



Utv. saksnr.	Utval	Møtedato
37/2021	Hovudutval for teknisk, landbruk og naturforvaltning	15.09.2021
56/2021	Kommunestyret	07.10.2021
69/2021	Kommunestyret	25.11.2021

Endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense

Vedlegg

- 1 Notat til sak - Endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense

Saksframlegg:

Hovudutvalet for Teknisk, Landbruk og Næring hadde i møte 05.05.21 ei drøfting om mogleg utviding av nedsett konsesjonsgrense. Hovudutvalet bad om ei utgreiing frå administrasjonen.

Vågå kommune innførte forskrift om nedsett konsesjonsgrense i 2001. forskrifta vart utvida i 2003 slik at gjeldande forskrift er:

I samsvar med konsesjonslova § 7 blir konsesjonsfridomen for eigedom det er bygd på, ikkje over 100 dekar, der ikkje meir enn 20 dekar av arealet er fulldyrka, sett ut av kraft i Vågå kommune for:

1. *eigedom som det er bygd på som er eller har vore i bruk som heilårsbustad.*
2. *eigedom som det er bygd på, som ikkje er tatt i bruk som heilårsbustad, medrekna eigedom der bustad er under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningslova er regulert til bustadformål.*

- Forskrifta gjeld **ikkje** ved overtaking frå nær slekt

Konsesjonsloven sin § 7

§ 7. (nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom)

For eiendom som omfattes av unntaket i § 4 første ledd nr. 2 eller 4, kan Kongen ved forskrift sette konsesjonsfriheten 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 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.

Konsesjonsplikt 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.

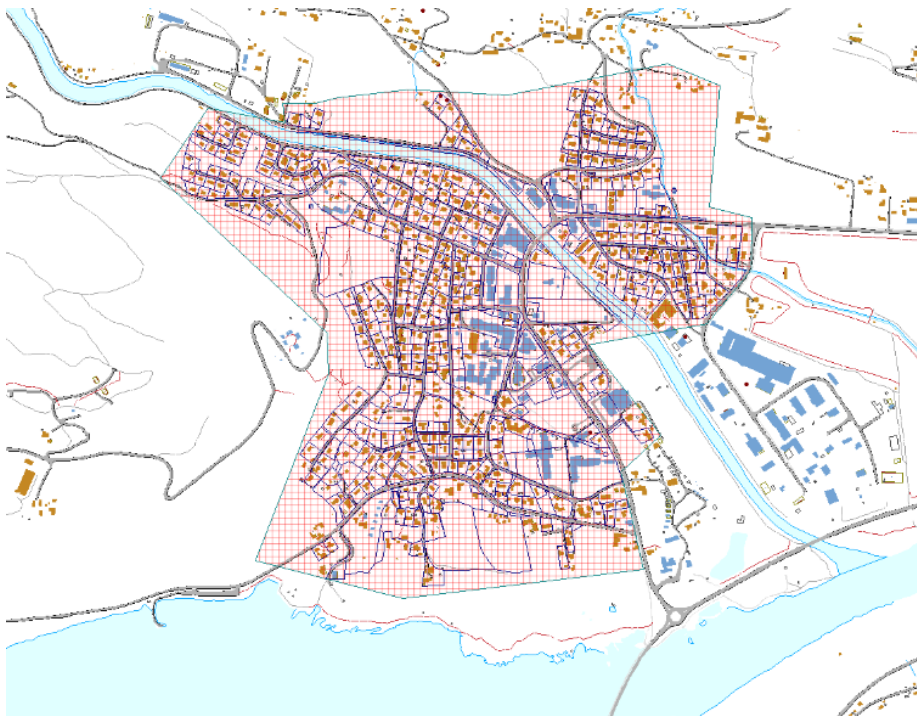
Innføring av nedsett konsesjonsgrense i 2001 var i stor grad motivert ut frå eit situasjonsbilete med nokre landbrukseigedommar utan fast busetnad. Høgda arealgrensa for kva som er konsesjonspliktig eigedom medførte at mange landbrukseigedommar ikkje vart konsesjonspliktige. Arealgrensa har blitt høgda fleire gongar dei siste 20-30 åra.

Grensa for kva som ikkje er konsesjonspliktig erverv etter konsesjonsloven (ikkje forskrift) går ved 35 daa dyrkajord (overflatedyrka og fulldyrka) eller 100 daa totalareal.

