

Faktaskriv om konsesjonsgrense 0

PMR fatta i sak nr 53 / 20 (orienteringssaker) m a fylgjande:

Styringsgruppa for arealdelen ber administrasjonen om å utarbeide eit faktaskriv om konsesjonsgrense 0.

Omsetjing av fast eigedom blir regulert av konsesjonslova <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-11-28-98>

Lova sitt føremål er:

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 bosetningen*

Konsesjon betyr løyve til å erverve fast eigedom. «Erverv» er eit felles ord for alle måtar ein kan overtake ein eigedom på; kjøp, arv, gåve osv. Fast eigedom er t d hus med tomt, landbrukseigedom, ubebygd tomt, eller andre areal. Reglane om konsesjon står i konsesjonsloven og tilhøyrande føresegner. Det blir vist til fylgjande link: <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon/regelverk>

Dei fleste erverv er konsesjonsfrie, men som regel må erverv av eigedom skje ved at kommunen godkjenner «eigenerklæring om konsesjonsfrihet», og fører dette i matrikkelen før eigedomsoverdraginga kan tinglysast. M a er dette ein regel for at kommunar skal ha moglegheit til å følgje opp buplikt for dei eigedomar som har dette, og som eit kontrollpunkt i høve eventuell deling av eigedomar. Typisk er landbrukseigedomar på over 35 daa dyrka mark eller 500 daa produktiv skog. Desse eigedomane blir rutinemessig følgd opp med tanke på å sjå til at buplikta blir overhalden.

Buplikt betyr at nokon må bu på eigedomen. Det er buplikt på landbrukseigedomar, som nemnd over, når denne blir overtatt av t d barn av eigar. Ved fritt sal av landbrukseigedomar på 100 daa eller meir kan kommunen velje å setje buplikt som vilkår for å gi konsesjon. Det blir som regel gjort i Bygland kommune såframt det er bustadhus av ein viss standard på landbrukseigedomen.

Enkelte kommunar har eigne reglar om konsesjon for å sikre busetjinga (**nedsatt konsesjonsgrense / nullgrense**). Konsesjonsgrense 0 kan innførast for å hindre at eigedomar som bør brukast til heilårsbustad blir bruka til fritidsføremål.

For å kunne styre bruken av eigedomar i ønska retning kan kommunen ha reglar som avgrensar moglegheit for å kjøpe eigedomar konsesjonsfritt. Når kommunar har slike reglar så seier ein at kommunen har nedsatt konsesjonsgrense.

Etter konsesjonsloven sin § 7 sjetle ledd kan det bare innførast føresegn om konsesjonsgrense 0 i dei tilfella der det er nødvendig for å hindre at bustadeigedomar blir nytta som fritidseigedomar. Kommunen søkjer Fylkesmannen om å få innføre nullgrense etter føregåande utgreiing og vedtak i kommunestyret.

Buplikt betyr at nokon må bu på eigedomen, det vil seie ha den som sin reelle bustad. Ein eigedom er teken i bruk som reell bustad dersom nokon er registrert busett på eigedomen i Folkeregisteret. Buplikta kan vere

personleg eller upersonleg. Konesjonsplikt betyr at den som vil overtake eigedomen må søkje kommunen om løyve / konesjon. Det skjer gjennom ein forenkla prosess når det er nedsett konesjonsgrense. I folkeregisterloven står det at alle som bytter bustad i Noreg, skal melde dette til skattekontoret seinast 8 dagar etter flyttinga. Det er skattekontoret som avgjer om nokon kan bli busett på ein eigendom. I teorien skal det ikkje vere mogleg å få registrert folkeregisteradresse på t d ein hytteiegedom, men det opplevast lite samanheng mellom Folkeregisteret sine krav til flytting og bustadadresse sett saman med andre lovkrav til bygningar. Det er relativt lett å få folkeregistrert bustadadresse på ein eigedom utan at den reelt blir teken i bruk som fast bustad. T d kan eigar ha ein arbeid som gir pendlarstatus osv. Folkeregisteret følgjer heller ikkje opp folkeregistreringa i høve planstatus. Dvs det opplevast at nokre innbyggjarar i Bygland kommune er fast busett i bygningar registrert som fritidshus / hytter og reguleringsplanar m v definerer areala som hytteområde.

Kommunen har ansvaret for å kontrollere og å følgje opp eventuelle brot på buplikta. Brot på buplikta kan føre til at eigedomen blir tvangsseld. Kontroll og oppfølging av bupliktssaker krev administrative resursar.

