



Reigstad Bygg og Eigedom AS
Osterfjordvegen 124
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar: Håkon Reigstad
Vår: 21/6463 - 21/86403

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
08.02.2022

Korrigering av utstedt gebyr - gbnr 137/834 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 1362/21
Tiltakshavar: Sommerro Panorama AS
Ansvarleg søkjar: Åsane Byggmesterforretning AS
Søknadstype: Søknad om redusert gebyr

VEDTAK

Kommunen har nytta feil grunnlag ved fakturering av saksbehandlingsgebyr for bustadblokk 6 og 7 på gbnr 137/834. Gebyret vert korrigert i samsvar med klagen. Klagar får medhald. Vedtaket er fatta med heimel i gebyrforskrifta punkt 4.10.

Gebyr for parkeringskjellar er ikkje tatt med i utsend og betalt faktura og vert fakturert i tråd med punkt 10.2.4, jf. Lov om foreldelse av fordringer § 2.

Gebyret vert redusert med kr. 17 610,- slik det følgjer av vurderinga og av tabell. Vedtaket er fatta med heimel i gebyrforskrifta punkt 4.9.

Følgjande gebyr skal betalast:

Søknadspålitige tiltak		Gebyr		
Kode	Skildring	Tal	Sats	Sum
10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad. BB2 blokk 6 og 7. Totalt 17 einingar			
	100 % av basisgebyr f.o.m. eining nr. 1 t.o.m. nr. 4	4	Kr 17 900,-	Kr 71 600,-
	50 % av basisgebyr f.o.m. eining nr. 5 t.o.m. nr. 10	6	0,5*Kr 17 900,-	Kr 53 700,-
	20 % av basisgebyr f.o.m. eining nr. 11 t.o.m. nr. 17	7	0,2*Kr 17 900,-	Kr 25 060,-
10.2.4	Basisgebyr fellesanlegg i parkeringskjellar. 30 p-plassar			
	100 % av basisgebyr f.o.m. p-plass nr. 1 t.o.m. nr. 4	4	Kr 8 500,-	Kr 34 000,-
	50 % av basisgebyr f.o.m. p-plass nr. 5 t.o.m. nr. 10	6	0,5*Kr 8 500,-	Kr 25 500,-
	20 % av basisgebyr f.o.m. p-plass nr. 11 t.o.m. nr. 30	20	0,2*Kr 8 500,-	Kr 34 000,-
	Til saman			Kr 243 860,-

	Tidlegare innbetalt gebyr			Kr 226 250,-
	Reduksjon av gebyret			Kr 17 610,-
	Totalt gebyr å betala:			Kr 0,-

SAKSUTGREIING

Tiltak

Tiltakshavar Reigstad Bygg og Eigedom AS har i brev datert 18.11.2021 søkt om redusert saksbehandlingsgebyr for rammeløyve til oppføring av bustadblokk 6 og 7 med felles parkeringskjellar på eigedomen gbnr 137/834, jf. vedtak datert 02.11.2021. Tiltakshavar meiner at kommunen har fakturert feil og ilagt tiltakshavar for stort gebyr.

Tiltakshavar skriv:

Me har motteke faktura (faktura 50002151) på gebyr vedkomande rammeløyve frå kommunen. Me meiner kommunen har nytta gebyrregulativet feil og ilagt oss for stort gebyr. Ved utsending av gebyr for sakshandsaming har Alver kommune lagt til grunn at dette er to søknadspliktige tiltak og ikkje eit.

Dei 17 bueiningane er fordelte på to bygg – men er søkt i eit og same tiltak. I følge gebyrregulativet jamfør punkt 10- Søknadspliktige tiltak, kulepunkt 1 - skal gebyret bli rekna per tiltak.

Det har blitt sendt inn 1 stk søknad om tiltak som omhandlar 17 einingar som er samanbygde via parkeringskjellar. Tiltaket her ligg på same gårds/bruksnummer, og vil vere i same sameige.

For å vise dette har me henta utdrag av tekst i nabovarsel samt søknad om rammeløyve. I nabovarslinga er det vist til følgjande i skildringa

«Dette nabovarselet er tilknyttet ett-trinns byggesøknad for boligbygg over tre plan + parkeringskjeller, på område BB2» i reguleringsplanen. 17 leiligheter fordelt på to bygningsvolumer hvor begge står over parkeringsanlegg under bakkenivå. Se tegningsvedlegg for mer informasjon».

