



Utv. saksnr.	Utval	Møtedato
66/2022	Kommunestyret	15.12.2022

Søknad om endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense

Saksframlegg:

I Kommunestyret si behandling av sak 44/2022 i møtet den 27.10.2022 vart det vedteke følgjande:

- 10. Vurdere nedsett konsesjonsgrense og buplikt ved overtaking frå nær slekt:** For å sikre at ledige bustader ikkje blir ståande tomme eller nytta som fritidsbustader kan ein sjå på konsesjon eller andre tiltak for å sikre at fleire bustader kjem i aktiv bruk.

Kommunedirektøren legg difor fram saka på nytt.

Gjeldande forskrift vart innført i 2001 og sist endra 16.08.2022:

§ 1.

Konsesjonsfridomen etter konsesjonslova § 4 første ledd nr. 2 vert sett ut av kraft for Vågå kommune for ubebygde tomt som er regulert til bustadformål.

§ 2.

Konsesjonsfridomen etter konsesjonslova § 4 første ledd nr. 4 vert sett ut av kraft for Vågå kommune for:

- *Bebygd eigedom som er eller har vore i bruk som heilårsbustad*
- *Eigedom med bebyggelse som ikkje er teke i bruk som heilårsbustad, herunder eigedom med bebyggelse under oppføring, i område som i reguleringsplan etter plan- og bygningslova er regulert til bustadformål.*

§ 3.

Denne forskrifta trer i kraft straks. Frå same tidspunkt vert forskrift av 21. november 2006 nr. 1283 etter konsesjonslova § 7 om nedsett konsesjonsgrense for Vågå kommune, Oppland, oppheva.

Gjeldande forskrift, gjeld ikkje for nær slekt, men p.g.a. eigedommen sin karakter. Det vil si at forskrifta set unnataket i konsesjonsloven sin § 4 til side:

§ 4.(unntak på grunnlag av eiendommens karakter)

§ 4 første ledd pkt. 4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

Det er mogeleg å innføre forskrifta for nær slekt også, jf. § 7 andre ledd:

Er det ikke fastsatt i forskrift etter første ledd at konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konsesjonsfriheten 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 konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

§ 5.(unntak på grunnlag av erververens stilling) (§ 5 første ledd nr. 1):

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. *eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.*

Det betyr at innføring av nedsett konsesjonsgrense for nær slekt vil "ramme" dei slektskapsrelasjonane som er lista opp i § 5 første ledd nr.1. Ei endring vil ha betydning for overdragingar så langt ut som overdragingar mellom tante/onkel og niese/nevø. Det er verdt å merke seg at forskrifta ikkje krev personleg busetting. Det er nok at nokon er folkeregistrert på eiedommen. I tillegg må det vere bustad av ein viss standard på eiedommen.

Innføring av nedsett konsesjonsgrense i 2001 vart motivert ut frå eit situasjonsbilete med landbrukseigedommar utan fast busetnad. Høgding av arealgrensa for kva som var konsesjonspliktig eigedom medførte at mange landbrukseigedommar ikkje vart konsesjonspliktige. Arealgrensa har blitt høgda fleire gongar dei siste 20-30 åra. Det var ikkje tema i 2001 å gjere forskrifta gjeldande for nær slekt

Gjeldande grensa for kva som er konsesjonspliktig erverv for bebygd eigedom etter konsesjonsloven går ved 35 daa dyrkajord (overflatedyrka og fulldyrka) eller 100 daa totalareal. Grensa gjeld ved overtaking utanom nær slekt.

Grensa for lovbestemt buplikt ved overtaking av gardsbruk, frå nær slekt for bebygd eigedom, går ved 35 daa dyrkajord, eller 500 daa produktiv skog og uendeleg daa andre areal. Dette gjeld tradisjonelle gardsbruk med såkalla "bu- og driveplikt".

På alle konsesjonspliktige erverv kan kommunen sette vilkår med heimel i § 11:

§ 11.(vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Forskrift om nedsett konsesjonsgrense for bebygd eigedom

For at eigedommen skal bli omfatta av forskrifta for bebygd eigedom må han vere eller ha vore nytta til bustadføremål. For at kommunen kan krevje busetting på eigedommen må det vere ein viss standard på bygningane. I høve til forskrifta er det bustadhuset som må ha ein viss standard jf. dom av 11. juli 2012 frå Senja tingrett (Senja-dommen). Viss standarden er for dårleg kan ikkje forvaltninga krevje buplikt. Dvs. at søknaden om konsesjon må innvilgast utan buplikt.

Administrasjonen sin erfaring med nedsett konsesjonsgrense

Det har vore nokre tilfelle der det har vore ønskje om å selje einskilde eigedommar som fritidsbustad. Etter at eigar har blitt klar over praktisering av forskrifta har desse eigedommane blitt seld til fastbuande.