Grensa for lovbestemt buplikt ved overtaking av eigedom frå nær slekt går ved 35 daa dyrkajord, eller 500 daa produktiv skog og uendeleg daa andre areal. Det er særst få gardsbruk med 500 daa produktiv skog i Vågå. Areal i statsallmenningar går ikkje inn i arealgrunnlaget.

Vågå kommune har ikkje nedsett konsesjonsgrense for nær slekt. Det betyr at det er mange eigedommar det ikkje vil vere lovbestemt buplikt på når overdraginga skjer innanfor nær slekt. Totalt er det 207 landbrukseigedommar med mindre enn 35 daa dyrkajord (frå 1-34 daa)

Det er ønskje om å få auka tilflytting til Vågå. Det blir peika på at det er lite tilgjengeleg bueiningar, spesielt i sentrum av Vågåmo. Det er gjort ei opplisting på kor mange eigedommar innanfor Vågåmo sentrum der ikkje eigar ikkje har same adresse som eigedommen. Nokre av desse kan bli leigd bort. Innanfor avgrensinga i kartet under er det 19 bueiningar der eigar ikkje bur på eigedommen. Nokre av desse kan vere leigd ut og nytta som bustad av leigetakar. Dette kan vere populære og attraktive bustader, som truleg raskt ville blitt omsett til fast busetting dersom dei vart lagt ut i marknaden.



Buplikt etter 0-konsesjonsforskrifta er upersonleg. Dvs. at eigedommane kan leigast bort til nokon som er folkeregistrert der.

For at eigdommen skal bli omfatta av forskrifta må han vere eller ha vore nytta til bustadføremål. Eigdommen må vere bebygd, dvs. at bygningane må ha ein viss standard. 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 låg kan ikkje forvaltninga krevje buplikt då eigdommen ikkje blir vurdert til å vere bebygd. Når det gjeld det forskrifta omtalar som hus under oppføring må bygginga ha kome lenger enn berre graving/sprenging.

Vågå kommune har ikkje forskrift som gjeld ubebygd tomt som er *regulert* til bustadføremål. Merk at bruken av regulert betyr at tomta må ligge i område omfatta av reguleringsplan. Det er få nye hus som blir sett opp på ubebygde tomter. Men det er likevel eit smutthol i Vågå for å få satt seg opp ei "hytte" i område regulert til bustadføremål.

Administrasjonen sin erfaring med nedsett konsesjonsgrense

Det har vore nokre tilfelle der det har vore ønskje om å selje ein skilde eigedommar som fritidsbustad. Etter at eigar har blitt klar over praktisering av forskrifta har desse eigedommane blitt seld til fastbuande. Ut frå vår kjennskap til marknaden er det liten forskjell i salssum på bustader og fritidsbustader under føresetnad at storleiken, standard og lokalisering er den same. Det er ikkje slik at det er mogleg å oppnå monaleg høgare priser ved å selje ein bustad som fritidsbustad i staden for bustad. Kanskje kan fleire ta del i bodrunden og såleis få ein noko høgare pris?

Det har vore nokre saker der det har blitt gjeve konsesjon til fritidsføremål. I fleire av sakene har eigdommen/bygningane vore spesielle. Det spesielle har vore (lista er ikkje uttømmande):

- Ikkje vegtilkomst og krevjande å etablere 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 eigedom og kan nytte eigenfråsegn, signerer på eigenfråsegnskjema. Anten dei er i nær slekt med overdragar og ikkje blir omfatta av forskrifta, kryssar på at dei skal nytte eigdommen som bustad, eller kryssar på at eigdommen ikkje er eller har vore nytta som buplass.

Nokre gongar blir det gjeve konsesjon med utsett frist for tilflytting til eigdommen. Det er eigar sitt ansvar å sørgje 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/ho utfører sitt eigarskap i tråd med loven/forskrifta og det dei har signert på. Viss ikkje kan han/ho bli pålagt å søkje konsesjon, i verste fall selje eigdommen.

Vurdering:

Ev. endring av forskrifta til også å gjelde nær slekt vil ikkje ha verknad attende i tid. Det er mogeleg å differensiere forskrifta til å gjelde ulike geografiske delar av kommune. Til dømes kan innskjerpinga av forskrifta for nær slekt gjelde berre sentrumsområde i Vågåmo eller Vågåmo og Lalm.

