



SAKSFRAMLEGG

Vurdering av om forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7, Seljord kommune skal opphevast

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskapet	11/24	14.03.2024
Kommunestyret	20/24	21.03.2024

Handsaming i Kommunestyret - 21.03.2024

Forslag frå Beate Marie Dahl Eide (SP) på vegne av SP og R:

Kommunestyret ynskjer ikkje at forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 for Seljord kommune vert oppheva.

Det er viktig for Seljord kommune å bruke dei virkemidla som finst for å leggje til rette for busetting. Nedsett konsesjonsgrense sikrar at tilgjengelege heilårsbustadar i kommunen vert nytta til dette formålet. Dette er spesielt viktig når det gjeld småbruk og andre buplassar som er attraktive til fritidsbruk.

Tilrådinga vart vedteken med 13 (H, FRP og AP) mot 4 (SP og R) stemmer.

Vedtak i Kommunestyret - 21.03.2024

1. Kommunestyret ynskjer at forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 for Seljord kommune vert oppheva.
2. Forslag om å oppheve forskrifta blir sendt på høyring i seks veker.
3. Grunngeving for å oppheve forskrifta: Det er fleire grunnar til at kommunen ynskjer å oppheve 0-konsesjonsgrense på bustadhus i Seljord kommune. Ein kan ikkje vise til forskning som viser noko dokumentera effekt på busetnaden med denne forskrifta. Kommunen har større tru på bulysst enn buplikt for å auke innbyggartalet. 0-konsesjonsgrensa fører til at nye bustader blir påført ein heftelse som kan virke negativt på interessa for å bygge nye bustader fordi det kan påverke verdien ved seinare omsetning. Auka attraktivitet for kjøp av eigedom kan føre til at fleire eigedomar med vedlikehaldsbehov blir overtatt og sett i stand, noko som kan bidra til å betre det lokale bumiljøet og styrke kommunen si tiltrekkingskraft. Ordninga fører også med seg auka ressursbruk i administrasjonen ved auka byråkrati og kontroll.

Handsaming i Formannskapet - 14.03.2024

Forslag frå Edvard Mæland (H) på vegne av H, FRP og AP til punkt 3:

Det er fleire grunnar til at kommunen ynskjer å oppheve 0-konsesjonsgrense på bustadhus i Seljord kommune.

Ein kan ikkje vise til forskning som viser noko dokumentera effekt på busetnaden med denne forskrifta. Kommunen har større tru på bulysst enn buplikt for å auke innbyggartalet.

0-konsesjonsgrensa fører til at nye bustader blir påført ein heftelse som kan virke negativt på interessa for å bygge nye bustader fordi det kan påverke verdien ved seinare omsetning.

Auka attraktivitet for kjøp av eigedom kan føre til at fleire eigedomar med vedlikehaldsbehov blir overtatt og sett i stand, noko som kan bidra til å betre det lokale bumiljøet og styrke kommunen si tiltrekkingskraft.

Ordninga fører også med seg auka ressursbruk i administrasjonen ved auka byråkrati og kontroll.

Forslag frå Beate Marie Dahl Eide (SP):

Kommunestyret ynskjer ikkje at forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 for Seljord kommune vert oppheva.

Det er viktig for Seljord kommune å bruke dei virkemidla som finst for å leggje til rette for busetting. Nedsett konsesjonsgrense sikrar at tilgjengelege heilårsbustadar i kommunen vert nytta til dette formålet. Dette er spesielt viktig når det gjeld småbruk og andre buplassar som er attraktive til fritidsbruk.

Punkt 1-2 i tilrådinga med forslaget frå Mæland (H) til punkt 3 vart vedteke med 6 (H, FRP og AP) mot 1 (SP) stemme for forslaget frå Dahl Eide (SP).

Vedtak i Formannskapet - 14.03.2024

1. Kommunestyret ynskjer at forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 for Seljord kommune vert oppheva.
2. Forslag om å oppheve forskrifta blir sendt på høyring i seks veker.
3. Grunngeving for å oppheve forskrifta: Det er fleire grunnar til at kommunen ynskjer å oppheve 0-konsesjonsgrense på bustadhus i Seljord kommune.

