



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/1637-3
Saksbehandler Hans Magnus Sætra

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget	06.05.2026
Kommunestyret	13.05.2026

Vurdering av boplikt i områder med nedsatt konsesjonsgrense (Borøya, Sandøya og Lyngør)

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret utsetter avgjørelse i saken om boplikt i områder med nedsatt konsesjonsgrense til den er bedre opplyst og ber kommunedirektøren gjennomføre høringsprosess for å sikre bred medvirkning.

Begrunnelsen for dette er at en evt. endring eller oppheving av boplikt i områder med nedsatt konsesjonsgrense er å oppheve en forskrift. Etter forvaltningsloven § 37 krever dette at ulike interessegrupper skal få anledning til å uttale seg før vedtak treffes.

Høringen skal legge fram alternativer:

- Oppheving i hele eller deler av gjeldende bopliktområder eller
- Videreføring av områdene slik det er i dag eller
- Utvidelse av områder med boplikt

Sammen med alternativene skal det i høringen bl.a. legges fram statistikk/dokumentasjon som kommunestyret vedtok 15. oktober 2025.

Kommunedirektøren legger fram saken for behandling med anbefaling i kommunestyrets møte november 2026.

Vedlegg

Interpellasjon til ordføreren 29.09.2025

Ordførerens svar og kommunestyrets bestilling 15.10.2025

Oversikt over bosetting pr april 2026 - områder med nedsatt konsesjonsgrense

Evalueringsrapport av bopliktsordningen i Tvedestrand - november 2012

Bakgrunn for saken (fakta)

På bakgrunn av interpellasjon fra styremedlemmene H. Münter (FrP), R. Sundsdal (INP), B. Eggen (Høyre) og L. Mørch (V) og svar fra ordføreren, vedtok kommunestyret vedtok følgende i sak 25/6 i oktober 2025:

«Tvedestrand kommunestyre ber kommunedirektøren legge frem en sak i første halvår i 2026 om mulig oppheving av boplikten på Borøya, Sandøya og Lyngør. Saken skal inneholde:

1. Oversikt over dagens bopliktordning i kommunen, inkludert antall eiendommer med boplikt i de tre områdene.
2. Statistikk for de siste fem årene over antall fritakssøknader, konsesjons saker og eventuelle dispensasjoner.
3. Bosettingsstatus basert på folkeregisteret.
4. Vurdering av administrative konsekvenser og potensielle gevinster ved oppheving av boplikten.
5. Forslag til prosess for videre behandling, inkludert behov for høring og involvering av berørte parter.

Kommunedirektøren bes også vurdere eventuelle rettferdighets- og likebehandlingshensyn i forhold til andre områder i kommunen.»

Problemstilling

Skal gjeldende lokale bopliktforskrift etter konsesjonslovens § 7 beholdes, oppheves eller endres? Eventuelle endringer eller oppheving av boplikt i områder med nedsatt konsesjonsgrense (Borøya, Sandøya og Lyngør) må følge prosess som følger forvaltningslovens krav for endringer eller oppheving av en forskrift.

Faglige merknader/historikk

Konsesjonsloven har som formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, herunder bl.a. hensynet til bosettingen, jf. konsesjonsloven § 1.

Konsesjonsloven gjelder generelt for alle «erverv» av fast eiendom, dvs. uavhengig av om ervervs måten er kjøp, arv, skifte, ekspropriasjon m.m.

Loven har en rekke unntak fra konsesjonsplikten knyttet til eiendommenes karakter, jf. § 4, og knyttet til slektskap mellom overdrager og erverver, jf. § 5.

Loven gir mulighet for å innføre lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense som setter unntak fra konsesjonsplikt ut av kraft for boligeiendom - boplikt. Formålet med slike forskrifter er bosetting på eiendommen i det aktuelle området.

Forskriften kan gjelde i hele eller deler av kommunen og kan omfatte ett eller flere av følgende eiendomserverv:

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 under oppføring i områder regulert til boligformål
3. ubebygd tomt i områder regulert til boligformål

I Tvedestrand gjelder forskrift om nedsatt konsesjonsgrense på Borøya (gnr 75 og gnr 76), på Sandøya (gnr 77 og gnr 78) og på Lyngør (gnr 81 og gnr 82) med Steinsøya (gnr 80):

[Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7, Tvedestrand kommune, Aust-Agder - Lovdata](#)

I 2013-forskriften satte kommunen konsesjonsfriheten ut av kraft for ubebygde tomter i områder som er regulert til boligformål i reguleringsplan. Dette for å redusere risikoen for at attraktive tomter til boligformål blir kjøpt opp av interessenter som bygger boliger til fritidsformål. Eksempler hvor dette har aktualitet de senere årene er Svabukta, Sia og Brennvika på Borøya og på Lyngør.

Tvedestrand har ikke satt slektskapsunntaket ut av kraft, dvs. at nær slekt kan overta eiendom konsesjonsfritt, så lenge overdrager har sitt konsesjonsforhold i orden og overdrager har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen i minst fem år.

