

Boplikt og fritidsbolig på Kvitøy

2017 - 2030

Et sted å leve, en plass å bo



Innholdsfortegnelse

Boplikt og fritidsbolig på Kvitsøy	1
1. Sammendrag.....	3
1.1. Anbefalinger	4
2. Innledning.....	4
3. Føringer fra folkemøter og politiske temasamlinger	4
3.1. Folkemøtene og visjonen om et attraktivt og levende samfunn	4
3.2. Kommunestyrets temasamling – felles mål, ulike løsninger	5
4. Tidligere forskning på effekt av boplikt for bosettingsgrad, fritidsboliger og prisnivå..	6
4.1. Bosettingsgrad og helårsboliger brukt som fritidsboliger i bopliktskommuner	6
4.2. Boplikt og effekt på prisnivå og formuesbeskatning	7
5. Politisk behandling av boplikt og fritidsboliger i Kvitsøy kommune	8
5.1. Vedtak om nedsatt konsesjonsgrense 1981 – «boplikt»	8
5.2. Kommunestyrevedtak 1990 og kommuneplan 1997	9
5.3. Balanse: Kommuneplan 2010-2022.....	10
6. Fremtiden: Kommuneplan 2017 – 2030.....	10
6.1. Skal Kvitsøy kommune videreføre boplikten i hele kommunen?.....	11
6.2. Skal Kvitsøy kommune innføre boplikt også på eiendom som går i arv?	12
6.3. Skal Kvitsøy kommune innføre boplikt kun i et geografisk område?	12
6.4. Utrede mer generelle tiltak for økt bolysten i Kvitsøy kommune.....	13
6.5. Forsiktig utbygging av fritidsboliger	13
7. Konklusjon	15
8. Referanser.....	15

1. Sammendrag

I tidligere kommuneplaner er det en klar målsetning at Kvitøy skal være et levende samfunn med helårsbosetting. Visjonen for samfunnsutviklingen har vært å gjøre øya til et attraktivt sted å bo. Målet er at kommunen skal bestå som et levende og bærekraftig samfunn og det er et ønske om variert aktivitet hver dag, hele året.

De siste årene har det vært økende interesse for fritidsboliger, og bosettingsmønsteret er mer fleksibelt enn før. Skillet mellom hjemme og «hytta» synes noe utvisket, og dette taler for å legge til rette for en fleksibel bosettingspolitikk. Bruken av fritidsboliger legger press på tilbudet av kommunale tjenester og kommunens inntekter som blir regnet ut på bakgrunn av folkeregistrerte innbyggere.

På to folkemøter som ble avholdt våren 2018 ble det klart at målet om helårsbosetting fortsatt står sterkt blant innbyggerne. Helårsbosetting skal derfor også ligge som en premiss i det videre kommuneplanarbeidet 2017 - 2030. Det er derimot ulikt syn blant innbyggere på om boplikt er det rette virkemiddelet for å bidra til helårsbosetting, og i hvilken grad det skal legges til rette for utbygging av fritidsboliger («hytter»).

Undersøkelser viser at i kommuner med boplikt er andelen helårsboliger som benyttes som fritidsbolig høyere enn i kommuner uten boplikt. Det kan se ut som om helårsboliger som benyttes som fritidsbolig bidrar til å redusere helårsbosetting i kommuner med boplikt. I Kvitøy kommune benyttes ca. 30% av helårsboligene som fritidsboliger med hjemmel i «slektskapsunntaket» i konsesjonsloven.

Forskning peker i retning av at bosettingsgraden (om man har folkeregistrert adresse på helårsboligen man eier) ikke er så ulik i kommuner med og uten boplikt. I litteraturen det også påpekt at det er relativt enkelt å omgå bopliktregelverket. Boplikt er også kritisert for å være en inngripen fra offentlige myndigheter som svekker eiendomsretten og er i strid med EØS-regler. Det er også påpekt at flere andre forhold enn boplikt generelt sett påvirker bosettingsgrad i en bopliktskommune. Boplikt kan likevel fungere til å forhindre at helårsboliger blir benyttet som fritidsbolig enkelte steder, men effekten ser ut til å bli utvannet av at helårsboliger som arves benyttes som fritidsbolig.

Det kan se ut som om prisnivå på helårsboliger er noe lavere i kommuner med boplikt, særlig i enkelte områder. I Kvitøy kommune er det en oppfatning at prisnivå på boliger har steget i de senere år, men statistikken baserer seg på få salg. Erfaringer fra andre kommuner kan tilsi at opphevelse av boplikt vil føre til at flere vil kjøpe helårsbolig (sekundærbolig) og benytte boligen som «hytte» selv om dette er i strid med plan -og bygningsloven. Dette vil kunne øke prisen på helårsboliger i kommunen gitt at «hyttemarkedet» har høyere betalingsvillighet enn boligmarkedet.

Det er ikke lov å erverve en tomt fra kommunen/eller privatperson i et område som er regulert til boligformål å føre opp en bolig og bruke det som fritidsbolig. Uavhengig av slektskapsunntaket bør konsesjonsfrihet for ubebygde tomter innarbeides i lokal forskrift om nedsatt konsesjongrense for å bygge opp under målet om helårsbosetting. Det vil være i tråd med gjeldende praksis og forenkle saksbehandlingen i slike saker.

Hvis målet er størst mulig grad av helårsbosetting i Kvitøy kommune synes dette i lokal utstrekning best oppnådd gjennom fortsatt nedsatt konsesjongrense. Effekten av «boplikt» vil være større hvis slektskapsunntaket også blir fjernet.

Bosetting i helårsboliger og utvikling av fritidsbebyggelse på Kvitsøy bøs sees på samlet. Økt antall fritidsboliger i forhold til folketall kan bidra til å redusere antall helårsboliger som benyttes som fritidsbolig. Det skal fortsatt legges til grunn en restriktiv holdning til etablering av nye fritidsboliger, men man vurderer å videre utrede en forsiktig utbygging av fritidsboliger der forholdene tillater det.

