



Saksframlegg

Vurdering av konsesjonsgrense 0 i Fyresdal kommune

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret

Dokument i saka:

Bakgrunn for saka:

Administrasjonen i Fyresdal kommune har blitt spurt om å gjere greie for kva alternativ ein har ved å innføre nedsett konsesjonsgrense, såkalla 0-konsesjon som verkemiddel for å styrke busetjinga i kommunen og sikre at bustadhus vert omsett som bustadhus og ikkje til fritidsformål. Saka må utgreiast og sendast på høyring før kommunestyret endeleg tek stilling til og vedtek innføring, endring eller oppheving av ei forskrift, jf. Forvaltingslova § 37. Men fyrst må kommunestyret bestemme om det er ynskjeleg å sende sak om nedsett konsesjonsgrense i kommunen ut på høyring.

Pr. i dag har Fyresdal ikkje nedsett konsesjonsgrense ved forskrift. Vi hadde forskrift som var gjeldande frå 1989 som gjaldt eigedomar under 5 daa (som var arealgrensa for konsesjonsfritt erverv den gong) i eit geografisk avgrensa område i Fyresdal sentrum. I ei tid hadde vi 0-konsesjon for eigedomar i heile kommunen, men har sidan 2014 ikkje hatt 0-konsesjon i nokon delar av kommunen.

Det er i dag 40 kommunar i heile landet som har nedsett konsesjonsgrense i heile eller delar av kommunen. I Telemark er det 9 kommunar som har nedsett konsesjonsgrense og 4 av desse ligg i Vest-Telemark.

På Landbruksdirektoratet si heimeside finn ein oversikt over kva for kommunar som har innført nedsett konsesjonsgrense i tillegg til at ein kan lese meir om lovverket her:

[Landbruksdirektoratet](#)

Landbruksdirektoratet har etter konsesjonslova mynde til å fastsetje, endre eller oppheve kommunale forskrifter om nedsett konsesjonsgrense, etter søknad frå kommunen. Den enkelte kommune skal ha stor innverknad på spørsmålet om det skal fastsetjast forskrift om nedsett konsesjonsgrense, eller om forskrifta skal endrast eller opphevast.

Saksbehandlinga startar gjerne med at kommunen bestemmer seg for å sjå nærare på om det er behov for å innføre, endre eller oppheve forskrifta.

Det er viktig at ein grunngjev kvifor ein vedtek å innføre, endre eller oppheve forskrifta. Forskrifta kan berre innførast etter tilråding frå kommunen, og innføring av forskrift føreset at det blir sett på som nødvendig å ha forskrift for å hindre at eigedom som bør brukast til heilårsbustad, blir brukt til fritidsformål. Kommunen må i si tilråding om å få innført forskrifta, ta

stilling til kva for alternativ i forskrifta som er nødvendig å innføre. Landbruksdirektoratet avgjer om det skal innførast forskrift. Kommunen har ikkje krav på å få innført forskrift. Konesjonsfridomen kan setjast ut av kraft for heile kommunen, eller eit nærare definert område av kommunen.

Konesjon tyder løyve til erverv av fast eigedom. «Erverv» er eit fellesord for alle måtar ein kan overta ein eigedom på; kjøp, arv, gåve osv. Fast eigedom er t.d. hus, gard eller ubygd tomt, eller andre areal. Reglane om konesjon står i konesjonslova og forskriftene som høyrer til lova.

I konesjonslova § 2 er all omsetting av eigedom konesjonspliktig i utgangspunktet. Lova gjev så unntak for erverv som er konesjonsfrie. Då må ein vanlegvis sende inn skjemaet som heiter «Eigenfråsegn om konesjonsfridom». Er det ikkje unntak i lov eller forskrifter, er overdraginga konesjonspliktig, og ein må sende inn ein konesjonssøknad til kommunen.

Det er alltid viktig å sjå til formålsparagrafen til ei lov.