Det har og vore nokre saker der det er gjeve konsesjon utan krav til at nokon bur på eigedommen. I fleire av sakene har eigedommen/bygningane vore spesielle. Det spesielle har vore (lista er ikkje uttømande):

- Ikkje vegtilkomst
- Lite BRA , t.d. 30-40 m².
- Ikkje innlagt straum, vatn eller avlaup
- Spesielle antikvariske forhold med små hus
- TUNET/huset er omfatta av faresonekart
- Dårlig standard på bustad

Det har og vore kombinasjon av fleire av desse forholda.

Administrering av ordninga

Dei som kjøper hus fyller ut og signerer på eigenfråsegnskjema. Viss dei er i nær slekt med overdragar blir dei ikkje omfatta av dagens forskrift. Dei kan krysse på at dei skal nytte eigedommen som bustad, eller krysse på at eigedommen ikkje er eller har vore nytta til bustadføremål. Det siste sjekkar forvaltninga ut.

Nokre gongar blir det gjeve konsesjon med utsett frist med å flytte til eigedommen. Det er eigar sitt ansvar å sørge for at han følgjer konsesjonsvedtaket eller grunnlaget for å kunne nytte skjema for konsesjonsfritt erverv.

Administrasjonen skal ha oversikt over saker/eigedommar slik at kommunen kan følgje opp ev. mislighald. Men det er eigar sitt ansvar at han/hun utfører sitt eigarskap i tråd med loven/forskrifta. Viss ikkje kan hen bli pålagt å søkje konsesjon, i verste fall kan det blir kravd at eigedommen vert seld.

Kvifor utviding av forskrifta

Grensa for å kva for landbrukseigedommar det er lovbestemt buplikt på har blitt høgda fleire gongar. Det betyr at det er mange landbrukseigedommar som kan bli overdrege i nær slekt utan at kjøpar treng busette seg på eigedommen. Mange av desse eigedommane kan vere attraktive for den "rette" kjøparen. På grunn av prisen på desse eigedommane, er det lite kapitalkrevjande å sitte med ein liten landbrukseigedom med eit bustadhus med middels standard.

I Vågåmo er det fleire bustader som ikkje har permanent busetting. Administrasjonen opplever at det er rift i marknaden etter sentrumsnære bustader/tomter. Byggjeklare bustadtomter er det berre nokre få att av i Vågåmo/Sveaholen. Det blir av mange uttala at det skulle ha vore fleire byggjeklare sentrumsnære tomter. Erfaringsmessig blir det bygd på attraktive sentrumsnære tomter, dersom det er tilgjengelege tomter. Det er mange ledige tomter på Kvarbergåsen, men desse kan ikkje bli karakterisert som sentrumsnære.

Det er i kommuneplanen sin arealdel avsett område med kombinert føremål forretning/bustad på Smedsmo, Brustugujordet og Engumtomta. Det må utarbeidast reguleringsplan for desse områda. Situasjonen med flaumsikring av Vågåmo gjer at det i liten grad blir arbeidd vidare med planane. Det er og andre areal som er ferdig regulert, men sikringsarbeidet medfører at tomtene ikkje kan byggjast ut i tråd med reguleringsplanen.

Det er lite pårekeleg at revisjon av kommuneplanens arealdel vil gje høve til å legge inn nye utbyggingsareal fordi arealreserven er relativt stor. I tillegg er det krevjande å finne utbyggingsareal som ikkje ligg på dyrka mark. Omsynet til jordvernet har blitt styrka dei seinare åra. Det er ikkje realistisk at regionale styresmakter vil opne for bruk av dyrka mark når arealreserven i utgangspunktet er stor. Det er difor viktig å få busetting innanfor den eksisterande bygningsmassen som er i Vågåmo sentrum.

Det er ein fordel for bumiljøet at det er permanent busetting på alle bustadane i etablerte bustadområde. Desse bustadene/tomtene bør bli utnytta til føremålet (bustad). Det er og viktig for busettinga i grendene at det er busetting på gardsbruk.

Det er berre nokre få kommunar som har nedsett konsesjonsgrense for nær slekt. Det blir av mange oppfatta som inngripande i den private eigedomsretten. Inngripande fordi det kanskje er tale om ein plass den einskilde "må" overta p.g.a. at tidlegare eigar dør. Inngripande fordi plassen kan ha vore i slekta i lang tid/fleire generasjonar.

Sjølv om forskrifta, om nedsett konsesjonsgrense for erverv utanom nær slekt, gjeld heile kommunen, kan ei utviding for nær slekt bli avgrensa til delar av kommunen, t.d. tettstadar/sentrumsområde. Vi ser det som lite hensiktsmessig slik situasjonen er i Vågå.

Det vil nok bli fleire 0-konsesjonssaker viss kommunen innfører 0-konsesjon for nær slekt. Med gjeldande forskrift har det berre vore +/- ein sak i året. Administrasjonen erfarer at det er lite arbeid med ordninga. Det er god dialog med meklarar/advokatar slik at det er felles forståing for kva som blir konsesjonspliktige erverv og korleis forskrifta blir praktisert.