1.1. Anbefalinger

For å sikre størst mulig grad av helårsbosetting bør Kvitsøy kommune i neste kommuneplanperiode:

- Opprettholde lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense («boplikt») og fjerne slektskapsunntaket
- Forsiktig utbygging av fritidsboliger der forholdene tillater det. Kommunen bør være positiv i forhold til meget godt begrunnede prosjekter innen landbruk.
- Utrede mer generelle tiltak for økt bolysten i Kvitsøy kommune
- Innarbeide i lokal forskrift at konsesjonsfriheten at settes ut av kraft for ubebygde tomter

2. Innledning

Denne rapporten er en del av arbeidet med revidert kommuneplan for perioden 2017 - 2030. Føringerne i rapporten skal innlemmes i kommuneplanens samfunnsdel. Det er naturlig å se boplikt og fritidsbebyggelse under ett ettersom regelverket for boplikt og slektskapsunntaket fører til at eksisterende bebyggelse og arealer på Kvitsøy brukes både til fritidsboliger og helårsbolig. Kvitsøy har innført nedsatt konsesjonsgrense, «boplikt» og sterkt begrenset utbygging av fritidsboliger for å nå målet om størst grad av helårsbosetting.

3. Føringer fra folkemøter og politiske temasamlinger

3.1. Folkemøtene og visjonen om et attraktivt og levende samfunn

Våren 2018 ble det arrangert to folkemøter på Kvitsøy. I det første folkemøtet var det enighet om at *«Kvitsøys særpreg og kvaliteter som levende og bærekraftig kystsamfunn skal bevares»*¹. Noen av deltakerne argumenterte for at andelen fritidsboliger ikke bør være for høy i forhold til helårsboliger. Et sentralt tema i diskusjonen om boplikt og fritidsboliger blir derfor helårsboliger som i henhold til konsesjonsloven kan benyttes som fritidsboliger ved arv. Flere på folkemøtene uttrykte bekymring for hus som står tomme og mørke i ukedagene når de kunne vært bolig for fastboende familier med barn i skolen.

Det er viktig for folk på Kvitsøy at det satses på fastboende. Det gir skatteinntekter og økte lokalressurser. Det ble også uttrykt bekymring fra noen for at Kvitsøy uten boplikt vil gjøre det for dyrt for unge å etablere seg. Selv om flere var bekymret for mørke hus i ukedagene, opplevdes slektskapsunntaket som godt innarbeidet og det som om å innføre boplikt også på hus som går i arv oppleves som mer problematisk. Denne motsetning mellom fellesskapets ønske om helårsbosetting og individuelle ønsker om å beholde helårsboliger i familien som fritidseiendommer utgjør kjernen i problemstillingen.

¹ <http://www.kvitsoy.kommune.no/Documents/Kommuneplan%202017-2030/Blaane%20oppsummering%2005.2018.pdf>

Folkemøtene var også opptatt av at boplikten overholdes og kontrolleres, og at det blir gitt lik og rettferdig behandling. Det er spilt inn at det blir enda viktigere med boplikt etter Rogfast er ferdig. Kvitsøy sin attraktivitet som hyttekommune er antatt å øke med tilgjengeligheten via tunell og det blir viktig å opprettholde helårsbosetting. Andre hevder at bruken av fritidsboliger er i endring og at fritidsboligene fremover vil brukes mer og oftere enn før av mennesker som deltar i lokalsamfunnet. Den mindre andelen av de fremmøte på folkemøtene argumenterte således for at man bør vektlegge bolyst istedenfor boplikt selv om nok de fleste er enig i at bolyst er en fordel.

Det ble uttrykt bekymring for at boplikt kunne være et hinder for nye utbygginger. Det kan utgjøre en økonomisk risiko ved nybygg ettersom prisen ved senere salg ikke nødvendigvis reflekterer investeringene utbyggerne har gjort. I forlengelsen ser man for seg at Kvitsøy uten boplikt vil kunne gi høyere verdi på husene og tiltrekke seg ressurspersoner med god økonomi. Et friere boligmarked vil revitalisere områder som i dag oppleves som mørke og tomme. Andre argument mot boplikten som ble framsatt var at boplikten ikke virker etter intensjonen, og at slektskapsunntaket spesielt gjør at det ikke er lys i husene året rundt. Noen mener også at boligprisene allerede er høye på Kvitsøy og at det derfor ikke vil gi så stor utslag ved avvikling av boplikt.

3.2. Kommunestyrets temasamling – felles mål, ulike løsninger

Politikerne gav generelt uttrykk for at de ønsker liv på øya og et levende samfunn hele året, men det viser seg at det også her er noe ulikt syn på hvordan dette skal oppnås. Mange gav uttrykk for at de mener at boplikten fungerer, fordi det hindrer at attraktive eiendommer blir brukt som fritidsboliger. Dermed slipper unge familier å konkurrere med hyttekjøpere når de skal etablere seg. I den forbindelse er det en frykt for at avskaffelse av boplikt vil føre til høyere boligpriser som gjør det vanskelig for vanlige husholdninger å kjøpe hus og dermed redusere helårsbosettingen.

Flere trekker fram at en del hus står tomme store deler av året som følge av slektskapsunntaket. Hvis denne regelen skal tas bort for å få mer lys i vinduene er det en frykt for at det kan oppleves «brutalt», fordi det får direkte konsekvenser for familier på øya som arver eiendom. Hvis slektskapsunntaket avvikles må man oppfylle boplikten enten ved å bo i boligen selv, eller leie ut.

Flere har signalisert at boplikten bør håndheves strengere, men påpeker at det kan være krevende for kommunen å følge opp, og at det er enkelt å omgå regelverket. Andre påpeker at boplikten er en urettferdig inngripen i privat eiendomsrett og at bolyst er viktigere enn boplikt.

Noen mener at boplikten ikke fører til lavere prisnivå, mens andre mener at nettopp det lave prisnivået som følge av boplikten påvirker investeringsviljen til unge familier som kan frykte at et nybygg vil måtte selges med tap hvis de likevel ikke vil bo på øya. Namsskogan kommune valgte å oppheve boplikten i 2017 nettopp på grunn av dette. De (...) «ønsker å legge til rette for nybygging, og anser det som hensiktsmessig med tiltak som øker både omsetningstakten og prisen på boliger.»²

Andre påpeker at en konsekvens av «slektskapsunntaket» er at potensielle innbyggere som ikke har tilknytning til øya blir utestengt fra eiendomsmarkedet på Kvitsøy.

²<https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/boplikt/to-kommuner-opphevet-boplikt-i-2017>

Enkelte argumenterer for at man bør fjerne boplikten for å tiltrekke «hyttefolk» som bruker boligene mer enn de som i dag har arvet. Antatt prisøkning etter avskaffelse av boplikt vil også øke investeringsviljen og gjøre det mer attraktivt å pusse opp gamle hus.