Konesjonslova vart innført 31. mai 1974 og lovens formål §1 er denne:

Loven har til 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, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

Ein del erverv er i utgangspunktet konesjonsfrie jf. §4 Eigedomens karakter som t.d. pkt. 2, ubebygde enkelttomter for bustad eller fritidshus som ligg i område som er utlagt til busetnad eller anlegg eller pkt.4 erverv at bebygde eigedomar under 100 daa der dyrka areal er under 35 daa.

For å hindre at eigedomar blir brukt til fritidsformål, som ein vurderer bør brukast til heilårsbustader, har ein del kommunar bestemt at reglane om konesjonsfridom utan buplikt heilt eller delvis ikkje gjeld. Etter konesjonslova § 7 sjette ledd kan ein berre innføre forskrift der det er nødvendig for å hindre at eigedom som bør brukast som heilårsbustad blir brukt til fritidsformål.

§ 7.(nedsatt konesjionsgrense for bebygd eiendom)

For eiendom som omfattes av unntaket i § 4 første ledd nr. 2 eller 4, kan Kongen ved forskrift sette konesjonsfriheten 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 konesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konesjonsfriheten 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 konesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

Konesjonsplikt 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.

Nedsett konsesjonsgrense (nullkonsesjon) kan ein innføre i ulik detaljgrad, men i mange kommunar gjeld dette for heile kommunen. Det er høve til å regulere dette heilt ned på nivå med gards- og bruksnummer, men også ved andre definerte geografiske område som sokn, krinsar, stadnamn osv.

Ein kan sjå for seg område i kommunen der ein ikkje ynskjer nedsett konsesjonsgrense sjølv om området ikkje er regulert til fritidsformål. Typisk er dette område som er lite attraktive for fast busetjing og har lang avstand til sentrumsfunksjonar. Dette er likevel område som kan vere lite homogene, til samanlikning med t.d. hyttefelt, og då særleg med tanke på eigedomsstruktur. I høve til sakshandsaming kan det vere aktuelt for slike område å ha nedsett konsesjonsgrense, då dette gjev høve til å utøve skjønn i kvart enkelt tilfelle.

Konsesjonsfridomen som lova i utgangspunktet har, kan altså setjast ut av kraft for:

- Bygd eigedom som er eller har vore i bruk som heilårsbustad
- Regulerte bustadområde der bygning ikkje er teke i bruk som heilårsbustad
- Ubygde bustadtomter
- Erverv ved slektskap

Sentral er også konsesjonslova § 10. *(særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift med nedsatt konsesjonsgrense)*

Departementet skal gi konsesjon når hensynet til bosettingen på eiendommen og i området ikke gjør det nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Ved denne avgjørelsen kan det blant annet legges vekt på eiendommens beliggenhet, herunder om det området der eiendommen ligger i har karakter av å være et utpreget fritidsområde, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe eiendommen for å bruke den til helårsbolig.

Konsesjon skal også gis dersom departementet finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

Buplikt tyder at nokon må bu på ein eigedom.

For å sikre busetjing er buplikt eit aktuelt verkemiddelet, og her er det snakk om tre typar:

- **Lovbestemt buplikt:** Dette gjeld landbrukseigedomar over ein viss storleik, for tida 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog, og med bustadhus.
Kravet er at ein må vere busett på eigedomen i minimum 5 år (folkeregistrert på eigedomen). Lovbestemt buplikt oppstår i dei tilfella slik eigedom blir overtatt av nær slekt eller folk med odelsrett.
- **Buplikt som vilkår for konsesjon:** Konsesjonspliktig eigedom som vert seld på den opne marknaden. Her kan kommunen setje vilkår om personleg eller upersonleg buplikt. I kommunar utan nedsett konsesjonsgrense, er grensa for konsesjonsplikt 100 dekar eller meir enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Ubygde eigedom kan og vere konsesjonspliktig når eigedomen er mindre enn 100 dekar. Døme på dette er sal av eigedomar over ein viss storleik der kommunen handsamar søknad om konsesjon og set

vilkår om personleg eller upersonleg buplikt. Ein har høve til å setje vilkår om buplikt på konsesjonspliktige eigedomar som har mindre fulldyrka eller overflatedyrka areal enn 35 dekar, eller mindre produktivt skogareal enn 500 dekar.

