



Saksframlegg

Utval	Møtedato	Utvalsak
Plan- og miljøutvalet		
Kommunestyret		

Prinsippsak knytt til ombytemodellen - ny vurdering

Vedlegg

- 1 Oversikt over status einingar innanfor sal- og tilbakeleige og einingar/tomter med "evigvarande" utleigeplikt
- 2 Saksprotokoll - Prinsippsak - Ombytemodellen og bruksendring frå utleigeføremål til fritidsføremål
- 3 Saksprotokoll Prinsippsak - Ombytemodellen og dispensasjon for bruksendring frå utleigeføremål til fritidsføremål - ny vurdering

Dokument i saka

[Kommunedelplan for Vågslid](#), planID 20080014, vedteke i kst. 14.11.2019, sak 19/16
[Kommunedelplan for Rukkemo-Torvetjønn](#), planID 20160009, vedteke i kst. 14.09.23, sak 98/23
Kommunestyresak 09.12.2004, sak 04/141 – *Sal- og tilbakeleigemodellen*
Kommunestyresak 18.06.2015, sak 40/2015 – *Modell for utbygging av ordinær utleigekapasitet*
Kommunestyresak 19.11.2015, sak 16/2015 – *Modell for utleigekapasitet*
Kommunestyresak 16.06.2016, sak 50/2016 – *Retningslinjer tal senger etter ombytemodellen*
Kommunestyresak 02.02.2017, sak 3/2017 – *Bruk av eksisterande bygg i ombyte*

Bakgrunn

Vinje kommune er ein stor reiselivskommune i Telemark, og arbeidet med å ha tilstrekkeleg med utleigekapasitet har vore ei viktig oppgåve i kommunen. Då det ved inngangen til 2000-talet blei slutt på å yte statlege SND-tilskot til bygging av utleigehytter og marknaden samstundes endra seg, kom det eit nytt konsept for å finansiere utleigehytter/hotell. Det gjekk ut på at private investerer og byggjer hytter/leilegheiter som så blir leigd ut til ein reiselivsbedrift som nytta den/dei i kommersiell utleige (sal- og tilbakeleigekonseptet).

Vinje kommune opna i kommunestyresak 04/141 av 09.12.04 for bruk av konseptet sal- og tilbakeleige ved utbygging av næringsområde spesielt innafor kommunedelplanane for Vågslid og Rukkemo-Torvetjønn. Vinje kommune definerte sal- og tilbakeleige som utleige av privat hytte/leilegheit i 70 % av året i 8 år gjennom eit kommersielt selskap i fellesdrift. Det blei bygd mange hytter/leilegheiter ut frå denne modellen, men praksis blei ikkje slik det var tenkt.

Då ein arbeidde med oppfylging av sal- og tilbakeleigeområda i 2014/2015, kom det fram at ordinære utleigehytter var tekne ut av ordinær utleige og blitt selt som reine private hytter. Erfaringane den gonga var at ordninga med sal- og tilbakeleige ikkje fungerte, og den gav liten tilgang til varme senger, noko som var/er avgjerande for å oppretthalde reiselivet. Det var mange private hytteeigarar som hadde problem med ordninga, og for kommunen var det veldig ressurskrevjande å fylgje opp ordninga – det sama gjaldt for reiselivsaktørane. Resultatet blei at kommunen saman med advokatfirmaet Torkildsen & Co utarbeida ein modell der ein kunne få bygd tilstrekkeleg med varme senger samstundes som ein fekk løyst mange av utfordringane med sal- og tilbakeleigeordninga.

Modellen gjekk ut på at ein avvikla sal- og tilbakeleigekonseptet av 2004, erstatta tilfredsstillande utleigekapasitet og nytta ubygd næringsområde (blå), med ein føresetnad om at det blei bygd nye ordinære utleigeeiningar i eit ana tilsvarande eller betre område. Erstatningssengene skulle vere i evigvarande utleige. Det var ein friviljug ordning, og det var opp til kvar einskild å delta i ordninga. Dei som ikkje ynskja å nytte seg av ordninga, måtte vidareføre ordninga med sal- og tilbakeleige/full utleige. Hovudintensjonen var å oppfylle tilfredsstillande etablering av varme senger i reiselivsdestinasjonane.

Modellen hadde tre alternativ for dei som ville avvikle ordninga med sal- og tilbakeleige:

1. Hytteeigaren kan oppfylle kravet til utleige, og kan når vilkåra er oppfylte og dokumentert på tilfredsstillande måte søkje og få bruksendring på hytta frå næring til privat fritid (sal – og tilbakeleigeordninga).
2. Hytteeigaren kan inngå avtale med ein utbyggjar om frikjøp/konvertering av sal- og tilbakeleigehytta til nye ordinære utleigesenger i eit nytt prosjekt (ombytemodellen). Eigaren får så midlertidig bruksendring (mot inngått avtale med utbyggingselskap) inntil framlagt dokumentasjon på at den avtala kapasiteten er bygd, ferdigattest. Då får eigaren endeleg bruksendring frå næring til privat føremål.
3. Hytteeigaren vil korkje inngå utleigeavtale med kommersiell aktør eller vere med på frikjøpsmodellen. Då er privat bruk av hytta i bruk i strid med reguleringsføremålet og reglane om ulovlegheitsoppfylging trer i kraft.