Ein kan ikkje vise til forskning som viser noko dokumentera effekt på busetnaden med denne forskrifta. Kommunen har større tru på bulysst enn buplikt for å auke innbyggartalet.

0-konsesjonsgrensa fører til at nye bustader blir påført ein heftelse som kan virke negativt på interessa for å bygge nye bustader fordi det kan påverke verdien ved seinare omsetning.

Auka attraktivitet for kjøp av eigedom kan føre til at fleire eigedomar med vedlikehaldsbehov blir overtatt og sett i stand, noko som kan bidra til å betre det lokale bumiljøet og styrke kommunen si tiltrekkingskraft.

Ordninga fører også med seg auka ressursbruk i administrasjonen ved auka byråkrati og kontroll.

Tilråding frå kommunedirektøren:

1. Kommunestyret ynskjer at forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 for Seljord kommune vert oppheva.
2. Forslag om å oppheve forskrifta blir sendt på høyring i seks veker.
3. Grunngeving for å oppheve forskrifta:

Innleiing:

Ordføraren har bedt kommunedirektøren om å leggje fram ei sak med vurdering av om *forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 i Seljord kommune* skal opphevast.

Konsesjonslova gjev kommunane moglegheit til å innføre lokal forskrift om konsesjonsplikt på visse typar eigedom, såkalla 0-konsesjon. Hensikta med ordninga er å gje kommunar eit verktøy for å styre busetjingsmønsteret i kommunen. Ei slik forskrift utvidar konsesjonsplikta, og kan nyttast i høve kor kommunen ynskjer å hindre at hus som har vore nytta til heilårsbustad vert nytta som fritidsbustad. Dette blei innført i Seljord kommune med verkand frå 1. januar 2021:

<https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2021-05-03-1421>

Forskrifta gjeld i heile kommunen for:

- Bebyggd eigedom som er eller har vore i bruk som heilårsbustad. Dette kan for eksempel vere bustader i regulerte bustadfelt, leiligheiter, bustader på små landbrukseigedomar og frittliggande bustader på frådelte tomter og fritidsbustader/hytter kor det har vore registrert fast busetting (folkeregistrert adresse)
- Eigedom med hus (bebyggelse) som ikkje er teke i bruk som heilårsbustad - i område regulert til bustadformål.
- Ubebyggd tomt - regulert til bustadformål.

Kommunedirektøren viser til Landbruksdirektoratets rettleiar for sakshandsaming av oppheving av forskrift om nedsett konsesjonsgrense og forvaltingslova § 37. 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 i dette tilfelle om forskrifta skal opphevast.

Saka skal utgreiast og sendast på høyring (høyringsfrist på minst 6 veker) før kommunestyret tek endeleg stilling om oppheving av buplikt/null-konsesjonsgrense. Ein søknad om oppheving av slik forskrift bør innehalde vedtak i kommunestyret med grunngeving, evaluering og høyringsuttale. Det er viktig at ein grunnjev kvifor ein vedtek å oppheve forskrifta.

Fakta:

I kommunen sitt delegasjonsreglement er konsesjonslova delegert til samfunnsutvalet. Ordførar har bedt om at saka blir fremja for formannskapet og vidare til kommunestyret. Når forskrifta blei

innført blei den berre handsama i kommunestyret utan å gå vegen om samfunnsutvalet både før og etter høyring.

Seljord kommune er ein av 41 kommunar i landet som har nedsett konsesjonsgrense. I Vest-Telemark har alle fem kommunar med unntak av Fyresdal, nedsett konsesjonsgrense. 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: www.landbruksdirektoratet.no

Til samanlikning var det 69 kommunar som hadde slik forskrift i 2008 (då var det 429 kommunar i Noreg). Talet på kommunar med nedsett konsesjonsgrense har i så måte vore synkande dei siste 20 åra.