- **Buplikt ved nedsett konsesjonsgrense:** Dette gjeld i praksis dei eigedomar som er under arealgrensa for konsesjon og lovbestemt buplikt. Dersom ein ikkje ynskjer å nytte eigedomen til heilårsbustad må ein søkje konsesjon. Buplikta er oppfylt så lenge nokon har folkeregistrert adresse på eigedomen (ikkje personleg buplikt), men buplikta er ikkje tidsavgrensa til 5 år slik tilfellet er med lovbestemt buplikt.

Erverv ved slektskap er truleg den største moglegheita ein har til å auke verknaden av nedsett konsesjonsgrense. Eit familiefritak for erverv av bustadeigedomar, er noko som gjer at familiemedlemmer kan overta eit hus utan buplikt. Konsesjonslova gjev høve til å fjerne dette familiefritaket, og dermed inntreff buplikt også ved fyrste gongs overdraging på same måte som for landbrukseigedomar.

For å styrke busetjing kan ein nytte konsesjonslova til å definere kvar ein ynskjer og ikkje ynskjer hus som vert nytta som fritidsbustadar. Det er usikkert kva grad lovverket bidreg til auka busetjing, men heller snarare ei styring av busetjingsmønsteret i kommunen. Dette kan ein gjere både ved å definere geografiske område forskrifta ikkje skal gjelde for, men også ved å gje politiske signal om korleis ein ynskjer utviklinga for eit område.

Ved bortfall av slektskapsunntaket (enkelt sagt: ikkje overdraging frå nær slekt utan å bruke det som bustadhus) kan ein få fleire hus ute på den opne marknaden, men effekten vil igjen vere avhengig av at forskrifta vert respektert og etterlevd.

Kontrollen med å sjekke om bustader blir brukt til heilårsbustader i staden for fritidsbustader, er eit stort arbeid for administrasjonen då dei til ei kvar tid må vite kven som bur i husa. Det er som nemnt ikkje personleg buplikt etter § 7 i konsesjonslova.

Konsesjonslova er det einaste verkemiddelet vi kan nytte for å krevje busetjing i kommunane. Plan- og bygningslova har ikkje den moglegheita. Dersom ein kommune meiner at busetjing er viktig, vil altså moglegheitene i konsesjonslova vere den einaste lova ein kan bruke.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Legge til rette for å skape gode bustader og nærmiljø

Dette er ei stor og viktig sak, der politikanane må tenkje seg godt om, om kommunen ynskjer å innføre forskrift om nedsett konsesjonsgrense eller ikkje.

Vi ynskjer tilflytting til grendene og kommunen vår. Det er heilt avgjerande at det er arbeidsplassar tilgjengeleg for dei som vil flytte hit, og det viser seg at det er avgjerande at ein har eit tilbod om alle typar bustader; både leilegheiter, hus, småbruk og større gardsbruk. Men vi må også ha bustader til dei som får arbeid/ynskjer å etablere seg i kommunen, både bustader som kan kjøpast og som kan leigast. Det har no vore vanskeleg å finne hus til leige i kommunen ei stund.

Forskrifta har først og fremst til formål å kontrollere at bustadeigedomar og tomter ikkje vert tekne i bruk som fritidseigedomar der desse er regulert til bustadformål, og at formålet er å sikre fast busetjing og eit levande bumiljø. Eit levande bumiljø kan ein ikkje sjå vil kome med auka fritidsbusetnad i eksisterande bustadområde. Nedsett konsesjonsgrense er ei ordning som skal hjelpe kommunar til å oppretthalde fast busetjing, sikre eit levande bumiljø og sikre at område som er planlagt brukt til bustad faktisk blir det av omsyn til arealbruk og infrastruktur i kommunen.

