



Vår ref.
08/493-5/CA

Arkivkode
V60 &18

Deres ref.

Dato
03.11.2008

MELDING OM POLITISK VEDTAK

FORSLAG TIL ENDRINGER AV FORSKRIFT FOR NEDSATT KONSESJONSGRENSE FOR BEBYGD EIENDOM

Kommunestyret behandlet i møte 11.09.2008 sak 56/08.

Følgende vedtak ble fattet:

Alternativ 1:

Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom av 1993 ønskes videreført slik den er i dag. Konkrete retningslinjer for behandling av søknader om konsesjon til fritidsformål: Det er i all hovedsak bosettingsspørsmålet som skal vurderes. Det skal legges vekt på boligstandard, skolestruktur, arbeidsmarked, infrastruktur, planstatus og beliggenhet i kommunen. Videre skal det også vurderes om området har andre tilsvarende bygninger som det er liten interesse for å erverve som helårsbolig og at salg av eiendommen som helårsbolig etter gjentatte forsøk har vært mislykket. Forskriften skal håndheves strengt i områder regulert til boligformål.

Bakgrunn

Formålet med denne utvida konsesjonsplikten er at kommunen ønsker å holde boligmassen tilgjengelig for innbyggere som ønsker å bo i huset hele året. Konsekvensen av ordninga er at bebygd eiendom under 100 daa ikke kan selges til fritidsformål uten at kjøperen søker konsesjon. Kontroll med at denne regelen følges, har Statens Kartverk ved tinglysing av skjøtet. Det er i dag 70 kommuner i landet som har vedtatt og fortsatt har nedsatt konsesjonsgrense. I Nordland gjelder dette Vågan, Steigen, Lurøy, Herøy, Dønna og Hamarøy. Enkelte av kommunene har også inkludert i forskriften konsesjonslovens § 7b, som setter konsesjonsfriheten ut av kraft for bebygd eiendom 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. Andre kommuner har vedtatt at nedsatt konsesjonsgrense kun skal gjelde for enkelte områder eller ikke gjelde for andre områder. Flere av kommunene har presisert at forskriften kun gjelder for bebygd eiendom med opptil 20 daa fulldyrket eller totalt 100 daa. I Nordland har Gildeskål tidligere hatt en slik forskrift, men har opphevet denne. Da det er 15 år siden forskriften ble vedtatt i Hamarøy kommune, mener vi det er grunnlag for å diskutere erfaringene av denne. Det er både fordeler og bakdelar ved forskriften, og vi vil med dette forsøke å gjøre rede for disse.

Vi vil til slutt også gjøre rede for forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven som vil kunne innvirke på forskriften. En grunn til å avvente avgjørelsen om eventuelt å endre eller oppheve forskriften, er at den etter endring av de tidligere nevnte lovene, kan få endret betydning.

Saksutredning:

Det vises til Hamarøy kommunes forskrift av 1993 etter Konesesjonsloven av 1974 § 5 tredje ledd, og Konesesjonsloven av 2003 § 7, første ledd. Denne fastsetter at konesesjonsfriheten for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig kan begrenses eller settes ut av kraft i områder der det er nødvendig å hindre at hus som bør nyttes til boligformål blir nyttet som fritidshus. Kommunestyret vedtok i møte av 19.juni 1992, søknad til Landbruksdepartementet om å få fremmet forskriften. Formannskapet fremmet ved sin behandling av saken at forskriften bare skulle gjelde for deler av kommunen. Ved kommunestyrets behandling ble det imidlertid framlagt forslag om at forskriften skulle gjelde for hele kommunen. Søknaden ble innvilget av Landbruksdepartementet i møte av 17.juli 1993.

Konesesjonsloven § 7 lyder som følger:

§ 7. (nedsatt konesesjongrense for bebygd eiendom)

Kongen kan ved forskrift sette konesesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 4 ut av kraft for:

- 1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. (Vedtatt av Hamarøy)*
- 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.*

I områder som omfattes av forskrifter etter første ledd, gjelder konesesjonsfriheten 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 konesesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

Konesesjonsplikt 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. Departementet kan etter søknad forlenge fristen når særlige grunner foreligger. Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og når det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

II.