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 overtatt av nær slekt utan at kjøpar eller andre treng å busette seg på eigedommen. Mange av desse eigedommane kan vere attraktive for den "rette" kjøparen. På grunn av marknadsprisen 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. I tabellen under er det lista opp område med tomterreserve.

Tabell 9: Oversikt over ledige ubygde bustadtomter i kommunen og forslag til nye utbyggingsområde:

Utbyggingsområde frå eldre planar	Område/Namn	Arealstatus	Areal	Ledige tomter
Vågåmo	Haugøijordet	reguleringsplan		1
	Lyen skog	reguleringsplan		0
	Vågåmo aust + industriområde	reguleringsplan		1
	Sveaholen	reguleringsplan		10
	Berget	reguleringsplan		4
	Langskåre	reguleringsplan		0
	Vågåmo aust	reguleringsplan		2
	Vågåmo vest	reguleringsplan		1
	Krokum bustadfelt	reguleringsplan		0
	Krokum 2	reguleringsplan		1
	Nedre Tollhaugen	reguleringsplan		1
	Kvarbergsåsen bustadfelt	reguleringsplan		4*
	Vågå Hotel–Ysteriet	reguleringsplan		1
	Blessomvollen bustadfelt	reguleringsplan		2
Mølla	reguleringsplan		0	
Lalm	Lalm	reguleringsplan		10
	Nytt Bustadfelt på Lalm	reguleringsplan		8
	Gnr4 bnr. 80	reguleringsplan		0
	Gnr 3 bnr. 11	reguleringsplan		0
	Rv 15 Miljøgate på Lalm	reguleringsplan		0
Tessanden	Tessanden	reguleringsplan		2
	Randen bustadgruppe	reguleringsplan		6
Sjårdalen	Stokstadåsen	reguleringsplan		6
Randsverk	Randsverk bustadfelt	reguleringsplan		6
Andre område	Midtli	reguleringsplan		3
	Brennsletten	reguleringsplan		9
Sum				79
*Området er regulert for 38 einebustader og 27 daa for konsentrert småhusbusetnad, men det er berre 4 ledige tomter som kan byggjast ut før det er etablert gangveg.				

Status 2021

Tomter på Berget utgår.

Det er att ei tomt innanfor Midtli.

Det er ca. 5 tomter i Sveaholen

Vi skal forsøke å opne for fleire tomter innanfor Kvarbergåsen utan krav om heilårs gangveg. Dersom det går gjennom ligg vi framleis på om lag 80 stk.

Nye utbyggingsområde	Namn	Arealstatus	Areal	Tal tomter (ca.)
	B01 Brustugu	Krav om regulering	11 daa	leilegheiter
	B02 Brustugu – eksisterande busetnad	Krav om regulering	4,5 daa	Eksisterande tun
	B03 Lalm sentrum	Krav om regulering	25 daa	15
	B04 Lalm sentrum II	Krav om regulering	5 daa	5
	B/F/K01 Brustugu	Krav om regulering	11 daa	Kombinert bustad/forretning/kontor
	B/FO/K02 Engum tomta	Krav om regulering	2,4 daa	Kombinert bustad/forretning/kontor
	B/N/K02 OKB-tomta	Krav om regulering	2,8 daa	Kombinert bustad/næring/kontor
	SB02 Bårstad	ikkje krav om reg.	11 daa	3
	SB03 Tolstadløkken	ikkje krav om reg.	10 daa	3
	SB04 Holungøyom	ikkje krav om reg.	6 daa	3
	SB05 Sandbu	ikkje krav om reg.	4 daa	1

Det blir av mange uttala at det skulle ha vore fleire byggeklare 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. Utbygging av desse områda er avhengig av ein privat aktør/utbygger. Det er også nokre område i sentrum av Vågåmo som er regulert til kombinert føremål forretning/bustad, som areal ved skysstasjonen. Dette arealet blir ikkje bygd ut før grunneigar tek initiativ til det. Det er slik sett mykje ledig areal til framtidig bustadareal innanfor Vågåmo når ein reknar med alle desse areala. Det er ikkje pårekeleg at det ved ein revisjon av kommuneplanens arealdel vil vere mogleg å få inn nye utbyggingsareal fordi arealreserven er så 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 i alle bustadane i område avsett til bustadføremål. Sentrumsnære bustader/tomter er det etterspørsel etter og desse bustadene/tomtene bør bli utnytta til føremålet.