Noen mener at det også bør legges til rette for flere fritidsboliger, og knytter dette opp mot bøndenes mulighet for biinntekt. Generelt sett er det ikke et stort ønske om å tilrettelegge for nye, store hytteområder. Strandsonevern og beskyttelse av landbruksjord er viktige moment her. Flertallet gav uttrykk for at de ønsker å opprettholde boplikten, men det kan undersøkes muligheten for boplikt i et geografisk begrenset område.

4. Tidligere forskning på effekt av boplikt for bosettingsgrad, fritidsboliger og prisnivå

4.1. Bosettingsgrad og helårsboliger brukt som fritidsboliger i bopliktskommuner

En helårsbolig er en bolig som i henhold til plan –og bygningsloven er regulert til boligformål i kommunens reguleringsplaner eller vist som fradelt boligeiendom i LNF i kommuneplanens arealdel. Fritidsboliger er regulert til fritidsformål. I kommuner med nedsatt konsesjonsgrense er det i tillegg boplikt i henhold til konsesjonsloven på helårsboliger og/eller ubebygde tomter.

Søknad om bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig samt søknad om konsesjon uten vedtak om boplikt eller utsatt boplikt praktiseres strengt i Kvitsøy kommune. En helårsbolig som arves i en kommune med boplikt kan i henhold til konsesjonsloven benyttes som fritidsbolig (sekundærbolig) jf. slektskapsunntaket. Hvis kommunen ønsker det kan slektskapsunntaket settes ut av kraft i lokal forskrift slik at det påhviler konsesjon med vilkår om boplikt også ved arv.

I kommuner uten boplikt kan det være vanskelig å fange opp alle helårsboliger som blir brukt som «hytte» fordi hjemmelshaver ikke nødvendigvis oppgir at boligen brukes i strid med plan –og bygningsloven og heller ikke søker om bruksendring.

Andelen av bebodde helårsboliger omtales som bosettingsgrad og betyr hvor mange som faktisk har folkeregistrert adresse på helårsboligen de eier i kommunene. Det er altså *ikke* i hvilken grad de faktisk oppholder seg der de har folkeregistrert adresse. Forskningen finner både en tendens til at det er færre bebodde helårsboliger i kommuner med boplikt enn i kommuner uten ³, og at grad av bebodde helårsboliger er omtrent lik i kommuner med og uten boplikt når man undersøker på kommunenivå. ⁴ På mindre geografiske områder i en kommune kan det derimot ikke utelukkes at boplikt har effekt på bosettingsgrad.

Plan –og bygningsavdelingen i Kvitsøy kommune har gjort en kartlegging av *bosettingsgrad* på Kvitsøy. De finner at denne er 96%, som er høyere enn gjennomsnittet i andre kommuner både med og uten boplikt. På Kvitsøy er det altså slik at de aller fleste har folkeregistrert adresse i den boligen som det påhviler boplikt på. Hvor innbyggere faktisk oppholder seg i forhold til hvor de er folkeregistrert er det ikke gjort en systematisk undersøkelse på.

Forskningen har videre funnet at i kommuner med boplikt blir flere helårsboliger gjort om til fritidsbolig (søker om bruksendring) fordi dette er mer lønnsomt. ⁵I Kvitsøy kommune er det sjelden søknader om dette. Det blir antydning at også lavere priser i kommuner med boplikt gjør

³<https://www.civita.no/2007/02/08/boplikt-for-fall>

⁴https://ruralis.no/wp-content/uploads/2018/02/rapport_11_2008.pdf

⁵ <https://www.civita.no/2007/02/08/boplikt-for-fall>

det mer attraktivt å benytte eiendommer som fritidseiendommer ved generasjonsskifte istedenfor å selge. (slektskapsunntaket). Oppsummert finner forskerne at *«Boplikt hindrer at helårsboligene kan selges som fritidseiendom, men dette synes å bli oppveid av at flere boliger i stedet blir nyttet som fritidseiendommer av barn eller andre slektninger.»*⁶

Den konstante andelen av helårsboliger som benyttes som fritidsbolig er høyere i kommuner med boplikt. Samtidig kan flere fritidsboliger ift. folketall bidra til å redusere helårsboliger benyttet som fritidsbolig. Det samme kan økt folketall, spesielt i små kommuner. Det er også antatt at boplikt har større effekt der hvor etterspørselen etter hus er størst.⁷ I Kvitsøy benyttes ca. 30% av helårsboligene som fritidsbolig. Ettersom det svært sjelden gis tillatelse til bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig skyldes disse 30% at det er konsesjonsfrihet på grunn av erververens stilling («slektskapsunntaket»).

4.2. Boplikt og effekt på prisnivå og formuesbeskatning

Som nevnt tidligere er tanken bak boplikt å bidra til helårsbosetting gjennom å forhindre at helårsboliger blir brukt som fritidsboliger i områder som er regulert til bolig. Det er antatt at prisnivået vil være lavere når helårsboligene ikke kan benyttes som fritidsbolig.

Noen forskere mener at boligprisene ikke blir påvirket av boplikt på generell basis, men likevel kan ha effekt i mindre geografiske områder: *«(...) boplikt ikke medfører lavere boligpriser på generelt grunnlag, men at den kan gjøre det i enkelte områder der forskjellen i pris mellom fritidseiendom og boligeiendom er veldig stor, slik sammenligningen mellom Tjøme og Nøtterøy kunne antyde.»*⁸ En forklaring kan være at boplikt har redusert effekt på boligpriser fordi det likevel er enkelt å omgå boplikt.

Andre forskere mener derimot at boplikt reduserer boligprisene, og at opphevelse av boplikt vil kunne øke prisene i en kommune med 6%.⁹ En slik økning vil være positivt for de som ønsker boligprisvekst på sine egne boliger og kunne bidra til økt investering i nybygg. Det kan også motivere de som arver en bolig til å selge på det åpne markedet ettersom alternativkostnaden ved å beholde eiendommen i familien blir høyere.