Det følger av konesesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 at konesesjon ikke er nødvendig ved erverv av bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 20 dekar av arealet er fulldyrket. I områder som er regulert i reguleringsplan, er konesesjonsfriheten betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det samme gjelder når eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde eller til landbruks-, natur- og friluftsområde. Konesesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 4 kan settes ut av kraft ved forskrift, se § 7 første ledd.

Det kan være flere grunner til at en overdragelse ikke trenger konesesjon, for eksempel at kjøper er i nær slekt med selger, at kjøper er odelsberettiget, eller at eiendommen er ei hyttetomt, et bolighus på tomt under 100 daa som skal brukes som bolighus osv. Konesesjonslovens § 4 slår fast at bebygd eiendom under 100 daa kan overdras uten konesesjon, dersom eiendommen ikke har mer enn 20 daa dyrka jord. Loven gir adgang til at kommuner

kan oppheve konsesjonsfriheten for slike eiendommer (tidligere helårsboliger), dersom man vurderer det nødvendig av hensyn til bosettinga i området. Denne ordningen kalles 0-konsesjon, fordi eiendommen er konsesjonspliktig uansett arealstørrelse. Innen nær familie overdras imidlertid eiendommer likevel uten konsesjon, selv om kjøperen skal ha eiendommen som feriested. Det er viktig å merke seg at kommunen har innført konsesjonsplikt, ikke boplikt på alle tidligere helårsboliger. Dersom kjøperen skal bruke eiendommen til boligformål, fyller en ut skjemaet "Egenerklæring om konsesjonsfrihet..." og søker ikke konsesjon. Da forplikter en seg til å bruke eiendommen til boligformål, enten ved at en bor der selv eller ved at en leier den ut til andre som skal bo der (være registrert på eiendommen). Dersom en skal bruke eiendommen til fritidsformål og ikke får konsesjon, kan en ikke kjøpe eiendommen og får ikke skjøtet tinglyst. Dersom en får konsesjon, får en ingen andre plikter enn det som settes som vilkår. I denne type saker er det lite aktuelt med vilkår, og det betyr at dersom en får innvilget konsesjon, har en ikke boplikt. Dersom en skal selge eiendommen igjen, må neste søker også søke konsesjon.

Landbruksdepartementets forslag om at slektskapsunntaket kan oppheves ved forskrift om nedsatt konsesjonsgrense

Det vises til forslag til endringer i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven fra Landbruksdepartementet og høringsuttalelse fra Hamarøy kommune, jf. sak 35/08 i Plan- og ressursutvalget av 21.05.08. Etter gjeldende regler er nær familie unntatt fra plikten til å søke konsesjon ved erverv av en tidligere helårsbolig til fritidsformål. I slike tilfeller er det en betingelse for konsesjonsfriheten at eiendommen har vært i familiens eie i minst 5 år. Denne betingelsen ble tatt inn ved lovendring i 2003. I høringsrunden før lovendring i 2003, tok mange kommuner opp at det skjer en omdanning fra helårsbruk til fritidsbruk som følge av at helårsbolig omsettes til nær familie. Departementet mener det er viktig at lovverket legger til rette for at kommunene kan sikre seg en effektiv brems for slik bruksendring. I forslag til lovendring foreslås det derfor at loven fastsetter en mulighet for at kommunene kan få slektskapsunntaket opphevet i forbindelse med vedtakelse eller endring av forskrift. Dette vil være et supplement til dagens ordning med krav om at eiendommen må ha vært i familiens eie i minst 5 år.

Saken ble også behandlet i kommunestyret i sak 0006/06 i møte av 09.02.06. Følgende forslag ble vedtatt: *"Hamarøy kommunestyre ber fast utvalg for plansaker om at forskrift til konsesjonslov legges frem til ny behandling etter at arealplan for kommunen er vedtatt. I forarbeider til ny forskrift for Hamarøy kommune skal det også taes hensyn til de konklusjoner som kommer frem i eget prosjekt i landbruksforvaltningen vedrørende tiltak for å få økt tilgang/omsetning av landbrukseiendommer, som i dag har lav eller ingen drift.*

Slik forskriften virker i dag er det store urimeligheter, og Hamarøy kommunestyre vedtar å videreføre forskrift til konsesjonslovens § 7, nr 1, inntil videre, og søker om å utvide den til (å gjelde bebygd eiendom opp til) 100 daa. Konkrete retningslinjer for praktisering av forskriften må utarbeides innen utgangen av mai 2006."