Det kan nok og bli fleire saker der det blir spørsmål om eigedommen er bebygd slik konsesjonsloven krev. Dette er ei vurdering som skjer i samband med konsesjonsbehandling. Ei ev. utviding av forskrift om nedsett konsesjonsgrense vil ikkje verke attende i tid, berre for overtakingar som skjer etter at forskrifta er gjort gjeldande.

Det kan vere ei utfordring å følgje opp dødsbu som ikkje blir gjort opp, men forvaltninga har høve til å få opplysningar frå tingretten om kven som er arvingar i eit dødsbu. Vi kan difor følgje opp arvingane i eit dødsbu og peike på at dei har upersonleg buplikt. Viss det ikkje er busetting på eigedomen kan vi pålegge arvingane å søkje konsesjon. Forvaltninga har dei verkemidla som skal til for at forskrifta får verknad der det skjer endringar i eigarforholda, som t.d. der det oppstår dødsbu.

Ei ev. utviding/ending av forskrifta må på høyring i minst 6 veker. Grunnlaget for å endre forslaget må ligge ved forslag til forskriftsendring. Forslaget må bli behandla i kommunestyret.

Det er Landbruksdirektoratet som utformar endeleg forskriftstekst, fastsett ny forskrift ved vedtak og sender forskriftsteksten til Lovdata mm.

Kommunedirektøren si innstilling:

Vågå kommune ønskjer å utvide forskrift om nedsett konsesjonsgrense jf.§ 7 til også å gjelde overdraging av fast eigedom frå nær slekt:

Konsesjonsfridomen etter konsesjonslova § 5 første ledd nr. 1 vert sett ut av kraft for Vågå kommune for eigedomar som vert omfatta av gjeldande forskrift samt punkt i dette vedtaket.

Komplett forskrift vil då lyde

I

Konsesjonsfridomen etter konsesjonslova § 4 første ledd nr. 2 vert sett ut av kraft for Vågå kommune for ubebygde tomt som er regulert til bustadføre mål.

II

Konsesjonsfridomen etter konsesjonslova § 4 første ledd nr. 4 vert sett ut av kraft for Vågå kommune for:

- Bebygde eigedom som er eller har vore i bruk som heilårsbustad
- Eigedom med bebyggelse som ikkje er teke i bruk som heilårsbustad, herunder eigedom med bebyggelse under oppføring, i område som i reguleringsplan etter plan- og bygningslova er regulert til bustadføre mål.

III

Konsesjonsfridomen etter konsesjonslova § 5 første ledd nr. 1 vert sett ut av kraft for Vågå kommune for eigedomar som vert omfatta av punkt I og II i denne forskrifta.

Forslag til endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense blir lagt ut på 6 vekers høyring.

Vi legg til grunn for vedtaket at det er etterspurnad etter bustader og gardsbruk i heile kommunen. Det er viktig for busettinga i Vågå at hus og gardsbruk som er eller har vore nytta som bustad også i framtida blir nytta til føremålet. Vi legg og til grunn for vedtaket at det er vanskeleg å finne nye byggeområde p.g.a. naturfare og dyrkamark i store delar av kommunen.

Kommunestyret si behandling av sak 66/2022 i møte den 15.12.2022:

Behandling

Samrøystes

Vedtak

Vågå kommune ønskjer å utvide forskrift om nedsett konsesjonsgrense jf. § 7 til også å gjelde overdraging av fast eigedom frå nær slekt:

Konsesjonsfridomen etter konsesjonslova § 5 første ledd nr. 1 vert sett ut av kraft for Vågå kommune for eigedomar som vert omfatta av gjeldande forskrift samt punkt i dette vedtaket.

Komplett forskrift vil då lyde

I

Konsesjonsfridomen etter konsesjonslova § 4 første ledd nr. 2 vert sett ut av kraft for Vågå kommune for ubebygde tomt som er regulert til bustadføremål.

II

Konsesjonsfridomen etter konsesjonslova § 4 første ledd nr. 4 vert sett ut av kraft for Vågå kommune for:

- Bebygde eigedom som er eller har vore i bruk som heilårsbustad
- Eigedom med bebyggelse som ikkje er teke i bruk som heilårsbustad, herunder eigedom med bebyggelse under oppføring, i område som i reguleringsplan etter plan- og bygningslova er regulert til bustadføremål.

III

Konsesjonsfridomen etter konsesjonslova § 5 første ledd nr. 1 vert sett ut av kraft for Vågå kommune for eigedomar som vert omfatta av punkt I og II i denne forskrifta.

Forslag til endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense blir lagt ut på 6 vekers høyring.

Vi legg til grunn for vedtaket at det er etterspurnad etter bustader og gardsbruk i heile kommunen. Det er viktig for busettinga i Vågå at hus og gardsbruk som er eller har vore nytta som bustad også i framtida blir nytta til føremålet. Vi legg og til grunn for vedtaket at det er vanskeleg å finne nye byggeområde p.g.a. naturfare og dyrkamark i store delar av kommunen.