I byggesak - herunder søknad om rammetillatelse er skildra som: «Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etasjen»

Me meiner heile punkt 10.2.1 i Gebyrregulativet som vist til under skal leggest til grunn for gebyr.

Basisgebyr bygg for bustad / fritidsbustad. Ny bueining i nytt/eksisterande bygg.

For fleire bueiningar vert det gjeve tillegg for:

- Einebustad 50 % av basisgebyr.

- Fleirmannsbustadar: 100 % av basisgebyr frå og med bustadeining nr1 til og med nr 4,

50 % av basisgebyr frå og med bustadeining nr 5 til og med nr 10, og

20 % av basisgebyr frå og med bustadeining nr 11.

Me meiner me skal betale

Basisgebyr 100 % 4 einingar x kr 17900 = 71 600,-

Basisgebyr 50 % 6 einingar x kr 17900 / 50% = 53 700,-

Basisgebyr 20 % 7 einingar x kr 17900 / 20 % = 25 060,-

Totalsum gebyr rammeløyve skal difor vere kr = 150 360,-

Me ber difor om kreditnota på mellomliggande sum.

VURDERING

Kommunen har fakturert følgjande gebyr for rammeløyvet:

Søknadspåltige tiltak		Gebyr		
Kode	Skildring	Tal	Sats	Sum
10.2.1	Bygg 6 – 8 bueiningar			
	Basisgebyr 100 %	4	Kr 17 900,-	Kr 71 600,-
	Basisgebyr 50 %	4	Kr 17 900,-	Kr 35 800,-
10.2.1	Bygg 7 – 9 bueiningar			
	Basisgebyr 100 %	4	Kr 17 900,-	Kr 71 600,-
	Basisgebyr 50 %	5	Kr 17 900,-	Kr 44 750,-
10.2.11	Melding til søkjar om tilleggskokumentasjon	1	Kr 2 500,-	Kr 2 500,-
	Totalt gebyr å betala:			Kr 226 250,-

Gebyret er fakturert i samsvar med Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltning, vedtatt av Alver kommunestyre 17.12.2020 i sak 168/20.

Det går fram av punkt 4.10 i gebyrforskrifta, som gjeld klage, at

«Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje klagerett på forskrifter, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Kommunal klagenemnd er klageinstans.

Gebyr som etter denne forskrifta er fastsett ved enkeltvedtak kan det klagast over i samsvar med forvaltningslova kap. VI. Fylkesmannen er klageinstans.»

Tiltak består av 2 bustadblokker og felles parkeringskjellar. Bygg 6 har 8 bueiningar og bygg 7 har 9 bueiningar, totalt 17 bueiningar. Parkeringskjellar har 30 parkeringsplassar.

Det går fram av punkt 10.2.1 at basisgebyr bygg for bustad/fritidsbustad skal fakturerast med kr. 17 900,-.

For fleirmannsbustadar vert det fakturert tillegg slik:

100 % av basisgebyr frå og med bustadeining nr 1 til og med nr. 4

50 % av basisgebyr frå og med bustadeining nr. 5 til og med nr. 10

20 % av basisgebyr frå og med bustadeining nr. 11

Det går vidare fram av punkt 10.2.4 at det skal fakturerast basisgebyr for frittliggjande fellesanlegg med eige bygg med bygningspunkt og fellesanlegg i tilknytning til andre bygg, naust, sjøbu, bod, parkering og liknande, med kr. 8 500,-.

Tilleggsgebyr skal betalast per eining/p-plass

100 % av basisgebyr frå og med eining nr. 1 til og med eining nr 4

50 % av basisgebyr frå og med eining nr. 5 til og med eining nr. 10

20% av basisgebyr frå og med eining nr. 11

Det går fram av kap. 10 i gebyrforskrifta at gebyr skal betalast per tiltak. Kommunen har fakturert saksbehandlingsgebyr for 2 bustadblokker, med eigne bygningspunkt, separat. Ut i frå ordlyden i punkt 10.2.1 og den praksis kommunen har, ser vi at gebyret skulle vore fakturert med grunnlag i 17 bueiningar samla slik Reigstad Bygg og Eigedom AS skriv i klagen. Gebyret vert korrigert i tråd med klagen.

