

Lindås kommune v/byggesak

01.09.2014

#### VISJON:

HEILSKAP  
OG KVALITET

Gjervik Ytre  
5914 Isdalstø

Org.nr :  
982 231 345

epost: [post@reigstadbygg.no](mailto:post@reigstadbygg.no)

heimeside: [www.reigstadbygg.no](http://www.reigstadbygg.no)

Dagleg leiar:  
**Geir Reigstad:**  
92 60 82 35  
[geir@reigstadbygg.no](mailto:geir@reigstadbygg.no)

#### Bygg

Fagleg leiar:  
**Håkon Reigstad**  
92 50 82 36  
[hakon@reigstadbygg.no](mailto:hakon@reigstadbygg.no)

Fagleg leiar  
prosjektering:  
**Kjell Reigstad**  
97 74 79 64  
[kjell@reigstadbygg.no](mailto:kjell@reigstadbygg.no)

Teikning  
Prosjektering,  
Byggesak  
Nybygg  
Tilbygg  
Bustad  
Garasjar  
Hytter

#### Entreprenør

Fagleg leiar  
**Rolf Reigstad**  
90 03 97 61  
[rolf@reigstadbygg.no](mailto:rolf@reigstadbygg.no)

Graving,  
Boring  
Sprenging  
Transport  
Støyping  
Natursteins  
Muring  
Uteareal  
Grøntareal

### KLAGE PÅ GEBYR- AVSLAG RAMMELØYVE gbnr 196/139, Midtgård Leknes

Me viser til avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve datert 29082014.

Kommunen har i denne saka gjeve avslag på dispensasjon og rammeløyve.  
Det er gjeve gebyr både for dispensasjon (kr. 8.500) og for rammeløyve (kr. 27.000) totalt gebyr kr. 35.500,-.

Vi klagar på bruken av gebyrregulativet i forhold til avslag på rammeløyvet kr. 27.000,-

Når det er gjeve avslag på dispensasjon frå plan er det ikkje grunnlag for, eller naudsynt å realitetshandsame rammeløyve.

Tiltaket/søknaden er etter avslag på dispensasjon ikkje i samsvar med plan, og kan difor ikkje handsamast men eventuelt avvisast. Saka er heller ikkje *fullstendig jf. Pbl§21-4*

I bestefall kan det gjevast gebyr for avvist sak jf. gebyrregulativet pkt. 10.2.11 (kr. 2.100)

Vi viser også til kommunen sitt regulativ pkt. 4.7 Avvist sak:  
*Dersom motteke sak er i strid med føresegn gjeve i plan, lov eller forskrift kan kommunen treffe vedtak om avvising. Det vert å betale gebyr for avvist sak.*

Me meiner denne saka er av prinsipiell karakter og ber om at denne vert lagt fram for Plan og Miljøutvalet i høve praktisering av gebyrregulativet.  
Kopi av denne klaga vert sendt utvalsteiar.

### Om saka

Me har søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen sine punkt om Hustype (1) og takvinkel (2). Det er på vilkår/subsidiert også søkt om dispensasjon frå reguleringsføremaal (3).

Kommunen har i sak om dispensasjon berre vurdert pkt. 3 vedkomande reguleringsføremaal, og med bakgrunn i avslag på dette punktet ikkje funne trong for å vurdere pkt. 1 og 2 i dispensasjonssøknaden.

Likevel har kommunen funne grunnlag for å handsame sjølv rammeløyve/byggesaka, for deretter å gje oss avslag på denne, med tilhøyrande gebyr.

Vi finn denne praksisen svært uheldig, og meiner dette er å urettmessig krevje gebyr for ei handsamning som ikkje er naudsynt.

Ein normal praksis tilseier:

- Får du ikkje dispensasjon frå plan (føremål, utnyttingsgrad, byggehøgde eller anna), treng ikkje kommunen ta stilling til byggesaka; avkjøring/frisikt, tilknytning/rettar VA, skred/flom/ras, tekniske krav, avfallsplan, ansvarsrettar, andre krav i reguleringsplan m.v
- du får ikkje løyve til tiltaket uansett.