Det vil også kunne medføre at flere helårsbolig blir benyttet som fritidsbolig hvis kommunen er en populær fritidskommune gitt antagelsen om at hyttemarkedet har høyere betalingsvillighet enn boligmarkedet. Selv om det er anført sterk kritikk mot boplikten, er det også poengtert at *«mindre lokalsamfunn syntes å nyte godt av ordningen i form av flere bebodde boliger og flere fastboende innbyggere.»* Aanesland og Holm, 2002 via¹⁰

Eiendomsmeglere og advokater hevder det kan være noen prisforskjeller i sammenlignbare kommuner med og uten boplikt, og mener at ordningen er for lett å omgå.¹¹ Gitt at prisnivået faktisk er lavere i bopliktskommuner enn hva det ville vært i samme kommune uten boplikt, mener enkelte stortingspolitikere også at boplikten er umoralsk. Dette fordi det lave prisnivået får negative konsekvenser hvis man blir tvunget til å selge i en spesiell livssituasjon. Det er også hevdet at boplikten bidrar til angiveri, og ikke setter nok fokus på utvikling.¹²

⁶<https://www.civita.no/2007/02/08/boplikt-for-fall>

⁷ https://ruralis.no/wp-content/uploads/2018/02/rapport_11_2008.pdf

⁸ Side 61,

<https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/188350/Masteroppgave%20Jan%20Erik%20Bustnes.pdf?sequence=1>

⁹ Side 75, <https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/2453797/Dahl%2C%20Jonas.pdf?sequence=1>

¹⁰ Side 2, <https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/21502/Bopliktxsomxvilk.pdf?sequence=1>

¹¹ <https://www.rbnnett.no/forbruker/bolig/article216838.ece>

¹² <https://roysteffensen.files.wordpress.com/2012/08/boplikt1.pdf>

I Sirdal kommune som avskaffet boplikt i 2017 har administrasjonen ved muntlig henvendelse fått opplyst at hyttekommunen allerede observerer økte priser på helårsboliger og større interesse for å benytte helårsboliger som «hytte», uten å søke bruksendring etter plan-og bygningsloven. Rådmannen i Sirdal kommune skrev i sin saksinnstilling før vedtaket ble fattet i 2017 at *«Rådmannen ønsker å understreke at forskriften først og fremst har til hensikt å kontrollere at boligeiendommer og tomter ikke tas i bruk som fritidseiendom hvor disse er regulert til boligformål, og at formålet er å sikre fast bosetting og et levende bomiljø. Et levende boligmiljø kan en ikke se vil komme med økt fritidsbeboelse i eksisterende boligområder.»*¹³

Ved utregning av formuesskatt vil boligverdi på primærboliger, sekundærboliger (helårsbolig og helårsbolig benyttet som fritidsbolig) og fritidsbolig på Kvitsøy bli regnet ut av statistisk sentralbyrå. I de fleste år er Kvitsøy gruppert med kommuner som har lavt prisnivå, (grupperingen revideres normalt hvert 5. år), men i 2015 var det få salg med relativt høy pris som slo kraftig ut på statistikken og soneinndelingen. Prisstatistikken er derimot ikke tilgjengelig via SSB sine sider ettersom få salg i perioden 2015 – 2018 ikke gjør statistikken representativ. Det er også derfor SBB i påfølgende år har revidert soneinndelingen som danner grunnlag for formuesbeskatning. Dette er forventet å slå positivt ut for noen hjemmelshavere på Kvitsøy som merket dette «prishoppet» på formuesbeskatningen i 2016/2017. En helårsbolig som benyttes som fritidsbolig ved arv skattlegges som en sekundærbolig, mens en hytte vil skattlegges som fritidseiendom. Dette får konsekvenser for formuesskatten og særlig de som har sekundærbolig ettersom regjeringen sin boligpolitikk har vært å skattlegge sekundærbolig hardere.

5. Politisk behandling av boplikt og fritidsboliger i Kvitsøy kommune

5.1. Vedtak om nedsatt konsesjonsgrense 1981 – «boplikt»

Konsesjonsloven regulerer kjøp og salg av eiendom. Konsesjon betyr at myndighetene må gi tillatelse til ervervet. Erverv betyr å anskaffe seg noe, enten gjennom kjøp eller overlating/arv. Lovgiver sin intensjon er at konsesjonsloven skal bygge opp om «samfunnspolitiske mål». ¹⁴ I Kvitsøy kommune er lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense innført i 1981. Det samfunnspolitiske målet med boplikt på Kvitsøy er hentet fra kommunens veileder side 3: *«Kvitsøy kommune har innført boplikten fordi kommunen ønsker høyest mulig bosetting. Alle bolighus skal helst være bebodd av fastboende, og ikke brukes som fritidsbolig. Kvitsøy kommune skal være et levende samfunn»*¹⁵

Konsesjonslovens utgangspunkt er at ethvert erverv av fast eiendom er konsesjonspliktig, jf konl § 1. Det er imidlertid innført en rekke unntak fra konsesjonsloven som kan deles i to hovedgrupper. Den ene er unntak på grunn av eiendommens karakter, jf konsl § 4. Den andre er unntak på grunn av erververs stilling, jf § 5.

For eiendommens karakter er det i konl § 4 gitt tre unntak for ubebygde eiendom og ett for bebygde eiendom. Disse er som følger:

¹³<http://www.sirdal.kommune.no/getfile.php/4098082.2531.q7suzjt7ttwbww/Særutskrift+Nedsatt+konsesjonsgrense+i+Sirdal+kommune+-+vurdering.pdf>

¹⁴<https://www.regjeringen.no/contentassets/c71e2a493af344d480075d7569eb4a4e/rundskriv-m-3-2017-konsesjon-priskontroll-og-boplikt.pdf>

¹⁵ Side 2, <http://www.kvitsoy.kommune.no/Documents/Plan%20og%20utvikling/Boplikt%20veileder.pdf>

1. *ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.*
2. *ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.*
3. *andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.*
4. *bebyggt eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.*

For eiendom som omfattes av nr 2 eller nr 4 ovenfor, er det i konsl § 7 gitt mulighet for å sette konsesjonsfriheten ut av kraft.

For slike eiendommer er det også mulig å sette konsesjonsfriheten på grunn av slektskap (konsl § 5 første ledd nr 1) ut av kraft. Unntaket fra konsesjonsfriheten kan gjelde en eller flere av følgende tilfeller:

1. *bebyggt 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. *ubebyggt tomt som er regulert til boligformål.*

I forskrift av 4.3.2005 nr 213 har Kvitsøy kommune satt konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 ut av kraft i samsvar med § 7 første ledd nr. 1 og nr. 2. Gjeldende forskrift setter følgelig ikke konsesjonsfriheten på grunn av slektskap ut av kraft, og den gjelder ikke for ubebygde enkelttomter. Det er likevel ikke lov å erverve en tomt fra kommunen/eller privatperson i et område som er regulert til boligformål å føre opp en bolig og bruke det som fritidsbolig.