Fakta om buplikt

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:

1. 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 personar med odelsrett.
2. 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. Ubygd eigedom kan og vere konsesjonspliktig når eigedomen er mindre enn 100 dekar. 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.
3. Buplikt ved nedsett konsesjonsgrense:
Dette gjeld i praksis dei eigedomane som er under arealgrensa for konsesjon og lovbestemt buplikt, det vil seie mindre enn 100 dekar. 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.

I denne saka er det berre tale om å oppheve pkt. 3. Lovbestemt buplikt, og buplikt som vilkår for konsesjon vil halde fram som før. Det vil seie at denne forskrifta gjeld eigedomar under 100 dekar.

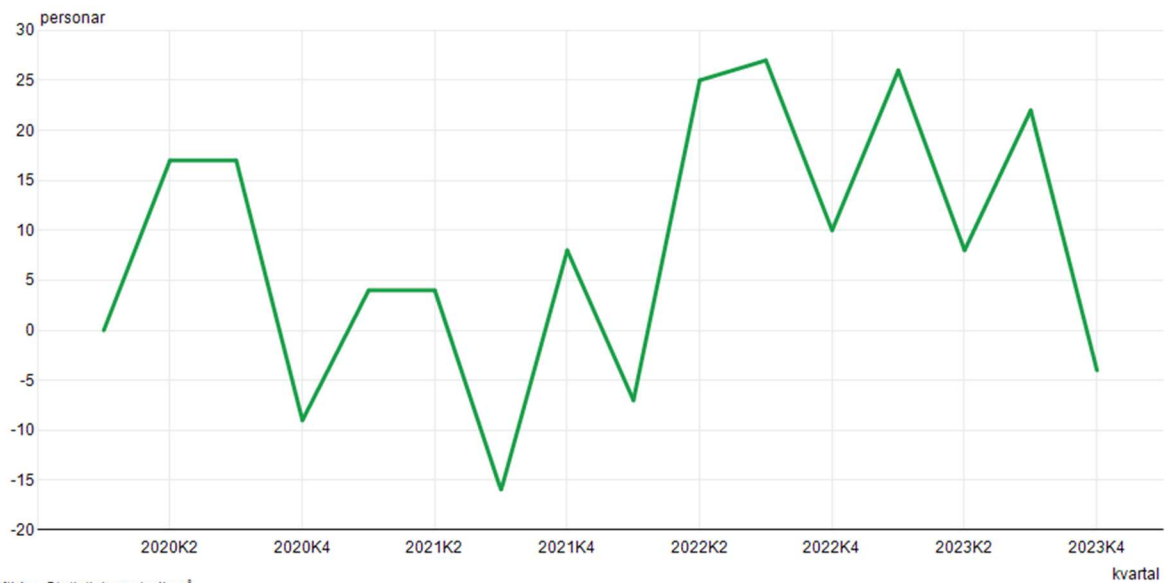
Landbruksregisteret i Seljord kommune syner:

529 landbrukseigedomar totalt
126 har under 100 daa areal total.
135 har over 35 daa dyrka jord
126 har over 500 daa produktiv skog.

Det vil seie at forskrifta gjeld alle bygde bustadtomter, ikkje bygde bustadtomter regulert til bustadføremål, og eigedom med hus som endå ikkje er tatt i bruk som bustad (i regulerte bustadområde), hytter som er eller har vore i bruk som bustad, frådelte gardstun og totalt 126 mindre landbrukseigedomar under 100 dekar som ikkje har over 35 dekar dyrka mark. Dersom overtakinga skjer i nær familie gjeld forskrifta ikkje.

Utvikling i folketallet frå forskrifta blei innført:

01222: Befolkning og kvartalsvise endringar, etter kvartal. Nettoinnflytting, inkl. inn- og utvandring, Seljord.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

^ Fotnoter

For 4. kvartal er folketilveksten regnet som folkemengde ved utgangen av året minus folkemengde ved inngangen av kvartalet. For første, andre og tredje kvartal er folketilveksten summen av fødselsoverskuddet og nettoinnvandringen.