Det er berre nokre få kommunar som har nedsett konsesjonsgrense for nær slekt. Det blir av mange oppfatta som inngripande å regulere korleis ein kan nytte eigeidom som blir arva frå nær slekt. Inngripande fordi det kanskje er tale om ein plass den einskilde "må" overta p.g.a. at tidlegare eigar døyr. Eigeidommen kan ha vore i slekta i lang tid/fleire generasjonar. Kanskje er det mindre kjensler knyta til ein bustadeigeidom enn til ein landbrukseigeidom som har vore i slekta i mange år/fleire generasjonar.

Sjølv om forskrift 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.

Det vil nok bli fleire 0-konsesjonssaker om 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 eigedomsmeklarar/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, jf. krava i konsesjonsloven. Dette er ei vurdering som skjer i samband med konsesjonsbehandling. Ei ev. utviding av forskrift om nedsett konsesjonsgrense vil ikkje ha verknad attende i tid, berre for overtakingar som skjer etter at forskrifta er gjort gjeldande.

Ei ev. utviding/ending av forskrifta må på høyring i minst 6 veker. Grunnlaget for å endre forskrifta må ligge ved forslag til forskriftsendring. Forslaget må bli behandla i kommunestyret etter høyringa, før søknad om endring blir sendt til landbruksdirektoratet.

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

Kommunedirektørens sin innstilling:

Vågå kommune ønskjer å utvide forskrift om nedsett konsesjonsgrense jf.

Hovudutval for teknisk, landbruk og naturforvaltning si behandling av sak 37/2021 i møte den

15.09.2021:

Behandling

Samrøystes

Vedtak

Forslag til vedtak frå Hovudutvalet for teknisk, landbruk og næring:

Vågå kommune ønskjer å utvide forskrift om nedsett konsesjonsgrense jf. § 7 til også å gjelde:

1.

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

2.

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 ubebygd tomt som er regulert til bustadføremål.

II

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 områder 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.

Kommunestyret si behandling av sak 56/2021 i møte den 07.10.2021:

Behandling

Forslag frå ordføraren:

Saka blir utsett.

Kommunedirektøren kjem attende til kommunestyret med saka der ein og redegjør for konsekvenser og innhald av vedtak på ein måte som eignar seg godt for ei høyring.

Samrøystes

Vedtak

Saka utsett

Kommunestyret si behandling av sak 69/2021 i møte den 25.11.2021:

Behandling

Forslag frå ordføraren:

Innhaldet i vedlagte notat blir innarbeidd i saksframlegget før saka blir lagt ut på høyring.

Endringsforslag frå Vågå AP:

Vågå kommune ønskjer å utvide forskrift om nedsett konsesjonsgrense jf.§ 7 til å gjelde:

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

Vågå kommunestyre ynskjer i tillegg:

1. Kommunedirektøren får i oppgåve synleggjera aktuelle områder for minimum 25 nye tomter til bustadformål innan kommunestyremøtet i februar.
2. Det blir sett i gang ei avgrensa revidering av kommuneplanen sin arealdel som berre tek for seg nye bustadområder og næringsareal i fyrste halvdel av 2022.
3. Ledige bustadtomter blir lagt inn under eiga fane på kommunen sin heimeside.

Forslaget frå ordføraren vart samrøystes vedteke.

Forslag frå AP vart vedteke med 10 mot 7 røyster. Øystein Bakke BL, Elin Marie Sveen, Marius M. Haugaløkken, Ole Jakob Holen, Turid G. Snerle, Jostein Visdal og Anders G. Bjørnsen stemte i mot. Deretter vart kommunedirektøren si innstilling samrøystes vedteke.

Vedtak

Vågå kommune ønskjer å utvide forskrift om nedsett konsesjonsgrense jf.§ 7 til å gjelde:

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

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

Vågå kommunestyre ynskjer i tillegg:

1. Kommunedirektøren får i oppgåve synleggjera aktuelle områder for minimum 25 nye tomter til bustadformål innan kommunestyremøtet i februar.
2. Det blir sett i gang ei avgrensa revidering av kommuneplanen sin arealdel som berre tek for seg nye bustadområder og næringsareal i fyrste halvdel av 2022.
3. Ledige bustadtomter blir lagt inn under eiga fane på kommunen sin heimeside.