

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Kristian Wilèn Haaland
Arkivsaksnr.: 13/151

Arkiv: V60

VURDERING AV 0-KONSESJON

Rådmannens innstilling:

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Oppheving av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonslovens § 7 fastsettes av Landbruksdirektoratet. Hamarøy kommune ønsker ikke å benytte konsesjonsloven som virkemiddel for å opprettholde bosettingen på bebygd eiendom som er, eller har vært, i bruk som helårsbolig. Hensyn til privat eierråderett og næringsvirksomhet er viktigere for kommunen enn antatte positive virkninger for bosettingen. Kommunestyret ber administrasjonen utarbeide søknad om å oppheve forskrift, som oversendes Landbruksdirektoratet.

::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

Bakgrunn:

I henhold til konsesjonsloven § 5 (1974, § 7 i ny lov av 2003) innførte Hamarøy kommune, i 1993, lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Forskriften begrenser unntaket fra konsesjonsplikten for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. For utfyllende beskrivelse av forskriften og 0-konsesjon, se vedlagt vedtak/høringsdokument. Forskriften er tilgjengelig på: <https://lovdata.no/dokument/JB/forskrift/1993-04-05-270>

I 2013 og 2014 var det et ønske om å utrede virkningene av forskriften, med sikte på å endre forskriften (sak 13/151-1). Endelig beslutning ble utsatt fordi man antok at regjeringen ville oppheve dette ved lovendring. 05. februar 2014 ble dermed følgende vedtatt:

«Rådmannen anbefaler kommunestyret å avvente regjeringens varslede oppheving av boplikt gjennom forskrifter om nullkonsesjon. Det anbefales derfor ikke å innføre en eventuell endring av det lokale forskriftsverket nå.»

Det ble ikke gjort noen lovendring i 2014, og forskriften ble videreført. I 2018 var det på nytt et ønske om en vurdering av forskriften. Forvaltningsloven § 37 sier at alle berørte, dvs. de forskriften skal gjelde for eller hvis interesser særlig berøres, skal gis anledning til å uttale seg før forskriften blir utferdiget, endret eller opphevet. Kommunestyret vedtok

derfor i møte 13.12.2018 at saken skulle sendes på høring før kommunestyret tar endelig stilling til og vedtar endring eller oppheving av forskrift.

Følgende vedtak ble fattet:

Vurdering av forskrift om 0-konsesjon legges ut til høring med sikte på videreføring, utvidelse med tanke på slektskapsunntak, differensiering eller oppheving. Høringsperiode på 6 uker etter vedtak i kommunestyret. Ny sak legges frem for kommunestyret med innspill fra høringen.

Saksutredning:

Etter vedtaket i kommunestyremøte, 13.12.2018, ble det gjort forberedelser til å sende saken på høring. Det ble vurdert som hensiktsmessig å avvente med kunngjøring til over juleferien, for å få en sammenhengende høringsperiode. Vurdering av 0-konsesjon ble dermed kunngjort og sendt på høring i 6 uker, fra 11. januar til 22. februar 2019.

I høringsdokumentet ble det gjort rede for betydningen av forskriften, bakgrunnen for at slik forskrift ble innført og hvordan det praktiseres i Hamarøy ble også presentert. Ulike alternativer for endring av forskriften ble drøftet. Erfaringer fra Hamarøy og andre kommuner, samt annen litteratur ble lagt til grunn (Se vedlegg 1. for høringsdokumentet).

Høringsinnspillene:

Det er totalt kommet inn 19 høringsinnspill. 15 av totalt 19 innspill argumenterer for oppheving av forskriften. 2 innspill har generelle eller ingen merknader, 1 innspill argumenterer for videreføring av dagens praksis og 1 innspill presenterer alternativ løsning. Av de som har sendt inn er én fra sektormyndighet, 4 fra lokale lag/foreninger og 14 fra privatpersoner.

Under følger en oppsummering av hovedtrekkene i innkomne høringsinnspill. Se vedlegg 2. for fullstendige innspill.

Fra lokale lag og foreninger:

Hamarøy og Tysfjord Bonde- og småbrukarlag ønsker med sitt innspill at dagens praksis blir opprettholdt. Det argumenteres med at en oppheving av forskriften vil bidra til avfolking i kommunen og at nedsatt konsesjonsgrense fungerer som virkemiddel til å begrense salg av små landbrukseiendommer til fritidsformål. Kommunen oppfordres til å arbeide for å tiltrekke seg flere unge familier som ønsker å bosette seg på bygda.