Vedtaket er en bekreftelse av forskriften som Hamarøy kommune vedtok i kommunestyret i 1992. Deler av vedtaket er imidlertid i følge jurist hos Fylkesmannen vurdert til ikke å være gyldig, da forskriften ikke har til hensikt å verne om landbrukseiendommer, men å sikre bosetting. Landbrukseiendommer er definert som eiendommer over 100 daa totalt eller med mer enn 20 daa fulldyrka mark, og vil derfor omfattes av andre deler av konsesjonsloven.

Det etterspørres imidlertid konkrete retningslinjer for praktiseringen av forskriften.

Vurdering:

Ved behandling av søknader om konsesjon til fritidsformål, som er konsesjonspliktige på bakgrunn av forskriften om nedsatt konsesjonsgrense, er det i all hovedsak bosettings-spørsmålet som skal vurderes. Det skal legges vekt på boligstandard, skolestruktur, arbeidsmarked, infrastruktur, planstatus og beliggenhet i kommunen. Videre skal det også vurderes om området har andre tilsvarende bygninger som det er liten interesse for å erverve som helårsbolig og at salg av eiendommen som helårsbolig etter gjentatte forsøk er mislykket. Det har siden 1993 vært avslått få konsesjonssøknader på bakgrunn av forskriften. Det vil si at de fleste som har ønsket å ta i bruk helårsboliger eller tidligere helårsboliger til fritidsformål, har fått tillatelse av kommunen til dette. Dette er nasjonale retningslinjer som vurderes som tilstrekkelige i behandlingen av søknadene. I 2008 har det vært avslått to søknader om konsesjon på bakgrunn av forskriften. Disse boligene lå på Skutvik og ble blant annet avslått med bakgrunn i at boligene lå i et område regulert til boligformål. Det ble også vurdert slik av utvalget, at sakene kunne gi presedens for lignende fremtidige saker på Skutvik.

Det ble av formannskapet i 1992 foreslått at forskriften skulle gjelde i første rekke for Skutvik, Oppeid, Ulvsvåg, Innhavet og Tranøy – Helland. Kommunestyret valgte imidlertid å inkludere hele kommunen. Det kan være hensiktsmessig å avgrense virkningen av forskriften til særskilte områder der det er spesielt viktig å hindre at helårsboliger blir benyttet til fritidsformål, for eksempel i områder regulert til boligformål eller i tettstedene nevnt i forslaget fra formannskapet i 1992. Dette vil gjøre det mer forutsigbart for kjøpere og innbyggerne, og det vil også gjøre behandlingen av sakene enklere.

Muligheten for å få slektskapsunntaket opphevet i forbindelse med forskrift om nedsatt konsesjonsgrense vurderes som positivt, og vil utvilsomt kunne gjøre nedsatt konsesjonsgrense til et mer effektivt virkemiddel i forhold til bosetting. Hamarøy kommune har 15 års erfaring med nedsatt konsesjonsgrense, og opplever at det har vært en langvarig prosess å innarbeide kjennskap til og forståelse for særlige lokale regler for omsetning av eiendom. Det er imidlertid store lokale variasjoner. Et regelverk som åpner for at kommunen tar stilling til slektskapsunntaket ved vedtakelse/endring av forskrift kan være en god måte å imøtekomme denne variasjonen på.

Vedlegg som følger saken:

Forskrift av 05.04.93. om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom for Hamarøy kommune

Utrykte vedlegg:

Konsesjonsloven av 2003

Sak 0006/06 i kommunestyrets møte av 09.02.06

Sak 35/08 i Plan- og ressursutvalget av 21.05.08

Klageadgang: JA
Klagefrist: 3 uker etter mottakelse av dette skriv.
Hjemmel: Forvaltningslovens § 28.
Klageinstans/klage sendes til: Hamarøy Kommune, Oppeid,
Plan og ressursutvalget, 8294 Hamarøy

Rett utskrift.

Ellrid Eilertsen
Sekretær

Utskrift sendt:
Fylkesmannen i Nordland, Landbruksavdelingen, Moloveien 10, 8003 Bodø
Statens Landbruksforvaltning, Postboks 8140, dep. 0033 Oslo
Steigen kommune, landbruksforvaltningen, 8283 Leinesfjord