For å underbygge saka viser vi og til vedlagte artikkel i kommunalteknikk nr. 8 2014, der advokat Eilert Eilertsen skriv:

*A. Oslo kommune og samtidig søknad om dispensasjon/rammetillatelse.*

*Jeg har en klagesak i Oslo kommune om byggesaksgebyrets beregning. Plan og bygningsetaten har skrevet ut behandlingsgebyr både for avslått dispensasjon og rammesøknad i samme sak. Dette til tross for at rammesøknadens innhold var avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget. Siden reguleringsplanen i utgangspunktet ikke dannet grunnlag for å behandle rammesøknaden, kan jeg ikke forstå hvordan kommunen kan ta gebyr for behandlingen. Noe annet er det at opplysningane i rammesøknaden er relevante for dispensasjons-vurderingen. Men disse opplysningene kunne like godt stått i søknaden om dispensasjon. Gebyrregulativet sier heller ikke noe om en slik beregning.*

*Jeg har snakket med representanter for 5 andre kommuner som ikkje har en slik praksis. De behandler først dispensasjonssøknaden og deretter rammesøknaden dersom dispensasjon gis. Dersom søknaden om dispensasjon avslås, er det ikke grunnlag for å behandle rammesøknaden.*

*Etter mitt skjønn må Oslo kommunes praksis være i strid med lovens system. Alle som har betalt slikt dobbelt gebyr må få refusjon i etterkant.*

*Hvis vi ikke får medhold i klagen, så bør alle søkere/tiltakshavere orienteres, slik at rammesøknaden ikke vedlegges som søknad. Informasjon som er nødvendig for dispensasjonssøknaden må systematiseres på annen måte slik at det ikke er en søknad.*

--

Vi viser og til vedlagte uttale frå Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) som på generelt grunnlag seier:

*Hvor det sendes inn samtidig søknad om dispensasjon/rammetillatelse og det fremgår at rammesøknaden er betinget av at dispensasjon innvilges, vil det være naturlig å behandle søknad om dispensasjon først. Dersom søknad om dispensasjon avslås, vil det kunne innebære at rammesøknaden bør avvises. Dersom det ikke foretas noen realitetsbehandling, skal dette gjenspeiles i gebyrfastsettingen. Hvis derimot rammesøknaden inneholder opplysninger som har betydning for dispensasjonsbehandlingen, kan det tas høyde for dette ved gebyrberegningen.*

*For å unngå uønskede situasjoner, kan man søke om dispensasjon i forkant av rammesøknad.*

-

Også i Nordhordlandskommunane er det ulik praksis i høve dette. Vi vil tru at dei fleste kommunane ikkje handsamar rammeløyve/gjer gebyr for dette dersom det vert gjeve avslag på dispensasjon frå plan først.

Dette er ei sak som ikkje berre omfattar oss, slike dobbeltgebyr er også gjeve andre som har fått avslag. Vi meiner praksisen er uheldig, då spesielt der "uvitande" private/tiltakshavar sjølv søkjer (Garasje-uthus-tilbygg m.v) om dispensasjon og byggesak samstundes.

Dersom kommunen vel å oppretthalde dagens praksis, lyt dei som samstundes søker om dispensasjon og byggeløyve, få varsel om denne praksisen ved innsending, slik at dei eventuelt kan trekke byggesaka fram til dispensasjonen er avklara.

Me vil be kommunen innføre praksis, der eit avslag på dispensasjon frå plan medfører at byggesaka elles ikkje vert handsama og at det ikkje vert krevd gebyr for anna enn dispensasjonen.

Med vennleg helsing  
For Reigstad Bygg og Eigedom as

  
Kjell-A. Reigstad  
Ansvarleg søkjar



# BYGGESAKSGEBYR

## – Ulike underlige eksempler og ulik praksis fra norske kommuner

Formålet med denne artikkelen er å trekke frem enkelte konkrete eksempler fra praksis som jeg er kritisk til. Enten fordi jeg mener de er i strid med norsk lov, lovgivers intensjoner eller som rett og slett er urimelige og burde endres.

Av advokat Eilert Eilertsen

Byadvokaten i Fredrikstad

Jeg har jobbet med byggesak i 15 år. Både som saksbehandler, bygningskart og oppmålingssjef, styremedlem i NKF og som advokat. Jeg har ofte undret meg over innholdet i og praktiseringen av gebyrregulativ i ulike kommuner. Sist gang i Oslo kommune, som jo er den største aktøren på dette området. Feil i gebyrberegningen vil her ramme mange og beløpene kan bli store.

### Formålet med byggesaksgebyr. Hvor rettferdige er de?

Plan og bygningslovens § 33-1 åpner opp for at kommunene kan finansiere sine utgifter til plan og byggesaksbehandlingen gjennom gebyr. De enkelte kommunene kan gjennom årlige budsjettvedtak i kommunestyret avgjøre om aktørene i byggebransjen skal dekke alle utgifter kommunen har på området. Det vil si opp til 100 % selvkost. Flere kommuner velger en lavere sats enn 100 % slik at innbyggerne ellers subsidierer saksbehandlingen.