Uavhengig av slektskapsunntaket bør konsesjonsfrihet for ubebygde tomter innarbeides i lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for å bygge opp under målet om helårsbosetting. Det vil være i tråd med gjeldende praksis og forenkle saksbehandlingen i slike saker.

5.2. Kommunestyrevedtak 1990 og kommuneplan 1997

Problemstillinger rundt utbygging av fritidsboliger har vært oppe til politisk behandling flere ganger. Det har spesielt vært drøftet i forbindelse med rullering av kommuneplaner, men også i andre sammenhenger. De siste 40 årene har det vært et uttalt mål for politikerne å begrense utbyggingen av fritidsboliger, og legge føringer for størrelse, utforming og plassering. Det har gjennomgående vært et ønske om at Kvitsøy skal være et attraktivt sted å bo og at de begrensede arealene derfor må brukes til helårsboliger, landbruk og andre næringer.

I 1990 vedtok et enstemmig kommunestyre¹⁶ at man i tillegg til boplikt heller ikke ønsket videre hyttebygging på Kvitsøy før i år 2000. Det gjaldt både utskilling av nye tomter og nybygging av fritidsboliger, «hytter». Det ble gjort unntak for tomter som allerede var tillat utskilt, som

¹⁶ Kommunestyremøtet i desember 1990, sak 78/90.

hadde eierkonsesjon før 27.08.90 samt tinglyst biloppstillingsplass. Før dette vedtaket ble gjort hadde spørsmålet vært på høring hos ulike råd og utvalg og disse hadde kommet med svært varierende anbefalinger. Kulturstyret anbefalte spredt hyttebygging på egnede steder, fylkeskultursjefen ønsket at hyttene samles. Landbruksnemda gikk inn for å verne den «landfaste» delen av øyene og eventuelt tillate bygging hytter i holmene. Fylkeskultursjefen på sin side ønsket å verne kulturlandskapet i holmene og anbefalte derfor ikke utbygging av fritidsboliger der. Målsetningen om å begrense utbyggingen av fritidsboliger ble likevel videreført.

I arealdelen for kommuneplanen 1999-2010 ble det ikke planlagt nye områder for «hyttebygging». I enkelte boligområder ble det ikke tillatt oppføring eller fradeling til fritidsbolig. Man ønsket ikke en blanding av fritidsboliger og helårsboliger i samme områder. Ikke vesentlige utvidelser av fritidsboliger ble tillatt. Fritidsboliger kunne kun tillates i områder regulert til dette.

I bestemmelsene til arealdelen av kommuneplanen 2005-17, ble det satt svært spesifikke krav til fritidsbebyggelsen både i forhold til utforming og størrelse. Krav om tilpasning til omgivelsene og vegetasjon ble innført. Spesielt nevnes at fritidsboliger som ligger mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk uttrykk. Fritidsboliger i LNF-områder ble lagt inn i planen og de samme kravene til utforming skulle gjelde for disse. Dersom det ble planlagt nye fritidsboliger skulle disse kun oppføres i områder regulert til dette og det skulle utarbeides egne reguleringsplaner.

5.3. Balanse: Kommuneplan 2010-2022

Kommuneplanen for 2010-2022 ble vedtatt i 2012. Dette var en omfattende rullering med stort lokalt engasjement og medbestemmelse. I bestemmelsene til arealdelen ble de samme kravene til utforming, størrelse og tilpasning til landskap og vegetasjon beholdt som i tidligere plan. Det ble lagt til et generelt krav om at bygninger skal tilpasses kulturhistoriske tradisjoner og sammenhenger og merknader som knyttet seg til stigende havnivå. I den nye planen måtte alle tiltak plassert lavere enn 2,35 meter ta særskilt hensyn til fremtidig havstigning og fremtidig høyere stormflo-nivå. Dette får betydning for plassering av fritidsboliger og kan komme i konflikt med ønsket om at fritidsboligene skal plasseres og utformes slik at de glir inn i og tilpasset et «lavt» kystlandskap. Og med den plasseringen kan det være en utfordring å få til en optimal tilpassing til terreng og omkringliggende bebyggelse.

Fritidsboliger ble også diskutert flere steder i samfunnsdelen av planen. En sentral målsetning var å unngå en utvikling der «*Kvitsøy skal bli en hyttekommune [...]*».¹⁷ Planen beskriver en situasjon med begrensede, men attraktive arealer for fritidseiendommer i strandsonen. Det blir i planen uttrykt bekymring for at nærheten til Stavanger og ny tunnel kan legge press på kommunen for å få bygge fritidsboliger. En slik utvikling vurderes i planen som en mulig trussel for en positiv utvikling av samfunnet. En sentral målsetningen i planen er derfor «*å styre utviklingen og finne den rette balansen mellom antall hytter og boligeiendommer.*»¹⁸

6. Fremtiden: Kommuneplan 2017 – 2030

- videreføre boplikt i hele kommunen som i dag?
- videreføre boplikt og innføre boplikt også på eiendom som går i arv? (avskaffe «slektskapsunntaket»)

¹⁷ Side 24, Kommuneplanen 2010 – 2022 (2012:24)

¹⁸ Side 24, Kommuneplanen 2010 – 2022 (2012:24)

- boplikt kun i et geografisk avgrenset område i kommunen?
- utrede tiltak for økt bolyst
- utrede muligheten for forsiktig utbygging av enkelte «hytteområder»

6.1. Skal Kvitsøy kommune videreføre boplikten i hele kommunen?

Boplikt har ikke nødvendigvis effekt på *bosettingsgrad* på kommunenivå. Likevel poengterer flere forfattere at det kan være effekter av boplikt på mindre geografisk nivå enn kommune som undersøkelsene ikke fanger opp. I Kvitsøy kommune er bosettingsgraden ikke en utfordring, de fleste har folkeregistrert adresse på helårsboligen med boplikt i Kvitsøy. Et større problem for bopliktskommuner synes å være at folk ikke oppholder seg der de sier at de bor, og at kommunen har begrenset med ressurser til å følge opp de som omgår regelverket. Kritikken mot boplikten er også at den griper inn EØS-avtalens fire friheter om fri flyt av kapital (herunder eiendom), men «*EØS-avtalens kontrollorgan (ESA) avgjorde i 2012 at reglene om boplikt i konsesjonsloven ikke er i strid med EØS-avtalen.*»¹⁹

En del av forskningen tyder på at boplikt fører til lavere boligpriser enn tilfellet uten boplikt, noe som kan bidra til at det vil være dyrere å etablere seg på Kvitsøy hvis det ikke er boplikt. Ved ferdigstilling av Rogfast kan Kvitsøy kommune bli enda mer attraktiv som hyttekommune på grunn av nærhet til byen. Det kan også slå ut i at det vil være mer attraktivt å bosette seg på Kvitsøy ettersom pendling blir enklere.

