

Arendal kommune
Pb 123
4891 GRIMSTAD

Vår dato: 30.04.2024
Vår referanse: 24/28237 - 2
Deres dato: 04.03.2024
Deres referanse:

Vedtak - innføring av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for Arendal kommune

Sammendrag: Arendal kommune har søkt om innføring av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for utvalgte geografiske områder i kommunen. Landbruksdirektoratet innvilger søknaden. Det fastsettes forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for Flosta, Kolbjørnsvik og Sandvigen.

Arendal kommune anmodet i brev 4. mars 2024 Landbruksdirektoratet om å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrenseforskrift) for nærmere angitte områder i kart (Flosta, Kolbjørnsvik og Sandvigen).

Sakens bakgrunn

Arendal kommune har i dag ikke forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

I juni 2023 besluttet kommunen å legge ut forslag om nedsatt konsesjonsgrense for områdene deler av Flosta og Kolbjørnsvik på høring. Det kom inn 20 høringssvar, seks positive og 14 negative. Bystyret i kommunen behandlet saken 16. november 2023, og det ble da besluttet at det også var ønskelig med boplikt for hele skolekretsen Flosta og Sandvigen. Dermed ble saken sendt på ny høring. I den nye høringsrunden kom det inn seks svar, to positive og fire negative.

Samfunnsutvalget behandlet saken i sak 24/9 (møtedato 14. februar 2024). Det ble da innstilt på at bystyret ikke skulle fatte vedtak om å anmode om at forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for Flosta, Kolbjørnsvik og Sandvigen ble innført.

Bystyret behandlet saken i sak 24/3 (møtedato 29. februar 2024). Bystyret tok ikke samfunnsutvalgets innstilling til følge. Bystyret fattet følgende vedtak:

«Arendal bystyre vedtar forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (boplikt) etter konsesjonsloven § 7 slik den ligger vedlagt. Det innføres boplikt i Flosta, Kolbjørnsvik og Sandvigen i henhold til vedlagte kart. Forskriften oversendes Landbruksdirektoratet for endelig stadfestelse.»

Anmodning om innføring av nedsatt konsesjonsgrense ble sendt til Landbruksdirektoratet i brev 4. mars 2024.

Landbruksdirektoratet sendte ut foreløpig svar 11. mars 2024. Der informerte vi kommunen om at vi ikke kunne se at det fremkom en begrunnelse fra bystyrets flertall for innføring av forskrift.

I brev 10. april 2024 har Arendal kommune gitt en etterfølgende begrunnelse for sitt anmodningsvedtak av 29. februar 2024.

Landbruksdirektoratet bemerker

Etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 er det ikke nødvendig med konsesjon ved erverv av: *bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.*

Etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2 er det ikke nødvendig med konsesjon ved erverv av: *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.*

Kongen kan etter konsesjonsloven § 7 fastsette forskrift som setter konsesjonsfriheten etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2 eller 4 og § 5 første ledd 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.*

Landbruksdirektoratet er gitt myndighet til å fastsette, endre og oppheve forskrifter etter konsesjonsloven § 7, jf. delegeringsvedtak av 8. desember 2003 nr. 1479.

Det følger av konsesjonsloven § 7 sjette ledd at forskrift bare kan fastsettes der det er nødvendig for å forhindre at eiendom som bør brukes som helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Landbruksdirektoratet avgjør om en forskrift skal innføres, oppheves eller endres. Etter vår oppfatning og praksis skal den enkelte kommune ha stor innflytelse på spørsmålet om innføring, endring og oppheving av forskrift.

I brev 10. april 2024 har Arendal kommune gitt en etterfølgende begrunnelse for sitt anmodningsvedtak datert 29. februar 2024. I begrunnelsen skriver kommunen at det er populært å skaffe seg fritidsbolig i sjønære områder i Arendal, og at det for områdene Flosta, Kolbjørnsvik og Sandvigen er spesielt stor sannsynlighet for at boliger blir solgt til bruk som fritidsbolig. Kommunen viser til at dette erfaringsmessig har skjedd i flere tilfeller. I de utvalgte områdene viser kommunen til at boligene ligger konsentrert, og at lokalsamfunnene rammes hardt av at boliger står tomme deler av året. Landbruksdirektoratet legger kommunens begrunnelse til grunn.

Arendal kommune ser det som nødvendig å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for å hindre at eiendom som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Etter kommunens vurdering gjelder dette for geografisk avgrensede deler av kommunen: Flosta, Kolbjørnsvik og Sandvigen. Kommunen har ikke ønske om at slektskapsunntaket blir satt ut av kraft. Erverv av boliger internt i familien i disse områdene, jf. opplistingen i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1, vil ikke bli pålagt boplikt etter forskriften. Saken har vært på høring i samsvar med forvaltningsloven § 37.