Ordninga som er omtala i punkt 1, blei oppheva i 2015, med unntak av dei som kan dokumentere at dei inngår i ordninga innan 01.05.2017 (tidlegare 31.12.2015). For at utleige skal reknast for å vere i næringssamanheng, må utleige skje gjennom ein kommersiell utleigeaktør som driv felles næringsmessig utleige. Departementet har lagt til grunn at privat utleige der det er overlate til kvar enkelt eigar å nytte finn.no eller liknande føretak og set både pris og vilkår for utleige, er ikkje tilfredsstillande på ein næringseigedom med utleigeplikt.

Når det gjeld ombytemodellen som er omtala i punkt 2, blei denne aktivt nytta ut 2019.

Under korona-pandemien var det utfordringar kring oppfylling av utleigeplikta. Det var også krevjande å få til ei avtale om erstatningssenger med utbyggjarar i dei sakene det var relevant, då det var få eller ingen utbyggjarar som bygde utleigesenger på den tida. På bakgrunn av dette vart det fremma ei sak for plan- og miljøutvalet, som opna opp for utviding av ombyte og

alternativ bruk av midlar. Dersom det ikkje var høve til å inngå avtaler om utbygging av erstatningssenger, vart det opna opp for å betale inn til infrastrukturfond for gjeldande destinasjon. Vedtak i plan- og miljøutvalet 20.01.21, sak 21/11:

Handsaming i Plan- og miljøutvalet 20.01.2021:

Framlegget frå rådmannen blei samrøystes vedteke.

3. Grunna Korona tek Vinje kommune opp att ordninga om ombyte.
4. Grunna Korona gjev Vinje kommune det mogleg å seta midlar som følge av ombyte inn på infrastrukturfond for gjeldande destinasjon, om der ikkje er tilbod på erstatningssenger.

Vedtaket hadde ingen sluttdato, og sidan det er slutt på pandemisituasjonen blei det fremma ei ny sak til kommunestyret i 2025.

Kommunestyret vedtok i sak 29/25 den 22.04.2025 prinsippssaka *Ombytemodellen og bruksendring frå utleigeføremål til fritidsføremål* (vedlegg 2). I etterkant av vedtaket har kommunen innhenta ei juridisk vurdering, som syner at delar av vedtaket ikkje er i samsvar med gjeldande rettsreglar. Kommunen har difor ikkje handsama søknader etter vedtaket i sak 29/25.

På bakgrunn av den juridiske vurderinga og råda frå kommunen sin rådgjevande advokat vart saka teke opp til ny handsaming i plan- og miljøutvalet 15.04.2026 som sak 54/26 (vedlegg 3). Saka vart då utsett i påvente av nærare oversikt over omfanget av einingar som kan vere aktuelle for ombytemodellen. Fylgjande vedtak vart gjort:

Saka blir utsett i påvente av informasjon som blei etterspurt i møtet.
Ingen søknader om ombyte blir handsama før saka er ferdig handsama i kommunestyret.

Denne oversikta ligg i vedlegg 1.

Totalt 337 einingar har vore omfatta av sal- og tilbakeleigeordninga av 2004. Av desse har 294 einingar fått dispensasjon for bruksendring til privat fritidsbustad anten ved å leige ut i minst 8 år eller nytte seg av ombytemodellen tidlegare, medan det står att 43 einingar som må fylgjast opp. Fleire av desse er omsette som private fritidsbustader. Oppfylging av slike saker er særleg krevjande og vil krevje betydelege ressursar dersom kommunen skal setje i gang ulovlegheitsoppfylging av dei som ikkje nyttar eigdommen sin i tråd med lovleg arealbruk.

Vurdering

Ordninga omtalt i punkt 1 (sal- og tilbakeleigeordninga) blei oppheva i 2015, med unntak for dei som kan dokumentere at dei inngjekk i ordninga innan 01.05.2017 (tidlegare 31.12.2015). Ordninga omtalt i punkt 2 (ombytemodellen) var på si side meint å gjelde for ein avgrensa periode.

I dag leiger mange ut private fritidsbustader gjennom private tenester og plattformer som finn.no og Airbnb. Dette inneber at den private utleiekapasiteten er betydeleg større enn då ordninga blei etablert. Samstundes melder reiselivsaktørane både i Rauland og Vågslid om at det er framleis eit behov for ytterlegare varme senger.

