



SAKSFRAMLEGG

Vurdering av oppheving av forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 i Seljord kommune

Utval	Utvalssak	Møtedato
Samfunnsutvalet	20/24	05.06.2024
Formannskapet	49/24	13.06.2024
Kommunestyret	54/24	20.06.2024

Tilråding frå kommunedirektøren:

Seljord kommunestyre søker Landbruksdirektoratet om oppheving av forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 i Seljord kommune.

Grunngjeving: 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 Samfunnsutvalet - 05.06.2024

Tilrådinga vart vedteken med 6 (H, FRP, og AP) mot 1 (SP) stemme.

Vedtak i Samfunnsutvalet - 05.06.2024

Seljord kommunestyre søker Landbruksdirektoratet om oppheving av forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 i Seljord kommune.

Grunngjeving: 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 - 13.06.2024

Forslag frå Sondre Aasan (SP):

Seljord kommune vidarefører forskrift om nedsett konsesjonsgrense.

Tilleggsforslag frå Sondre Aasan (SP):

Kommunestyret ynskjer ei sak frå kommunedirektøren der ulike tiltak for å auke bustadbygginga og bulysta i kommunen blir lagt fram:

1. Tapsgaranti: ein tidsavgrensa garanti der kommunen reduserer risikoen til dei som bygger bustad ved å garantere for ein prosentsats av byggekostnad, ved sal der bustadbyggjar får eit tap.
2. Vurdere ulike tiltak kommunen kan søke på gjennom ordninga *Bustadtiltak i distrikta* ved neste søknadsomgang.
3. Bustadtomter: det er stor mangel på bustadtomter i kommunen, kommunestyret ber difor kommunedirektøren om å aktivt jobbe for å få fram fleire tomter. Kommunen bør primært legge til rette for at grunneigerar og private aktørar får fleire tomter på markanden, nye kommunale bustadfelt må vurderast dersom private aktørar ikkje kan tilby nok tomter.

Tilrådinga vart vedteke med 6 (H, FRP og AP) mot 1 (SP) for forslaget til Aasan.

Tilleggsforslaget frå Aasan (SP) fekk 2 (SP og Thorvaldsen FRP) stemmer og fall.

Vedtak i Formannskapet - 13.06.2024

Seljord kommunestyre søker Landbruksdirektoratet om oppheving av forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 i Seljord kommune.

Grunngjeving: 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 Kommunestyret - 20.06.2024

Forslag frå Sondre Aasan (SP) på vegne av SP og R:

Seljord kommune vidarefører forskrift om nedsett konsesjonsgrense.

Tilrådinga vart vedteken med 13 (AP, H og FRP) mot 3 (SP og R) for forslaget til Aasan.

Vedtak i Kommunestyret - 20.06.2024

Seljord kommunestyre søker Landbruksdirektoratet om oppheving av forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 i Seljord kommune.

Grunngjeving: 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.

Innleiing:

I kommunestyret den 21.03.2024 blei det fatta vedtak om å sende forslag om å oppheve forskrift om nedsett konsesjonsgrense på høyring. Fristen er ute og det har kome inn eit innspel. Kommunestyret skal ta stilling til om det skal sendast søknad til landbruksdirektoratet om å oppheve forskrifta.

Fakta:

Kommunestyret fatta følgjande vedtak den 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

Vedtaket blei fatta med 13 mot 4 røyster.

Mindretalet røysta for følgjande forslag:

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.

Om ordninga:

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 verknad frå 1. januar 2021:

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

Forskrifta gjeld i heile kommunen for:

- Bebygd 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 frittiliggande bustader på frådelt 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.
- Ubebygd 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 grunngev kvifor ein vedtek å oppheve forskrifta.

Kommunedirektøren viser elles til saksframlegget frå handsaminga i mars 2024 som ligg vedlagt denne saka.

Saka blei sendt på høyring. Høyringspartane går fram av vedlagt høyringsbrev. Høyringa blei også annonsert i VTB og på kommunen si heimeside. Det er kome inn eit innspel frå Svartdal grendelag.

Dei skriv:

Svardal grendelag ser i vårt arbeid den store betydninga av fast busetting. Det er fleire bustadeigedomar i Svartdal som er berørte av nedsatt konsesjonsgrense der eigarane ønskjer å behalde staden som fritidsbustad, sjølv om det tydeleg er ein bustadeigedom som egner seg svært godt som heilårsbustad. Når ein bustad eller eit småbruk blir brukt som fritidsbustad er det ein familie mindre som kan busette seg i bygda. Seljord kommune generelt, og bygdene spesielt, er ikke større enn at kvar familie tel. I Svartdal merkar me veldig godt når det flytter folk hit, nett som me merkar når eldre fell frå og eigedomen blir ståande tom eller blir brukt som fritidsbustad. Me ønskjer sjølv sagt hyttefolk velkomne, men bustadar er nettopp det; bustadar. Det er ikkje så mange bustadeigedomar i Seljord, så me har ikke råd til å bruke de få bustadane me har til fritidsbustadar. Ein slik praksis hindrar tilflytting og folkevekst.