Her er kommunene i Agder som pr 2026 har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense:

- Arendal (Flosta, Kolbjørnsvik, Guldsmedenga og deler av Sandviga på Hisøya)
- Bykle (regulerte områder i sentrum og i regulerte områder på Hovden)
- Kvinesdal (regulerte områder i Feda)
- Lillesand (fastlandet og fastlandstilknyttede øyer)
- Tvedestrand (som nevnt ovenfor)

I Norge er det pr nå 40 kommuner med forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense. Den «typiske» bopliktkommunen har enten populære vintersportssteder (eks. Bykle og Hemsedal) eller har en populær skjærgård (Tvedestrand, Kragerø, Færder og Hvaler).

Risør opphevet sin bopliktforskrift i 2023 og Lindesnes opphevet bopliktforskriften i starten av 2025. Det er noe tidlig å konkludere med hva dette har ført til i disse kommunene, men kommunedirektøren vil undersøke dette nærmere i den videre saksgangen. Arendal opphevet sin bopliktforskrift i 2014, men innførte ny forskrift igjen i 2024.

Tvedestrand innførte boplikt for hele kommunen på 1980-tallet. I 2005 ble boplikten opphevet i store deler av kommunen, men ble beholdt på Borøya, Sandøya, Lyngør og verneplanområdet for sentrum med unntak av Nyvei. I 2013 opphevet kommunestyret boplikten i verneplanområdet for sentrum. I 2012 arbeidet et politisk ad-hoc utvalg med å utrede og la fram rapport for kommunestyret (se vedlegg). Kommunedirektøren vurderer det dit hen at administrasjonen utarbeider en lignende utredning i 2026 som skal følge høringen.

Vedlagt ligger en oversikt over bosettingsstatus pr april 2026 for områdene med nedsatt konsesjonsgrense. Denne inneholder også en oversikt over totalt antall boligeiendommer i områdene. Pr i dag har ikke administrasjonen klar en oversikt over antall konsesjonssaker med fritakssøknader. Dette inkluderes i utredningen skissert over. Vurdering av administrative konsekvenser og potensielle gevinster ved oppheving av boplikten vil bli en del av saksframlegget til kommunestyret etter høringen. Det samme gjelder vurdering av eventuelle rettferdighets- og likebehandlingshensyn sammenlignet med andre områder i kommunen. Videre vil det være relevant å vurdere og belyse temaer som vann- og avløp, planer og bruksendring etter plan- og bygningsloven, offentlig transport, skattemessige virkninger for kommunen etc.

Dersom kommunestyret ønsker å gjøre endringer i eller oppheve forskriften om nedsatt konsesjonsgrense, må saken ut på høring før kommunestyret kan gjøre vedtak, jf. forvaltningsloven § 37. Formelt er det Landbruksdirektoratet som fastsetter eller opphever slike forskrifter. Det gjør de uten å blande seg inn i det politiske knyttet til nedsatt konsesjonsgrense, men prosessløypa må være fulgt.

Tidligere vedtak

Kommunestyrets siste vedtak om bopliktordningen (nedsatt konsesjonsgrense) ble fattet 18.06.2013 i sak PS 44/13 og resulterte i denne forskriften:

§ 1.

Konsesjonsfriheten etter [konesjonsloven § 4](#) første ledd nr. 2 settes ut av kraft i Tvedestrand kommune i områder som nevnt i § 3 for ubebygde tomt som er regulert til boligformål.

§ 2.

Konsesjonsfriheten etter [konesjonsloven § 4](#) første ledd nr. 4 settes ut av kraft i Tvedestrand kommune i områder som nevnt i § 3 for:

- Bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig.
- 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.

Forskriften omfatter følgende områder i Tvedestrand kommune:

- Lyngør, som består av Holmen og Odden, gnr. 82, Lyngørsiden, gnr. 81 samt del av Steinsøya
- Sandøya, gnr. 77 og 78
- Borøya, gnr. 75 og 76.

Arealene på Steinsøya som er omfattet av forskriften er avgrenset og kartfestet på vedlagte kartutsnitt av 18. april 2011.

§ 4.

Denne forskriften trer i kraft straks. Fra samme dato oppheves [forskrift 29. august 2005 nr. 937](#) etter [konesjonsloven § 7](#) om nedsatt konsesjonsgrense, Tvedestrand, Aust-Agder.

Gjeldende regelverk på området

Konsesjonsloven:

[Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. \(konesjonsloven\) - Lovdata](#)

Konsesjonsloven § 7:

<https://lovdata.no/lov/2003-11-28-98/§7>

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

Det vil bli vurdert nærmere i saksframlegg etter høringen.

Alternative løsninger og konsekvenser

Alternativet til kommunestyrets bestilling i oktober 2025 er å ikke utrede videre eventuell endring eller oppheving av lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Konklusjon

Eventuelle endringer eller oppheving av boplikt i områder med nedsatt konsesjonsgrense (Borøya, Sandøya og Lyngør) må følge prosess som følger forvaltningslovens krav for endringer eller oppheving av en forskrift. Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret tar den skisserte prosessen til etterretning med utredninger og høring før kommunestyret tar stilling i saken i november 2026.

Tvedestrand, 28.04.2026

Kommunedirektøren