

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	FE - 231	18/877

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
36/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018
37/2018	Formannskapet	PS	25.04.2018
	Kommunestyret	PS	

Tilkoplingsavgift til kommunalt vatn og avlaup for ikkje-søknadspliktige bueiningar

Saksopplysningar:

Med verknad frå 1.1.2016 fekk byggesaksforskrifta (SAK10) til plan- og bygningslova nytt innhald, jf. SAK10 § 2-2 («Oppdeling av boenhet»):

«Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

- a) Har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- b) Har egen inngang og
- c) Er fysisk atskilt fra øvrige enheter.» [Rådm. Understr.]

Formålet med endringa var å leggje til rette for utleige av del av eksisterande bustad, ved å lempe på tekniske krav og ved å unnta slike bueiningar frå søknadsplikt. Føresetnaden for at ei deling ikkje er søknadspliktig etter plan- og bygningslova, er at arealet som skal nyttast allereie er hovuddel innanfor ei brukseining ettersom bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel innanfor ei brukseining i seg sjølv er søknadspliktig, jf. SAK10 § 3-1 bokstav c), jf. pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav d), jf. bokstav a).

Plikta til å betale for kommunale tenester følgjer av eigne forskrifter. Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune er vedteke i kommunestyret den 17.12.2014 og erstattar eldre forskrift etter gamalt lovverk, første gong vedteke 19.12.2001. Forskrifta er vedteke med heimel i Lov av 16. mars 2012 om kommunale vass- og avlaupsanlegg og Forskrift av 1. juni 2004 om begrensning av forureining § 16-1 andre ledd.

Gebyrsatsane er fastsett i vedtak frå kommunestyret av 13.12.2017, sak 115/17, med verknad frå 1.1.2018.

I Forskrift om vass – og avlaupsgebyr § 3 første punkt står det følgjande:

«Eigar/festar av eigedom med eige gardsnummer, bruksnummer/festenummer og som har

påståande bygg som er eller skulle vore registrert i matrikkelen med eige gardsnummer, bruksnummer, eige festenummer eller eige seksjonsnummer, og som er tilknytt kommunalt vatn – og/eller kommunal avlaupsleidning direkte eller gjennom privat leidningsnett. Dersom abonnenten òg eig husvære som etter regelverket i matrikkelen er eller skulle vore registrert med eige bustadnummer, skal og slikt husvære betale gebyr som ein abonnent, men huseigar er ansvarleg for at pålagde gebyr vert betalt.» [Rådm. understrk.]

Føresegna legg altså til grunn at det skal betalast særskilt abonnementsgebyr for husvære «som etter regelverket i matrikkelen er eller skulle vore registrert med eige bustadnummer.»

Matrikkellova § 21 pålegg kommunen ansvaret for å fastsetje offisiell adresse til eigedomar og bygningar. Tildeling og endring av adresser er nærare regulert i Matrikkelforskrifta § 50. I tredje ledd står følgjande:

«Har bygning fleire hovedinnganger, kan hver inngang gis egen vegadresse. I bygning med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen vegadresse.» [Rådm. understr.]

Kva som er ein «*bolig*» har Kommunal- og moderniseringsdepartementet definert slik i sin kommentar til Matrikkellova m/forskrift av 21.8.2012:

«Med bolig menes en bruksenhet som består av ett eller flere rom, som er bygd eller ombygd som helårs privatbolig for en eller flere personer, og har egen atkomst til rommet eller rommene uten at en må gå gjennom en annen bolig. En leilighet er en bolig med minst ett rom og kjøkken. En hybel er et rom med egen inngang beregnet som bolig for en eller flere personer, som har adgang til vann og toalett uten at det er nødvendig å gå gjennom en annen bolig. Bolig er fellesbegrep for leilighet og hybler.» [Rådm. Understr.]

Det ovannemnde viser at matrikkellova sin definisjon av «*bolig*» er vidare enn plan- og bygningslova sin definisjon av «*boenhet*» ved etablering av sjølvstendig bueining i eksisterande bygning etter SAK10 § 2-2, som føreset at einingane er fysisk skilde.

Ombygging av ein bygning frå til dømes ein til to bueiningar er etter dette ikkje søknadspliktig deling etter SAK10 § 2-2, så framtid delinga ikkje inneber at bueiningane vert fysisk åtskilt. Viss bueiningane har kvar sin inngang, skal dei likevel registrerast med eigne adresser etter matrikkelforskrifta § 50 tredje ledd og som ein abonnent etter Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune § 3 første punkt.

I høve tilknytingsavgift følgjer det av Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune § 5 andre ledd andre setning at «*[v]ed ombygging/endring av noverande bygg slik at det vert fleire abonnentar i bygget, skal kvar ny abonnent betale tilknytingsgebyr.*» I tillegg skal det betalast årsgebyr, jf. forskrifta § 6.

Dette betyr at det ved etablering av hyblar som ikkje treng byggjeløyve etter plan- og bygningslova, jf. SAK10 § 2-2, skal betalast tilknytingsgebyr og årsgebyr for vatn og avlaup.

Ettersom arealet allereie er godkjent brukt som hovuddel i bygningen, og fordi det ikkje skjer ei fysisk tilkopling, har rådmannen vanskar med å forklare behovet for å krevje tilknytingsgebyr for hyblar som etter pbl er unnateke frå søknadsplikt. Vi har også vanskar med å få registrert desse hyblane

med egne adresser og abonnementsgebyr, fordi vi ikke får kunnskap om kvar dei er.

Ved spørsmål om kva krav som vert stilt til etablering av slike hyblar opplever vi at mange anten lar vere å etablere hyblar eller lar vere å opplyse kommunen om at dei etablerer hyblar fordi dei då må betale inntil kr 40 000,- + mva for tilknytninga. Etablering blir då ikkje mogleg å fange opp av rådmannen utan ved spørsmål frå naboar, ved annonserte utleigeobjekt o.l.

Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune vart vedteken 17.12.2014 og lovendringa i SAK10 § 2-2 trådde i kraft 1.1.2016. Lovendringa si betyding for dei lokale vass- og avlaupsgebyra har dermed ikkje vore vurdert av kommunen. Rådmannen ber Kommunestyret om ei vurdering av om hyblar som er etablert i samsvar med SAK10 § 2-2 skal reknast som ein abonnent etter Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune.

Rådmannen sitt forslag er at dei vert rekna for ein abonnent, og at dei slik skal betale årsgebyr, men at dei vert fritakne for tilknytingsgebyret. Vi viser til at formålet med å stille færre og enklare krav til etablering av hyblar i eksisterande bustadar i samband med endring av SAK10 § 2-2 var for å auke tilgangen til utleigehyblar. Viss kommunen fritak frå tilknytingsavgifta står vi opp om dette formålet. Ved å framleis krevje årsgebyr for hyblane sikrar vi at bebuarane betaler for kommunale tenester på lik linje med alle andre som mottok desse tenestene i kommunen.

Framlegg til vedtak:

«Kommunestyret fritak etablering av bueiningar i samsvar med byggesaksforskrifta (SAK10) § 2-2 for tilknytingsgebyr etter Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune § 5 andre ledd andre setning. Det skal betalast årsgebyr for bueiningane i samsvar med forskrifta § 6.»

Utval for drift og utvikling - 36/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Kommunestyret fritak etablering av bueiningar i samsvar med byggesaksforskrifta (SAK10) § 2-2 for tilknytingsgebyr etter Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune § 5 andre ledd andre setning. Det skal betalast årsgebyr for bueiningane i samsvar med forskrifta § 6.»