Når det gjeld å *busetje seg* krev kommunen at eigar eller den som bur der, har adresse der, og at vedkomande er registrert i folkeregisteret. For eigedomar som er bygd på og som ligg i kommunar som har nedsett konsesjonsgrense, er buplikta evigvarande så lenge vedkomande står som eigar av bustaden. Det er mogleg å oppfylle buplikta ved å leige ut bustaden eller deler av bustaden, så sant leigetakar oppfyller krava for å bu på eigedomen, jf folkeregisteret.

Det er på det reine at det står ein del tomme bygningar i kommunen utan fast busetnad. At slekta i medhald av §5 fyste ledd nr 1. har konsesjonsfritak fylgjer av lovgjevar si vurdering der respekten for familien si frie råderett over opparbeida eigedomsressursar står sterkt. Konsesjonsfritak for slekt er likevel med på å uthole sjølv føremålet med forskrifta om 0-konsesjon, og i så måte bør kanskje samfunnsinteressene stå sterkare enn omsynet til kvar enkelt familie. Det vert også lagt vekt på at buplikta ikkje er personleg, slik at familie/slekt likevel kan behalde huset/eigedomen ved bortleige.

Vi er no i ei stilling der det blir gjort klart tomter og bygd hus for å legge til rette for den auka busetjinga som vi ventar på som ein konsekvens av mogleg datasenteretablering. I så måte vil vi få behov for bustader og vonleg vil det ikkje vere problem å få selt hus. Men Fyresdal er også ein kommune der både sentrum og grendene ligg nært opp til natur og hus i folkestadbyen og i særleg grad småbruk i grendene kan vere attraktive som ferieplassar. I eit slikt senario vil det vere viktig å sikre at hus som kan nyttast til busetjing vert omsett til dette og ikkje selt som feriehus. Særleg skal vi tenke på dei nye attraktive tomtene vi har ute i Moghusfeltet i Sørbygda. Vi kan i slike tilfelle lage reguleringsplanar som pålegg kjøpar og bygge etter bustadstandard, men plan- og byggelova har ikkje noko verkemiddel for å hindre at folk ervervar tomter til sekundærbustadar. Om vi tek dømet Moghusfeltet er det 2 tomter der til no som førebels ser ut til å bli sekundærbustader.

Argument som talar imot å innføre forskrifta er meirarbeid med det praktiske, svare på spørsmål om ordninga, rettleie enkeltpersonar og meklarar, urettferdig handsaming av enkeltsaker. Det kan vere ei pedagogisk utfordring å forklare at det er strengare buplikt på ei tomt i eit byggjefelt enn på «store» landbrukseigedomar. På eigedomar som har hatt fast busetjing for 50-70 år sidan der husa er skrale, kan det vere ei utfordring å pålegge buplikt. I den såkalla *Senjardommen* frå 2012 var omgrepet «bebyggd eiendom» avgjerande. Spørsmålet var om det er *nok at nokon har vore registrert som busett på eigedomen* for å fastslå at ei eigedom tidlegare har vore brukt som heilårsbustad. Spørsmålet fekk tyding for om det er konsesjonsplikt og buplikt ved ei slikt erverv. For å kunne konstatere konsesjonsplikt og buplikt etter § 7 i konsesjonslova, må eigedomen etter dette reint faktisk vere i bruk eller ha vore i bruk som heilårsbustad. Om nokon har vore registrert busett på eigedomen, vil berre vere eit moment i heilskapsvurderinga for konsesjonsmyndigheita. Dette fører til at kommunen må gjere ei konkret vurdering av om eigedomen faktisk er i bruk eller har vore i bruk som heilårsbustad for å kome inn under konsesjonslova § 7 første ledd nr 1. Dersom bygningane er ubrukelege på grunn av alder eller forfall, ser ein på eigedomen som ubyggd.