Det går vidare fram av punkt 10.2.4 i gebyrforskrifta at det skal betalast saksbehandlingsgebyr for felles anlegg for parkering under bygga. Gebyret vert korrigert for parkeringskjellar.

På bakgrunn av dette finn vi at følgjande gebyr skal betalast:

Søknadspliktige tiltak		Gebyr		
Kode	Skildring	Tal	Sats	Sum
10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad. BB2 blokk 6 og 7. Totalt 17 einingar			
	100 % av basisgebyr f.o.m. eining nr. 1 t.o.m. nr. 4	4	Kr 17 900,-	Kr 71 600,-
	50 % av basisgebyr f.o.m. eining nr. 5 t.o.m. nr. 10	6	0,5*Kr 17 900,-	Kr 53 700,-
	20 % av basisgebyr f.o.m. eining nr. 11 t.o.m. nr. 17	7	0,2*Kr 17 900,-	Kr 25 060,-
10.2.4	Basisgebyr fellesanlegg i parkeringskjellar. 30 p-plassar			
	100 % av basisgebyr f.o.m. p-plass nr. 1 t.o.m. nr. 4	4	Kr 8 500,-	Kr 34 000,-
	50 % av basisgebyr f.o.m. p-plass nr. 5 t.o.m. nr. 10	6	0,5*Kr 8 500,-	Kr 25 500,-
	20 % av basisgebyr f.o.m. p-plass nr. 11 t.o.m. nr. 30	20	0,2*Kr 8 500,-	Kr 34 000,-
	Til saman			Kr 243 860,-

Konklusjon:

Kommunen har nytta feil grunnlag ved fakturering av saksbehandlingsgebyr for bustadblokk 6 og 7. Gebyret vert korrigert i samsvar med klagen. Klagar får medhald.

Vi ser samstundes at det ved ein inkurie ikkje er fakturert gebyr for parkeringskjellar. Gebyr for parkeringskjellar vert fakturert i tråd med punkt 10.2.4, jf. Lov om foreldelse av fordringer § 2.

Etter at gebyret er korrigert vert samla saksbehandlingsgebyr i saka på kr 243 860,-. Tidlegare fakturert og betalt saksbehandlingsgebyr er på kr 226 250,-. Det er betalt inn kr 17 610,- for lite.

Vurdering av redusert gebyr

Det går fram av gebyrregulativet punkt 4.9 at

«Når kommunen sitt arbeid med ein sak avviker vesentleg frå gjennomsnittleg sakshandsamingstid for sakstypen kan kommunen av eige initiativ redusere gebyret. Fastsetting av redusert gebyret skal skje ved enkeltvedtak.»

Når særlege grunnar ligg føre kan det søkjast om redusert gebyr innan 3 veker etter at faktura er mottatt. Søknad om redusert gebyr skal være grunngjeven. Personlege og/eller sosiale tilhøve vert ikkje rekna som særleg grunn.»

Det har ikkje vore knytt rettsleg eller faktisk tvil til å fastslå kva gebyr som skal betalast i saka og det er ikkje utøvd skjønsmessige vurderingar i samband med gebyrfastsetjinga.

Gebyrregulativet er vedtatt med bakgrunn i gjennomsnittlege kostnadar knytt til den enkelte sakstype. Det er ikkje ført timelister for behandlinga av søknaden. Gebyret er fastsett på bakgrunn av det gjeldande gebyrregulativet. Det er såleis vurdert at tiltaket ligg innanfor dei gjennomsnittlege utgiftene kommunen har ved behandling av denne type saker.

Etter ei konkret og samla vurdering av forhold i denne saka, saka sin kompleksitet og tidsbruk, finn kommunen likevel å ikkje krevja inn for lite betalt gebyr. Gebyret vert redusert med kr 17 610,-.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klagerett

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl) § 2 3.ledd. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Reigstad Bygg og Eigedom AS

Osterfjordvegen 124

5914

ISDALSTØ