Hvis vi følger lovgiver sitt resonnement, vil hyttemarkedet ha høyere betalingsvillighet enn markedet for helårsboliger og boligprisene vil kunne øke med 6% hvis boplikten avvikles. Det kan oppmuntre de som har en helårsbolig til å selge boligen til noen som ønsker å benytte den som «hytte» fordi de får høyere pris. Dette vil fremdeles være en sekundærbolig. Det kan også oppmuntre de som har arvet bolig til å selge boligen, fordi alternativkostnaden til å beholde eiendommen i familien blir høyere. På ene siden bidrar dette til økt tilbud av helårsboliger på markedet, men på en annen side vil et høyere prisnivå gjøre disse mindre attraktive som helårsboliger som de benytter som «hytte» uten å søke bruksendring. Det vil bety færre faste innbyggere og færre elever i skolen, men større tilbud av fritidsbolig i boligstrøk.

På motsatt side kan det fremholdes at lysten til å bo på Kvitsøy vil bidra til økt helårsbosetting selv om boplikten avskaffes på grunn av mindre risiko forbundet med å investere i bolig (gitt et høyere prisnivå) og andre faktorer som påvirker bolyst. Risikoen ved å investere i nybygg er ofte større i distriktene, og kan være enda større i en kommune spesielt når kostnadene forbundet med husbygging er høye. En konsekvens av dette kan være at det er større risiko for ungdom å etablere seg spesielt med nye boliger, på Kvitsøy.

Et annet moment er at avvikling av boplikt vil overlate ansvaret med oppfølging og kontroll av bruken av boligen til plan- og bygningsloven. Rådmannen i Sirdal flagget tilsvarende bekymring «*I praksis vil det knapt la seg gjøre å følge opp ulovlig fritidsbruk. Istedenfor å svekke virkemidlene for å overholde regelverket, ønskes det at disse skal ivaretas og oppfølges gjennom konsesjonsloven.*»²⁰

På bakgrunn av dette kan det fortsatt være behov for å opprettholde forskrift etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjongrense for bebygd eiendom for hele kommunen og sette unntaket konsesjonsloven til side også for ubebygde tomter.

¹⁹ <https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbrukseiendommer/innsikt/konsesjonsloven-og-eftaos/id2482578/>

²⁰ <http://www.sirdal.kommune.no/getfile.php/4098082.2531.q7suzjt7ttwbww/Særutskrift+Nedsatt+konsesjongrense+i+Sirdal+kommune+-+vurdering.pdf>

6.2. Skal Kvitsøy kommune innføre boplikt også på eiendom som går i arv?

Målet både i tidligere planer, på kommunestyrets temasamlinger og på folkemøtene i 2018 var at Kvitsøy skal være et levende samfunn med en stor overvekt av helårsboliger. Det er likevel ikke urealistisk å anta at presset på å få tillatelse til å bygge nye fritidsboliger eller bruke en helårsbolig som fritidsbolig vil bestå eller kanskje også forsterkes i fremtiden. Samfunnshensyn og -målsetninger helårsbosetting vil derfor kunne tale for at man bør tar bort muligheten til å benytte arvede helårsboliger som fritidsbolig, det vil si fjerner «slektskapsunntaket» i lokal forskrift. Det kan føre til flere helårsboliger på markedet i fremtiden hvis man ikke har mulighet til å bosette seg i huset selv eller ikke ønsker å leie ut et hus man har arvet.

Det kan oppfattes som lite ønskelig at mennesker som i generasjoner har hatt tilknytning til øya føler seg tvunget til å selge eiendommen hvis de ikke kan oppfylle boplikten selv eller ved å leie ut huset. Fra et politisk ståsted er det argumenter for at den private eiendomsretten svekkes og offentlig inngripen økes ytterligere hvis slektskapsunntaket avskaffes. Det antas å komme flere søknader om konsesjon uten vilkår om boplikt hvis dette gjennomføres – da det etter dagens regelverk ikke er behov for å søke om konsesjon ved arv.

På andre siden står hensynet til overordnet innblanding for å sikre særskilte samfunns mål. Hvis man finner at boplikt best bidrar til levende bomiljø i nabolaget kan det være nødvendig hvis Kvitsøy skal være attraktivt sted å bo.

Slik situasjonen er nå, kommer det relativt få hus til salgs på Kvitsøy og flere boliger med attraktiv beliggenhet blir overdratt til slektninger. Hvis slektskapsunntaket oppheves kan flere ønske å selge helårsboligene som i dag benyttes som fritidsbolig. Det vil være positivt for de som er på jakt etter attraktive hus på øya, men det kan tenkes økt prisen på disse vil gjenspeile beliggenheten. Dette selv om boplikt kan se ut til å ha en prisdempende effekt. Dersom man fjerner «slektskapsunntaket» vil flere attraktive boliger kunne komme på markedet og antall omsatte boliger kan øke.

Sirdal kommune avskaffet boplikt i 2017 og omtalte også slektskapsunntaket i sin saksutredning. Den siste tiden før avskaffelsen (fra 2010) hadde Sirdal satt slektskapsunntaket ut av kraft –fordi de «(...) så en tendens til at helårsboliger ble omdannet til fritidsbruk som følge av at helårsboliger ble omsatt til nær slekt.»²¹

På grunn av effekten det kan se ut til å ha på tilbudet av attraktive helårsboliger og at prisnivå antas å holdes lavere med fortsatt boplikt er det administrasjonens vurdering at slektskapsunntaket derfor bør unntas fra konsesjonsfrihet i forskrift. Det kan anføres at dette er å gripe inn i privat eiendomsrett, men det finnes støtte for dette i den muligheten som er gitt i konsesjonsloven. Et slikt vedtak får ikke tilbakevirkende kraft.

6.3. Skal Kvitsøy kommune innføre boplikt kun i et geografisk område?

Røros sentrum er nevnt som et eksempel på et mindre geografisk område i en kommune hvor boplikt kan fungere. På Kvitsøy vil mindre og naturlige avdelte geografiske områder kunne være Ydstebøhavn, Skjerastraen og Leiasundet. I slike områder kan det tenkes å være størst interesse for å benytte helårsboliger som fritidsboliger noe som kan presse opp prisen uten boplikt. Det kan også være et alternativ å definere et geografisk område i en gitt avstand til sjøen for å fange opp særskilt attraktive helårsboliger langs sjøen og fortsatt sørge for helårsbosetting her.