Det er også viktig å peike på at ved å innføre denne forskrifta, anten fullt ut eller delvis, vil vi likevel få nokon gardsbruk som «går under radaren for buplikt.» Gardsbruk med totalareal over 100 daa eller 35 daa dyrka mark, men under grensa for lovpålagt buplikt, etter §5 vil kunne overtakast av familie som fritidsbustad uansett om det vert innført forskrift som opphevar slektskapsunntaket. Det er først når dei kjem på sal på den frie marknaden, at desse er konsesjonspliktige.

Eit anna argument mot 0-konsesjon er at det kanskje vert bygd færre hus dersom det er restriksjonar som 0-konsesjon då folk er redd for å tape pengar på husbygging. Slik situasjonen har vore i Fyresdal er det nok uansett slik her at ein bygger for å bu framover. Hus er ikkje spekulasjonsobjekt som aukar i verdi uansett om vi har 0-konsesjon eller ikkje.

Sak om nedsett konsesjonsgrense skal sendast på brei høyring til politiske parti, næringsorganisasjonar, grendelag, fylkesmannen, fylkeskommunen, kartverket, nabokommunar

og andre. Lista er ikkje uttømande. Saka vert i så fall sendt ut på høyring i fyrste halvdel av januar.

Dersom kommunestyret vel å sende saka ut på høyring med ein høyringsfrist på 6 veker, treng administrasjonen, etter høyringsfristen, tid til å lage ei sak til kommunestyret.

Dersom det blir eit fleirtal i kommunestyret for å innføre forskrift om nedsett konsesjonsgrense, må vi legge dette til grunn i søknaden til landbruksdirektoratet. Etter konsesjonslova § 7 sjette ledd kan ein berre innføre forskrift der det er nødvendig for å hindre at eigedom som bør brukast som heilårsbustad blir brukt til fritidsformål.

Søknaden bør innehalde kommunestyret sitt vedtak med grunngjevinga, eventuelle evalueringar, høyringsuttaler og andre aktuelle saker som vedkjem saka. Godtek landbruksdirektoratet vedtaket, sender dei ny forskriftstekst til lovdata, alt med kopi til kommunen, fylkesmannen og kartverket.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Fyresdal kommune sender sak om å innføre nedsett konsesjonsgrense på høyring. Høyringssaka vert lagt på heimesida til Fyresdal kommune. Det er høve for alle å kome med svar.

Administrasjonen får fullmakt til å formulere høyringsbrevet ut frå lovverket som finst. Det blir bedt om tilbakemelding og grunngjeving på desse punkta:

- 1) Skal Fyresdal kommune innføre nedsett konsesjonsgrense, jf konsesjonslova § 7.
- 2) Kommunen kan velje om berre unntaka i § 4 skal setjast ut av kraft (pkt a)-c)), eller om forskrifta også skal innehalde unntak frå slektskapsunntaket i § 5. Ei forskrift etter konsesjonslova § 7 kan gjelde følgjande eigedomar:
 - a. Bygd eigedom som er eller har vore i bruk som heilårsbustad
 - b. Eigedom med bygning som ikkje er teken i bruk som heilårsbustad, under dette eigedom med bygning som er under oppføring dersom eigedomen ligg i område som i reguleringsplan etter plan- og bygningslova er regulert til bustadformål
 - c. Ubygd tomt som er regulert til bustadformål
- 3) Konsesjonsfridomen kan setjast ut av kraft for heile kommunen, eller eit nærare definert område av kommunen. Kommunen kan ikkje velje ei eiga arealgrense. Kommunen må velje mellom lovas arealgrense på 100 dekar eller arealgrense 0.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Elin Skålid
	rådgjevar landbruk