Administrasjonen hadde møte med representantar frå Haukeli skisenter og Rauland skisenter den 25.06.2026. Begge aktørane la fram sine behov og skisserte moglege løysingar. Både på Rauland og Vågslid finst det fleire aktuelle område for etablering av erstatningssenger i område prioritert som sentralområde for fritids- og turistføremål. Haukeli Skisenter presenterte konkrete byggjeprojekt for utleieeiningar og som utbyggjar ynskjer dei å tilby avtale knytt til erstatningssenger. På Rauland er det òg eit ynskje om å vurdere tilsvarande løysingar. Det kan i tillegg finnast andre aktuelle utbyggjarar som kan tilby avtaler knytt til erstatningssenger, både i Haukeli og Rauland.

Kommunen har sett i gang eit omfattande arbeid med oppfylging av næringseigedomar med utleieplikt. Fleire av sakene er krevjande, mellom anna fordi eigedomar har blitt omsette utan at utleieplikta er blitt opplyst om. Sjølv om eigarar har ansvar for å setje seg inn i gjeldande regelverk og planar, har administrasjonen forståing for at regelverket kan vere komplisert og vanskeleg å orientere seg i for den enkelte eigar.

På bakgrunn av arbeidet med oppfylging av næringseigedommar med utleieplikt, og dialogen med reiselivsaktørane knytt til deira behov, meiner administrasjonen at det kan vere aktuelt å vurdere ombytemodellen på nytt for ein avgrensa periode.

Sjølv om ordninga opphavleg var meint å opphøyre, rår kommunedirektøren til at ordninga blir opna att for ein avgrensa periode. Det er kommunedirektøren si vurdering at dette kan bidra til å møte behovet for fleire varme senger i kommunen i tråd med areal som er prioritert som fritids- og turistføremål i overordna planar.

Ubygde næringstomter for utleie kan ikkje nytte seg av ombytemodellen. Desse må fylgje føringar og vilkår knytt til rekkefylgjekrav i overordna plan.

Konklusjon

Kommunedirektøren rår til at vedtaket frå 20.01.2021 i sak 21/11 om utvida ombyte vert oppheva i si heilskap:

- 1. Grunna Korona tek Vinje kommune opp att ordninga om ombyte.**
- 2. Grunna Korona gjev Vinje kommune det mogleg å seta midlar som følge av ombyte inn på infrastrukturfond for gjeldande destinasjon, om der ikkje er tilbod på erstatningssenger.**

Samstundes tilrår kommunedirektøren at ombytemodellen vert opna att for ein avgrensa periode fram til 31.12.2027. Ei slik mellombels vidareføring vil kunne bidra til å auke talet på varme senger i kommunen, samstundes som kommunen får høve til å fylgje opp eksisterande eigedomar med utleieplikt på ein føreseieleg måte og tilby dei ei alternativ løysing som

tidlegare er nytta av likande eigedomar for å imøtekomme utleigekapasiteten som trengs i reiselivsdestinasjonane.

Etter 31.12.2027 skal ombytemodellen avviklast, og nye ombyte vil ikkje lenger kunne godkjennast.

Søknadar blir handterte i samsvar med arealbruk og føresegner på vilkår for bruksendring og omregulering i kommunedelplanane. For område som er prioritert som kjerneområde for reiselivsdestinasjonane (fritids- og turistføremål) i kommunedelplanane, gjeld eksisterande reguleringsplanar med 70 % utleige eller utleigeplikt på 9 mnd. gjennom fellesdrift jamfør nasjonale retningslinjer. I slike område er det ikkje høve for å søkje om dispensasjon for bruksendring eller omregulere frå næringsføremål til privat fritidsføremål.

Dispensasjonar for bruksendring frå utleigeføremål til fritidsføremål skal handsamast politisk av plan- og miljøutvalet.

Saka går vidare til kommunestyret.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

1. Vedtaket frå 20.01.21, sak 21/11 opphevast.
2. Einingar regulert som næringeigedom med utleigeplikt, utleigehytter eller fritids- og turistføremål skal gjerast disponible for næringsmessig utleige minst 9 mnd av året gjennom fellesdrift. Privat utleige gjennom finn.no, airbnb og liknande løysingar vert ikkje rekna som godkjent utleige av ein næringseigedom med utleigeplikt.
3. Ombytemodellen frå 2015 vert vidareført fram til 31.12.2027. Etter denne datoen vert ordninga avvikla, og det vil ikkje lenger vere mogleg å inngå nye ombyte.
4. Arealbruk, føringar og vilkår for dispensasjon for bruksendring og omregulering skal gjerast i tråd med kommunedelplan Vågslid og kommunedelplan for Rukkemo-Torvetjønn.
5. For område som er prioritert som kjerneområde for reiselivsdestinasjonane (fritids- og turistføremål) i kommunedelplanane, gjeld eksisterande reguleringsplanar med 70 % utleige eller utleigeplikt på 9 mnd. gjennom fellesdrift jamfør nasjonale retningslinjer. I slike område er det ikkje høve for å søkje om dispensasjon for bruksendring eller omregulere frå næringsføremål til privat fritidsføremål.