Mellombygda lokalutvalg har gitt en generell vurdering av saken. Nevner at differensiering kan være en løsning, men konkluderer med at hensyn til stedsutvikling, vekst og trivsel bør være hovedfokus. Mellombygda lokalutvalg har tillit til at kommunestyret gjør dette på best mulig måte og at vekst og trivsel får et særlig fokus i de vedtak som blir gjort i denne saken.

Hamarøy og Tysfjord Bygdekvinnelag finner både positive og negative sider ved å beholde forskriften, men mener at Hamarøy kommune har mest å tjene på å oppheve forskriften. Differensiering og utvidelse med tanke på slektskapsunntak mener Bygdekvinnelaget vil medfører dårligere løsning enn dagens praksis. Det nevnes at oppheving medfører risiko for å få fritidsbolig i boligfelt, men det konkluderes videre med at det er viktigere for kommunen å bruke andre virkemidler for å få tilflyttere og beholde bosetting. Tranøy Båt og Velforening mener at boplikten ikke har fungert etter hensikten og at den hverken stimulerer til etablering eller bolyst. Videre at kommunen i stedet må gjøre seg attraktiv for nye bosettere og for etablering av nye arbeidsplasser. TBV mener at 0-konsesjonen må avvikles umiddelbart, differensiering må ikke innføres og en utvidelse ifht. Slektskapsunntak må ikke gjennomføres, da dette er en vesentlig innstramming ift dagens praksis. Det legges spesielt vekt på at man ved å oppheve boplikt legger bedre til rette for mer fleksibilitet, økt attraktivitet, investeringslyst og byggeaktivitet, ettersom korttidsbeboende og fritidsfolk er en viktig kundegruppe for lokalt næringsliv.

Innspillet fra TBV er koordinert med styret i Nordbygda Utvikling SA. Innspillet ble deretter sendt til ytterligere høring til bedrifter og enkeltpersoner. I alt har 62 fastboende, eiere av nærstående slektskapsboliger og fritidsbeboere bekreftet støtte til innspillet.

Fra privatpersoner:

Hovedtrekkene i innspillene fra privatpersoner er stort sett de samme. 13 av 14 innspill taler for oppheving av forskriften. Det er verdt å nevne at 6 av disse er igjen utarbeidet etter samme mal. Ytterligere 3 er også utarbeidet fra en annen mal. Enkelte har revidert noe, men poengene er de samme.

Her legges det vekt på at forskriften senker verdien og begrenser råderett over privat eiendom ettersom kjøp og salg av bolig besluttes av Plan- og ressurs og kommestyret, dersom kjøper ikke ønsker å bruke en eiendom til permanent bolig. Et poeng innspilt er også at 0-konsesjon legger begrensninger på utleiemarkedet gjennom at eier av hus med bolikt i prinsippet kun kan leie ut til personer som registrerer sin bostedsadresse der, hvis de selv ikke ønsker eller kan bo der permanent.

Gjennomgående oppfordres kommunen til å bidra til økt bolyst og tilflytting gjennom å legge til rette for næringsutvikling og aktivitet på andre måter. Det nevnes fra flere at ordningen ikke synes å virke etter sin hensikt, ettersom man siden innføringen fremdeles har opplevd reduserte folketall og økning i antall forfalne hus.

Et av innspillene foreslår at spørsmålet om videreføringen av forskriften bør besvares gjennom en demokratisk avstemming i forbindelse med årets kommunevalg, hvor innbyggerne i det som vil utgjøre Nye Hamarøy kommune får avgi stemme.

Vurdering:

Vurderingen gjøres på grunnlag av innspillene som er mottatt i høringsperioden, samt informasjon innhentet i forbindelse med høringsdokumentet.

Som gjennomgangen viser taler flesteparten av innspillene for oppheving av forskriften. Kort oppsummert mener majoriteten av innsenderne at forskrift om 0-konsesjon truer

rettsikkerheten og begrenser råderett over egen eiendom. Videre at ordningen medfører ekstra risiko for utbyggere og potensielle boligkjøpere, og boligprisene påvirkes negativt. Den oppleves dermed begrensende for utvikling og investeringsvilje i kommunen.