Eigedomsstatistikk Seljord kommune

1	Tal eigedomar inkl. fritidseigedomar i Seljord kommune (3504 + 389 festetomtar). Kjelde: Matrikkelen pr 2020	3893
2	Tal bustadhus (einebustader/rekkjehus/leilegh) i Seljord kommune. Kjelde: Matrikkelen pr 2024	1028 *
3	Tal våningshus (på gardsbruk). Kjelde: Matrikkelen pr 2024	408
4	Tal registrerte landbrukseigedomar med minst 5 daa eigd jordbruksareal og/eller minst 25 daa produktivt skogareal. Kjelde: SSB 2019	494
5	Tal landbrukseigedomar det er bygningar på. Kjelde: SSB 2019	463
6	Tal landbrukseigedomar med bustadhus. Kjelde: SSB 2022	390
7	Tal landbrukseigedomar med bustadhus og busetjing. Kjelde: SSB 2022	268
8	Prosent landbrukseigedomar med bustadbygning utan busetjing. Kjelde: SSB 2022	31 %
9	Tal fritidsbygg i Seljord kommune. Kjelde: Matrikkelen pr 2024	1383 *
10	Tal eigedomar med bustadhus/våningshus med fritidsbusetna Kjelde: Matrikkelen 2024	52 *

Note til 2:

111 - Einebustad	910
112 - Einebustad m/hybel/sokkelleil.	60
121 - Tomannsbustad, vertikaldelt	15
122 - Tomannsbustad, horisontaldelt	20
131 - Rekkjehus	11
136 - Andre småhus m/3 bustader el fl	7
141 - Stort frittliggande, bustadbygg på 2 etg.	4
145 - Store samanb.bustadbygg på 3 og 4 etg.	1
Sum	1028

Note til 9: talet gjeld 161 – Fritidsbygg (hytter/sommarh. ol)

Note til 10:

162 - Heilårsb. i bruk som fritidsb.	7
163 - Våningsh. i bruk som fritidsb	45
Sum	52

I perioden 01.01.2022 til 23.02.2024 har kommunedirektøren registrert 77 konsesjonstilhøve i matrikkelen knytt til denne forskrifta. Sakene blir og ført i ein oversikt der kommunen registrerer tinglysingsdato, frist for tilflytting og når kommunen sist sjekka folkeregisteret for folkeregistrert adresse. Per dags dato har kommunen ikkje hatt nokon saker med misleghald av buplikt knytt til denne forskrifta.

Seljord kommune har ikkje fjerna familiefritaket som er ein moglegheit i samband med innføring av forskrifta. Det vil seie at ein i nær familie kan overta eigedomane omfatta av forskrifta konsesjonsfritt utan buplikt. Kommunedirektøren har ikkje oversikt over kor mange

bustadeigedommar som er overdrege i nær familie utan buplikt, eller om bustadhusa på desse eigedomane no har fast busetnad eller ikkje.

Kommunen har hatt ein sak der seljar og meklar har kontakta kommunen vedk. sal av ein bustadeigedom som dei ikkje får selt. Eigedommen blei kjøpt av dagens eigar før forskrift om nedsett konsesjonsgrense blei innført og har blitt nytta som fritidseigedom. Eigar av denne eigedommen meiner han vil tape salsverdi sidan det no heftar buplikt på eigedommen. Kommunedirektøren antek at enkeltpersonar kan oppleve forskrifta som urettvis utan at dei har vore i kontakt med kommunen, og at dei meiner den private eigarråderetten må gå føre omsynet til busetjinga.