Nedsett konesjonsgrense kan innførast i heile eller delar av kommunen. Ein kan t d innføre nedsett konesjonsgrense for alle bustadhus som ligg i område avsett til bustadføremål i kommuneplanen sin arealdel osv.

Frå godt etablerte hyttekommunar som t d Hemsedal, Trysil m fl er det nedsett konesjonsgrense. Oversikt over kommunar med nedsett konesjonsgrense finn ein på fylgjande link:
<https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konesjon/regelverk/kommunale-forskrifter-etter-konesjonsloven-7>

Mykje av grunngevinga for å innføre nedsett konesjonsgrense er å unngå at bustadhus blir kjøpt av kapitalsterke personar for dernest å bli brukt til «hytte». Det same er ofte kommunar sin motivasjonen på Sørlandet. Bygland kommune kan nok ikkje samanliknast med populære vinter – og sommardestinasjonar.

Erfaringar med buplikt i landbrukssaker:

Mogleg det kan trekkjast parallellar med priskontrollen for kjøp av landbrukseigedomar. Priskontroll er eit verkemiddel for å unngå at landbrukseigedomar ikkje får så høg pris at innteninga på landbruksproduksjonen kan forsvare kjøpsprisen. Det kan svekkje intensjonen med formålet i konesjonslovgjevanden. Landbrukseigedomar kan bli kjøpt av kapitalsterke personar som kan ha andre føremål med eigedomen enn primært landbruksproduksjon.

Dersom ein landbrukseigedom med buplikt blir overdregen konesjonsfritt, dvs nære slektingar (barn / nevø / niese) ervervar, så er det lovfesta at ervervaren må flytte til innan eit år etter overtakinga. Dersom denne ikkje kan flytte til innan dette året, så må ervervaren søkje om konesjon med utsetting av buplikta. Det same gjeld når ein konesjonspliktig landbrukseigedom med buplikt blir seld på den frie marknaden.

Praksisen i Bygland har vori at det blir gitt utsetting på buplikta i inntil 5 år. Erfaringa med dei sakene som har vori er at det går langt over 5 år før det evt skjer tilflytting. Det er er for fleire saker søkt om endå lengre forlenging og hamnar sakene som klagesaker hjå fylkesmannen, så er det ofte ei svært lang sakshandsamingstid hjå denne instansen. Fyrst står eigedomen «lovleg» ubebudd i 5 år, og ofte eit par år til i påvente av klagehandsaming, eller at eigedomen blir seld på nytt med nye søknadar om utsetting av buplikt m v.

Praksisen har nok eit utspring i at her har vori eit ynskje om å vere løysingsorientert og bidrage til gode startar på tilflytting, og ikkje gi inntrykk av å «presse» eigarane. Ein kan nok konkludere med at denne praksisen utholar føremålet med konesjonslova og intensjonen bak buplikta. Eit incitament kan vere å ikkje gi konesjon med utsetting av buplikt på landbrukseigedomar utover 1 år ?

Moglege vurderingar:

1. Blir prisnivået på bustadbygg påverka positivt eller negativt ?
2. Dersom prisnivået blir lågt, kan det tiltrekkje innbyggjarar med ekstra utfordringar ?
3. Kan huseigarar som ynskjer å selje få inntrykk av at nedsett konsesjonsgrense gir dei dårlegare pris versus ikkje nedsett konsesjonsgrense ?. Blir omsetninga av bustadhus i kommunen endå mindre ?
4. Kor mykje ekstra administrative resursar blir det i høve kontroll og oppfølging ?
5. «Plikt» kan det tolkast negativt ? Blir det ei ekstra utfordring i høve å byggje eit godt omdøme til kommunen ?
6. Forvaltning av kommunale avgifter blir forenkla. Ein unngår fleire saker der eigar ynskjer fritak frå, eller gebyrlegging (VARF) tilsvarande fritidsbustad sjølv om bygga er matrikulerte som våningshus / bustadhus m v.
7. Kva skal til for at nokon utanfrå ynskjer å kjøpe bustadhus med buplikt i Bygland ? Kva er «gulrota» ?
8. Det blir ikkje gitt konsesjon med utsetting av buplikt utover 1 år på landbrukseigedomar ?

Fylgjande link gir oversikt over Bykle kommune si forskrift om nedsett konsesjonsgrense.

<https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2019-08-27-1086>

Bygland 08.07-2020

Kjell Øyvind Berg
Tenesteleiar DFV