Samtidig vil geografisk avgrensning av boplikten kunne føre til misnøye i befolkningen ettersom det vil være ulike meninger om hvilke områder det burde påhvile boplikt på når øya

²¹ <http://www.sirdal.kommune.no/getfile.php/4098082.2531.q7suzjt7ttwbww/Særutskrift+Nedsatt+konsesjonsgrense+i+Sirdal+kommune+-+vurdering.pdf>

er så liten. Det er også antatt at det vil øke byråkratiet og generelt sett føre til opplevd urettferdighet selv om det praktiske og teoretiske effekten kanskje vil være god. For Kvitsøy sin del vil man kunne argumentere for at hele øya gjelder som et mindre geografisk område da de aller fleste boliger kan være en attraktiv fritidsbolig og at det derfor er vanskelig å dele opp i definerte områder.

6.4. Utrede mer generelle tiltak for økt bolysten i Kvitsøy kommune

I sammenheng med både videreføring, innstramming og avskaffelse av boplikt, er spørsmålet om bolyst aktuelt. Det vil naturlig nok være en fordel å være attraktiv som bostedskommune, uavhengig av påbud og regler. Et mål bør derfor være å fokusere på bolyst som et tillegg til alle de nevnte alternativene. De fleste områdene i kommuneplanen vil påvirke hvor attraktiv Kvitsøy er som bostedskommune. Som eksempel vil arbeidet med stedsutvikling av Ydstebøhavn forhåpentligvis bidra sterkt til trivsel og bolyst, det samme med oppvekstplan som skal legge føringer for best mulig oppvekstsvilkår. Bolyst vil også konkret dreie seg om å identifisere merverdi i forhold til det å bo på fastlandet, og kunne dreie seg om en plan for å legge til rette for økonomisk drahjelp til unge etablerere. Dette bør fremover utredes, uavhengig av fremtiden til boplikt i Kvitsøy kommune.

6.5. Forsiktig utbygging av fritidsboliger

De få fritidsboligene som er ført opp de seneste årene er på allerede avsatte fritidseiendommer (enten som næring eller rene fritidseiendommer) i arealdelen. Dette støtter opp under ønsket om at Kvitsøy skal ha helårsbosetting. Fra folkemøtene var fokuset at Kvitsøy skulle være et blå-grønt og levende kystsamfunn, hvor man ikke ønsker utbygging i det særegne kulturlandskapet i holmene eller på hovedøyene. Dersom Kvitsøy skal kunne ta vare på sitt unike kulturlandskap og særpreg, må bygging av nye fritidsboliger begrenses, spesielt på grunn av små arealer. Interessene til landbruket og til jordvernet kommer i direkte konflikt med utbygging, det samme gjelder naturhensyn og bygging i strandsonen.

I praksis kan det være utfordringer forbundet med en helhetlig praksis for tillatelse til utvikling av fritidseiendom. Forholdene er små, og saker som er oppe til behandling blir fort utsatt for sammenligning utenfra. Dette taler for å i mindre grad legge til rette for dispensasjoner, og å ha tydelige retningslinjer. På den ene siden kan derfor praksis innskjerpes som betyr at det som hovedregel ikke reguleres inn hyttefelt i kommuneplanens arealdel, og det gis ikke dispensasjoner til å bygge fritidsbolig i LNF-områder eller i områder regulert til bolig.

Selv om målet er at flest boliger skal benyttes som helårsboliger, kan man på en annen side se argumenter for hvorfor enkelte ønsker å bygge fritidseiendommer på Kvitsøy, enten på grunn av de spesielle geografiske forholdene eller tilknytning til øya. Ikke alle politikere var negative til utvikling av enkelte mindre hytteområder som ikke er i konflikt med boligområder og hensynet til et levende samfunn. «Hyttebefolkningen» er i dag en positiv kraft på øya. De aller fleste har en nær tilknytning til stedet, enten fordi de selv har vokst opp på Kvitsøy eller på grunn av nært slektskap med andre innbyggere. Dette gjør at det er liten forskjell mellom fastboende og «hyttefolk» når det gjelder lokalkunnskap eller forståelse for lokale tradisjoner. Hyttefolk deltar på lokale arrangement, de deltar på ulike aktiviteter og de er viktige for å opprettholde omsetting og vareutvalg på butikken. Det er mange ressurssterke hytteeiere som bidrar på en god måte inn i samfunnet på Kvitsøy, spesielt på kulturområdet.

Gjennomgangen av helårsboliger som benyttes som fritidsbolig i 2018 viser at det finnes et stort potensiale for å benytte allerede eksisterende boliger til helårsboliger. Avskaffes slektskapsunntaket mens boplikten opprettholdes vil det bli færre muligheter for å ha fritidsbolig på Kvitsøy. Det kan tale for at dette alternativet vil føre til større press på å bygge flere fritidsboliger. Det er mulig dette kan kombineres slik at helårsboliger i områder som er

regulert til boligformål i større grad blir bebodd, mens fritidsboliger kan etableres i enkelte andre områder. Det er allerede vedtatt en plan som åpner opp for fritidsboliger til utleie/som næring.

Et nytt moment som må tas med i denne vurderingen er bruken av fritidsboliger. Tradisjonelt sett har fritidsboliger vært mindre boliger som ble brukt hovedsakelig i helger og ferier. Samfunnsutviklingen har ført til at dette mønsteret er i endring. Den teknologiske utviklingen har ført til at det er mulig å arbeide nærmest hvor som helst og organiseringen av arbeidslivet åpner i større grad for «hjemmekontor» og at man kan ta jobben med «på hytta». Dette vil likevel ikke føre til barn i skole og barnehage og styrke kommuneøkonomien. En sterk økning i antall fritidsboliger de siste årene kan være krevende for kommunen i form av utgifter knyttet til hjemmetjeneste, primærhelsetjeneste og tekniske tjenester ettersom «oppholdsprinsippet» taler for at det er kommunen man oppholder seg i som plikter å gi tjenester.²² Det kan samtidig tenkes at det i noen tilfeller også er med på å opprettholde grunnlaget for tjenester. Det kan likevel se ut som om eiendomsskatt på fritidsboliger er en premiss for at dette skal være et lønnsomt regnestykke for hyttekommunen.²³