Vurdering:

Det finst noko relevant forskning på området som kommunedirektøren kan sjå til i si vurdering, det er mellom anna ein artikkel og rapport frå høvesvis 2002 og 2008. Ei aktuell problemstilling som det er viktig å vere bevisst på når ein skal gjere vurderingar av buplikta sin effekt er å skilje ut dei endringane som følgjer av innføring, oppheving eller endring av forskrift om nedsett konsesjonsgrense, og dei endringane som skuldast andre forhold. Ei anna problemstilling er at kommunar med nedsett konsesjonsgrense ofte har eit lågt folketal og sjølv små og isolerte endringar, til dømes at ein familie flyttar ut av eller inn i kommunen, vil gje statistiske utslag. Dette er i høgaste grad òg gjeldande for Seljord kommune. Vidare har forskrifta berre hatt verknad i litt over to år, det er difor lite talgrunnlag å hauste erfaringar frå, då det er eitt års frist med å flytte til eigedommen.

Det har vore hevda at buplikt som følge av 0-konsesjon ikkje verkar etter føremålet. I eit forskingsprosjekt utført av professor Normann Aanesland og forskar Olaf Holm i 2002 vert det konkludert med at buplikta totalt sett synes å ha liten verknad på talet av bebudde heilårsbustader. Vidare syner deira undersøking at delen av heilårsbustader som vert omgjort til fritidsbustader er høgare i kommunar med buplikt enn utan, men forskinga deira syner også at mindre lokalsamfunn synes å ha fleire bebudde bustader med fastbuande innbyggjarar som følgje av ordninga med buplikt (*Aanesland og holm, Buplikt- drøm og virkelighet 2002*). Som nemnt tidlegare i saka så er det vanskeleg og peike eksakt på kva som er dei reelle verknadene av forskrifta og kva som skuldast andre tilhøve når det gjeld omsetting og busettingsmønster i kommunen.

Ei oppheving av forskrifta *kan* føre til at bustadhus som i dag har fast busetting i staden vert brukt som fritidsbustad. Dette kan tenkast å ha negative konsekvensar for lokalmiljøet, for innbyggartalet i kommunen og for kommunen sine skatteinntekter. Dersom fleire hus som i dag vert nytta til bustad i framtida vert nytta til fritidsbustad vil dette medføre ei endring i folketalet i bygdene, og det vil bli mindre med fast «ljøs i glasa» utanfor helg og høgsesong for bruk av fritidsbustadane.

På ei annan side kan det òg føre til auka prisnivå og auka omsetningsgrad på bustadhus som hittil har vore omfatta av forskrifta, men kor eigar ikkje har ønska å selje grunna lågt prisnivå. Dette kan igjen bidra til at tun og bygningar med vedlikehaldsbehov vert overteke av eigarar med vilje og midlar til å sette dei i stand. Ei slik utvikling kan bidra til at kommunen verkar meir attraktiv for både fastbuande og tilreisande, og til positive ringverknader som følgje av dette. Det må understrekast at alle desse forholda i stor grad styrast av marknadskreftene.

Forskrifta om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7, har i Seljord kommune berre hatt sin verknad i litt over 2 år. Erfaringane er soleis heller ikkje så omfattande. Oversikt over oppfølging av buplikt ved nedsett konsesjonsgrense viser at av dei busette bustadeigedommane omsett sidan 01.01.2021, ligg 50 i Seljord, 16 i Flatdal og 2 i Åmotsdal. I Seljord er dei fleste bustadeigedommane nært knytt bustadfelt, 2-3 ligg litt utanfor sentrum. I Flatdal og Åmotsdal er det meir spreidd busetnad. Kommunedirektøren er av den oppfatning at forskrifta har hatt kort verknadstid, vi kjenner difor lite til kor effektiv forskrifta er, noko som kan tale i mot oppheving av forskrifta.

Forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7, Seljord kommune fører til at alle som kjøper eigedom i kommunen må fylle ut ei eigenfråsegn om konsesjonsfridom. Dette medfører ein arbeidsbyrde for administrasjonen i form av fleire skjema, fleire kontrollpunkt, meir oppfølging, og ikkje minst rettleiing til folk som synes forskrifta er vanskeleg å forstå. Vi har enno ikkje hatt saker om mislighald av buplikt, men det vil vera eit tidsspørsmål med dagens regelverk. I sum har *Forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7, Seljord kommune* ført til noko auka ressursbruk for administrasjonen, noko som kan tale for ei oppheving av buplikt/null-konsesjons-grense.