I teorien har kommunen virkemidler gjennom plan- og bygningsloven til å styre arealbruken, uten boplikten. For eksempel er bruksendring søknadspliktig etter plan og bygningsloven. Inntrykket er derimot at disse virkemidlene juridisk sett er noe svakere, ved at hjemmel for å nekte bruksendring er svakere enn hjemmelen for å nekte konsesjon. Sett i lys av oppnådde resultater med tanke bosetting, er det lite trolig at det vil spille noen vesentlig rolle. En vesentlig forskjell er at spørsmål om konsesjonplikt gjøres ved erverv (kjøp/salg) av eiendom mens spørsmålet om bruksendring etter plan- og bygningsloven ikke nødvendigvis tas opp ved erverv, men ofte ved senere tidspunkt.

Jordloven setter også krav til at dyrka mark fortsatt skal drives. Et krav som også vil gjelde for fritidseiendommer. I praksis er det derimot en vanskelig bestemmelse å følge opp. Det er tvil om hvor langt det er reelt å bruke jordloven som virkemiddel.

Oppheving av forskrift om 0-konsesjon vil trolig ikke ha noen negativ betydning for befolkningsutviklingen. Det åpner muligheten for at flere bolighus kan bli kjøpt til fritidsformål, men dette behøver ikke nødvendigvis å være negativt. Man vil kunne se en endring i boligens markedspris, men omfanget av dette er vanskelig å forutse.

Oppheving av forskriften vil potensielt kunne føre til økning i antall boliger som benyttes som fritidsboliger. Dette kan føre til økt investeringslyst og næringsaktivitet. Både i form av bygging og/eller istandsetting av fritidsboliger, men også fordi fritidsbeboere benytter seg av lokale tilbud og tjenester når de oppholder seg ved fritidsboligen. Dette kan være byggevarer, håndverkertjenester, daglivarer, kulturtilbud, sosiale arrangementer osv.

Oppheving av forskrift vil potensielt også kunne føre til reduksjon i bygging av nye fritidsboliger, avhengig av mengden nye fritidsbeboere. Etersom det åpnes for at bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig kan selges som fritidsbolig, er det rimelig å anta at enkelte potensielle nye fritidsbeboere vil se etter en slik løsning. Dersom det gir utslag kan det tenkes å ha en viss negativ virkning for næringsaktiviteten, ettersom det i kommunen pr. i dag finnes utarbeidede reguleringsplaner for hyttefelt med ubebygde tomter. Omfanget av disse virkningene er derimot også vanskelig å forutse.

I lys av kommunesammenslåingen er en vurdering av forskriften uansett ikke til å unngå. Tysfjord kommune har pr. i dag ikke forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dvs. at dersom man skulle ønske å videreføre ordningen måtte dette vært innført for de deler av Tysfjord vil inngå i Nye Hamarøy kommune. Oppheving av forskriften bidrar dermed til forenkling av en allerede omfattende prosess.

Basert på det overnevnte er Rådmannens anbefaling at forskrift om nedsatt konsesjonsgrense oppheves. Begrunnelsen er at kommunen ikke lenger ønsker å benytte konsesjonsloven som virkemiddel for å opprettholde bosettingen på bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Hensyn til rettsikkerheten og næringsvirksomhet er viktigere for kommunen enn antatte positive virkninger for bosettingen.

Saksbehandling ved endring eller oppheving av forskrift om 0-konsesjon:

Etter konsesjonsloven § 7 sjettede ledd kan bare forskrift innføres der det er nødvendig for å forhindre at eiendom som bør brukes som helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Landbruksdirektoratet fastsetter slike forskrifter etter søknad fra kommunen. Også endring eller oppheving av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense fastsettes av Landbruksdirektoratet. Den enkelte kommune skal ha stor innflytelse på spørsmålet om innføring, endring, og oppheving av forskrift.

Etter vedtak i kommunestyret oversendes søknad til landbruksdirektoratet. Søknaden bør inneholde kommunestyrets vedtak med begrunnelse, samt eventuelle evalueringer, høringsuttalelser, og aktuelle vedtak som angår saken. Landbruksdirektoratet utformer og fastsetter ny forskrift ved vedtak, og sender ny forskriftstekst til lovdata, alt med kopi til kommunen, Fylkesmannen og Kartverket.

Vedlegg som følger saken:

- Høringsdokument
- Mottatte høringsinnspill

Klageadgang: NEI

(Slettes/korrigeres av saksbehandler. Hvis JA - angi ovenforstående).

rådmann

[... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)