I dag er det mange som for eksempel arvar ein eigedom, som ikkje er økonomisk avhengige av å selje. Då blir ein ofte sitjande med eigedomen av ulike årsakar. I slike tilfelle bør omsynet til busetting gå fyrst, og kommunen bør bruke tilgjengelege virkemiddel for å sikre fastbuande. Våre innspel til grunngjevinga for å oppheve forskrift, slik det kjem fram av høringsbrevet:

1: Bulyst:

Det er stor bulyst i Seljord kommune. Kommunen er variert og attraktiv for mange menneskje. Dei som ønskjer å bu her, og de som har bulyst, busett seg uavhengig av buplikt. Buplikta er derimot eit virkemiddel for å hindre at dei som ikke ønskjer å bu i kommunen skal okkupere fine hus og bustadeigedomar som kunne ha blitt brukt av nye innbyggjarar. Dei som ønskjer å ha hytte og fritidsbustad i kommunen er sjølv sagt velkomne til det, men bustadar er primært meint for å vera nettopp det, bustadar.

2: Heftelsar/verdi på bustadar

Det er inga dekning for å hevde at buplikt i Seljord kommune påvirker prisnivået på bustadar. Forskning syner derimot at prisnivået ikkje blir påverka: Tidsskrift for boligforskning, Vol.3, Utg.1, «Gir boplikt lavere boligpriser?» konkluderer med at "prisene på helårsboliger i innlandssonen er upåvirket." Buplikt er heller inga «heftelse» i formell forstand, då det ikke er ein heftelse som er tinglyst og fylgjer eigedomen. Buplikt er eit forhold som dei som kauper eigdom må forhalde seg til på lik line som reguleringsplanar og liknande.

3: Auka attraktivitet og vedlikehaldsbehov

Kommunen meiner at fleire eigdomar «med vedlikehaldsbehov blir overtatt og satt i stand». Ein kan enkelt argumentere med det motsatte, at oppheving av buplikt kan føre til at bustadeiegedomar ikkje blir selt/overtatt og dermed står til forfall. At enkelte bustadar blir pussa opp og brukt som hytte nokre få periodar i året, aukar etter vår meining ikkje kommunen si tiltrekningskraft eller det lokale miljøet. Om eit hus derimot blir brukt som bustad, gjerne med ein familie som bur og lever der – det styrkar det lokale miljøet. Når en bustad blir brukt som nettopp det, bustad, er det folk i husa heile året, det er naboar som er heime alle dager og kan hjelpe til, det er born som går på skulen, det er en fleire som handlar i nærmiljøet, det er familiar som er med på dugnadar og engasjerer seg i bygda.

Svardal grendelag er eit levande grendelag takka vere av fastbuande. Engasjementet her er avhengig av folk som ønsker å bygge opp lokalsamfunnet sitt, og bruke sin dyrebare tid, i kvardagen, på aktivitetar og tiltak som kjem befolkninga til gode.

Svardal grendelag meiner difor at fortsatt nullkonsesjon i Seljord kommune er til det beste for vidare vekst og utvikling av heile Seljord kommune.

Kommentar:

Kommunedirektøren har som eit utgangspunkt ingen kommentar til det Svartdal grendelag skriv, utover det som går på arv. Forskrifta slik den er vedteken gjeld ikkje for overtaking av eigedom i nær familie. Det vil seie at nær familie kan arve eigedom utan å bli omfatta av forskrifta slik den gjeld i dag, det betyr dei kan overta eigedom i nær familie utan buplikt. Det er andre kommunar som også har fjerna slektskapsunntaket i si forskrift.

Vurdering:

Kommunedirektøren viser til dei vurderingane som blei gjort i saksframlegget til kommunestyret den 21.03.2024. Det kom inn berre eit innspel når forskrifta blei innført, og det har kome inn bere eit innspel no når forskrifta er foreslått oppheva. Samla sett har det difor vore lite skriftleg

engasjement både ved innføring og ev. oppheving. Kommunedirektøren vil ikkje spekulere for mykje i kvifor, men det kan vere at folk som bur i Seljord og er nøgd med dette, ikkje føler at dette angår dem. Denne forskrifta har ofte vore nok ein fyrst har blitt kjent med i samband med sal/kjøp når ein skal fylle ut eigenfråsegn, eller når ein ynskjer å selje til nokon som vil nytte egedomen til fritidsbruk.

Når forskrifta blei innført sendte vi søknad til landbruksdirektoratet den 26.03.2021, vi fekk svar den 03.05.2021, og forskrifta blei innført med verknad frå 01.01.2022. Kommunedirektøren tilrår difor at det blir sendt søknad til landbruksdirektoratet om å oppheve forskrifta.

Vedlegg

- 1 Vurdering av om forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7, Seljord kommune skal opphevast
- 2 Høyring - Forslag om å oppheve forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 i Seljord kommune
- 3 Uttale kring forslag om å oppheve forskrift om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7 i Seljord kommune