En lokal trend, som også nevnes i kommuneplanen fra 2012, er at stadig flere som er bosatte på Kvitøy, har leilighet i Stavanger. Dette kan skyldes mange forhold, for eksempel ønsket om å kunne overnatte på fastlandet for kunne delta på ulike arrangementer eller Dette kan føre til utfordringer i forhold folkeregisterloven²⁴ som regulerer hvor man har sin overveiende døgnhvile, men i denne sammenhengen blir det sentrale at det gamle skillet mellom hvem som er fastboende og det som lokalt refereres til som «hyttefolk» viskes ut.²⁵ Dette er en tendens som ikke er typisk for Kvitøy, men er en generell trend i bosettingsmønsteret i mange hyttekommuner i Norge. Denne utviklingen vil kunne ha betydning for kommunens tjenesteyting på flere områder blant annet i forhold til krav og forventninger til tjenestetilbud, forventet standard både på fritidsboligene, men også til infrastrukturen.

Kommunen har tre hovedalternativer:

- Man kan tillate å bygge flere «hytter» eventuelt i egne hyttefelt, bønder kan gis tillatelse til å sette opp et visst antall «hytter» som tilleggsnæring eller man kan tillate nærmest et frislipp av nye fritidsboliger.
- Man kan fortsette med dagens politikk der det som en hovedregel ikke tillates fritidsbebyggelse.
- Ordningen kan innskjerpes ved at det ikke reguleres inn nye «hyttefelt».

Selv om målet om helårsbosetting er mest forenelig med sterkt begrenset utbygging av fritidsboliger, og at levende bomiljø best oppnås med helårsbosetting i områder regulert til boligformål, kan det være tilfeller hvor forsiktig utbygging av enkelte fritidsboliger vil passe. Dette må i tilfelle utredes videre i samsvar med det ovennevnte, samt med tanke på infrastruktur og hensynet til bosetting som skal være det førende prinsippet. Kommunen bør være positiv i forhold til meget godt begrunnede prosjekter innen landbruk, prosjekter som reelt viser at gården ønsker å etablere en bærekraftig attåttnæring.

²² Side 3, <http://www.svt.ntnu.no/iso/Lars.Borge/Hyttekommuner%20Samfunnsokonomien.pdf>

²³ Side 1, <http://www.svt.ntnu.no/iso/Lars.Borge/Hyttekommuner%20Samfunnsokonomien.pdf>

²⁴ <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2016-12-09-88/>

²⁵ Kommuneplanen (2012:51)

7. Konklusjon

7.1 Boplikt

Kvitsøy kommune ønsker høyest mulig helårsbosetting i kommunen, spesielt og i kommunens sentrum. Selv om argumentasjon om de rette virkemidler i hvert fall til dels er motstridende, mener rådmannen at den mest konsekvente og beste veien å gå er å opprettholde nedsatt konsesjonsgrense («boplikt») og fjerne slektskapsunntaket i lokal forskrift. Denne anbefalingen gis under tvil, ikke minst fordi andre ideologiske og politiske meninger som ønsker å avvikle boplikten har rett, sett fra deres standpunkt.

Ved et slikt vedtak forventes større reaksjoner i befolkningen, vedtaket vil i betydelig grad gripe inn i den enkeltes selvbestemmelsesrett over sin eiendom. Ut fra et overordnet samfunnsønske om høyest mulig bosetting, vurderes et slikt vedtak likevel som riktig og forsvarlig.

Uavhengig av slektskapsunntaket bør konsesjonsfrihet for ubebygde tomter innarbeides i lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for å bygge opp under målet om helårsbosetting.

Alternativene:

7.1.1 Kommunen opprettholder dagens ordning med nedsatt konsesjonsgrense, og fjerner ikke slektskapsunntaket. Alternativet er imidlertid ikke konsekvent, men kanskje mest i tråd med befolkningens ønske. Om ønsket resultat, høyest mulig bosetting, kan oppnås med dagens ordning, vurderes som meget usikkert. Men kanskje er resultatet i lengre løp "godt nok".

7.1.2 Kommunen avviker boplikt. Ideologisk og politisk for mange innbyggere sikkert den eneste rette veien å gå. Spesielt i de mest attraktive områdene på Kvitsøy vil et slikt vedtak imidlertid mest sannsynlig føre til at ennå flere boliger som blir brukt som fritidsboliger. Dette vil ikke være i tråd med dagen målsetting om lys i alle hus, året rundt.

7.2 Prosjekt «bolyst»

7.2.1 Uavhengig av punkt 7 anbefales det at kommunen de neste årene nedsetter arbeidsgrupper som vurderer tiltak som kan øke "bolyst" på Kvitsøy.

7.3 Fritidsboliger

Kvitsøy kommune fører fortsatt en restriktiv hyttepolitikk, men gir likevel åpninger for forsiktig utbygging av fritidsboliger der forholdene tillater det. Egnete områder må vurderes både av kommunen og overordnede myndigheter. Kommunen bør være positiv i forhold til meget godt begrunnede prosjekter innen landbruk, prosjekter som reelt viser at gården ønsker å etablere en bærekraftig attåtæring.

8. Referanser

1. *Blaane, 2018* - Kvitsøy 2017 – 2030. Kvaliteter og særpreg. Muligheter og utvikling. Kommuneplanrullering
2. *Regjeringen, 2018* - Konsesjonsloven og EFTA/EØS
3. *Landbruksdirektoratet, 2018* - To kommuner opphevet boplikt i 2017
4. *Aanesland, Holm og Labugt, 2007* - Boplikt for fall?
5. *Forbord og Storstad, 2008* - Konsesjonsplikt på boligeiendom i fritidskommuner: Sikrer det helårsbosetting?
6. *Bustnes, 2012* – Boplikt på helårsboliger og boligpriser

7. *Dahl, 2017* - Bopliktens påvirkning på boligpriser. Er boligprisene i utvalgte kommuner i Norge påvirket av boplikten?
8. *Masteroppgave, 2007 UIO* – Boplikt som vilkår for konsesjonsfrihet
9. *Landbruks –og matdepartementet, 2017* - Rundskriv M-3/2017 Konsesjon, priskontroll og boplikt
10. *Kvitsøy kommune – konsesjonsgrense null - Veileder for Kvitsøy kommune*
11. *Kvitsøy kommune* - Kommuneplanen 2010 – 2022