innvilges.

Saksbehandling etter konsesjonsloven:

Saksbehandlingen på boplikt skjer ved kontroll av egenerklæring som avgis av kjøper i forbindelse med tinglysning av skjøte. Søgne kommune prioriterer behandlingen av disse sakene. Det er kun vært i snitt en sak årlig der det søkes konsesjon til fritidsformål.

Boplikten etter reglene om 0 konsesjon er ikke personlig. Det er tilstrekkelig at eiendommen er utleid. Det er også tilstrekkelig at en utleiedel av boligen er bebodd. Hoveddelen trengs ikke å

være bebodd. Det er hensynet til bosettingen som er det sentrale, ikke hvem som fysisk bebor eiendommen. Det foretas jevnlig stikk-kontroller i folkeregisteret i forhold til om det er bosetting på eiendommer.

Rådmannens merknader:

Ingen ytterligere merknader.