Kommunedirektøren antek at forskrifta kan ha preventiv verknad ved at folk veit at forskrifta finst og difor ikkje prøver å kjøpe heilårsbustader til fritidsbruk. På ei anna side er det nærliggande å tru at dei fleste som kjøper eit bustadhus i Seljord gjer det for å bu der sjølv eller leige ut. Seljord kommune har etter kommunedirektøren si vurdering ikkje dei same problemstillingane som nokre av vinterdestinasjonskommunane eller attraktive kystkommunar som også har nedsett konsesjonsgrense i heile eller delar av kommunen. Der blir bustadhus kjøpt til fritidsbustader, noko som fører til stor prisauke og vanskar for innbyggjarane i kommunen å kome inn på bustadmarknaden i delar av kommunen, og dei mest attraktive stadene i kommunen i stor grad blir feriestader.

Kommunedirektøren ser at «Forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7» kan ha verknader for talet på søknader om bruksendring frå fritidsbustad til bustad, då denne forskrifta vil gjere seg gjeldande så fort fritidsbustadene lovleg er teke i bruk og registrert som bustadhus. Er ein fritidsbustad fyrst lovleg tatt i bruk som bustad vil den i frå då av vere omfatta av kravet til buplikt i samsvar med forskrifta om 0-konsesjon. Og ved eit eventuelt sal/ overdraging til andre vil kravet om buplikt framleis gjelde. Ny eigar vil måtte ta risikoen ved å søkje konsesjon, noko som etter kommunedirektøren si vurdering vil påverke prisen på eigedomen. Etter kommunedirektøren sitt syn vil det difor vere lite attraktivt og omdisponere ein fritidsbustad til bustadhus så lenge 0-konsesjonsforskriften er gjeldande.

Bustadmarknaden er kompleks og komplisert og svingar i tråd med samfunnet elles. Kva for moment og føresetnader som er avgjerande for bustadsprisande vil variere frå kommune til kommune. Det er ikkje gjort noko forsøk på å avdekkje eller skildre kva som er drivarane i bustadmarknaden i Seljord kommune, men ei mastergradsoppgåve i økonomi og administrasjon frå Universitetet i Agder konkluderer generelt med at buplikt (0-konsesjon) bidreg til å redusere prisen på bustader (Dahl 2017).

Dersom kommunestyret ynskjer å oppheve forskrifta må dette grunngjevast. Grunngjevinga kan vera at forskrifta ikkje lenger er nødvendig for å hindre at eigedom som bør brukast som heilårsbustad blir brukt til fritidsføremål i kommunen. Ein annan grunn som oftare er nytta, er at kommunen ikkje lenger ønskjer å nytta konsesjonslova som verkemiddel for å halda oppe busetjinga på desse eigedommane. Det kan til dømes vera at ein meiner at omsynet til den private eigarråderetten må gå føre omsynet til busetjinga. Dersom kommunen heller ønskjer å nytta andre verkemiddel enn konsesjonslova for å oppnå ljøs i vindauga heile året, er det viktig at kommunestyret er orientert om rekkjevidda av andre verkemiddel. Til dømes er reglane om bruksrett etter plan- og bygningslova ikkje like eigna til å oppnå dette som konsesjonslova.

Konklusjon:

Kommunedirektøren meiner spørsmål om bruk av nedsett konsesjonsgrense i stor grad er eit politisk spørsmål. Rådmannen innstilte negativt på å innføre forskrifta i 2020 grunna ekstra arbeid med å handheve forskrifta i administrasjonen. Kommunedirektøren ser at det er argument både for og mot forskrifta, og at den har hatt såpass kort verknad at det er vanskeleg å konkludere med kva slags effekt den har hatt for Seljord kommune. Kommunedirektøren fremjar innstilling i tråd med tidlegare historikk, men meiner grunngjevinga for å oppheve forskrifta bør vere eit politisk val.

Vedlegg