Kommunene har en relativt stor grad av frihet med hensyn til å velge størrelsen på gebyrene innenfor ulike sakstyper. Kontrollen med utarbeidelsen og praktiseringen av disse er

relativt begrenset og mulighetene for feil og forskjellsbehandling er stor. Sivilombudsmannen har i sak 2007/953 skrevet følgende i et brev til kommunaldepartementet som er illustrerende;

*«Beregning av selvkost reiser til dels kompliserte rettslige og regnskapsmessige problemstillinger – både generelt og i den enkelte sak. I tillegg til at selve beregningen av hva som utgjør selvkost kan være problematisk, kommer at det heller ikke er gitt hvordan utgiftene skal fordeles på de enkelte sakstyper. Et annet problem er at det er vanskelig for den enkelte borger å kontrollere at reglene er fulgt.»*

### Virkninger av byggesaksgebyr, ønsket og uønsket?

Sivilombudsmannen, fylkesmannen og kommunen behandler årlig relativt mange klager på ilagt byggesaksgebyr. Min erfaring og påstand er at dette kun er «toppen av isfjellet» i forhold til hvor mange som er misfornøyde eller som ikke forstår hvorfor gebyret er så stort. Mange velger og ikke klage fordi man er bekymret for reaksjonene/tidsbruken. Andre velger ikke å søke om tillatelse for de «mindre» tiltak fordi gebyrene er høyere enn byggekost.

De større tiltakene blir omsøkt, men også her varierer størrelsen og praksis fra kommune til kommune relativt mye. Praksis kan også variere



internt i en og samme kommune avhengig av saksbehandlers tolkning av gebyrreglementet.

### Noen eksempler fra praksis. Blant annet Oslo, Fredrikstad og Hvaler kommune.

A. Oslo kommune og samtidig søknad om dispensasjon/rammetillatelse. Jeg har en klagesak i Oslo kommune om byggesaksgebyrets beregning. Plan og bygningsetaten har skrevet ut behandlingssaker både for avslått dispensasjon



og rammesøknad i samme sak. Dette til tross for at rammesøknadens innhold var avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget.

Siden reguleringsplanen i utgangspunktet ikke dannet grunnlag for å behandle rammesøknaden, kan jeg ikke forstå hvordan kommunen kan ta gebyr for behandlingen. Noe annet er det at opplysningene i rammesøknaden er relevante for dispensasjons-vurderingen. Men disse opplysningene kunne like godt stått i søknaden om dispensasjon. Gebyrregulativet sier heller ikke noe om en slik beregning.

Jeg har snakket med representanter for 5 andre kommuner som ikke har en slik praksis. De behandler først dispensasjonssøknaden og deretter rammesøknaden dersom dispensasjon gis. Dersom søknaden om dispensasjon avslås, er det ikke grunnlag for å behandle rammesøknaden.

Etter mitt skjønn må Oslo kommunes praksis være i strid med lovens system. Alle som har betalt slikt dobbelt gebyr må få refusjon i etterkant.

Hvis vi ikke får medhold i klagen, så bør alle søkere/tiltakshavere orienteres, slik at rammesøknaden ikke vedlegges som søknad. Informasjon som er nødvendig for dispensasjonssøknaden må systematiseres på annen måte slik at det ikke er en søknad.

**B. Uthus/garasjer og andre kurante tiltak på boligeiendommer i LNF – områder/dispensasjonsgebyr:**

Jeg kan ikke forstå hvorfor norske kommuner skal ha ekstra gebyr for å legge inn en setning om dispensasjon i byggetillatelsen for slike kurante tiltak. Byggesaksgebyret burde være tilstrekkelig. Jeg forstår at de som søker om å lage en ordinær terrasse på sin bolig, reagerer på å motta gebyrkrav på 15 000,-.

I Hvaler kommune ville en oppgradering av et utrangert sandfilter til et

Biovac – anlegg koste kr 26 000,- i gebyrer. Kr 14500,- til dispensasjon (av ledningen til Biovac som kom 10 m inn i LNF område på egen tomt) og 11 500,- i byggesaksgebyr. I tillegg gebyr for ansvarsrett. I Fredrikstad kr 0,-, idet tiltaket er unntatt dispensasjons- og byggesaks-behandling på boligtomt i LNF – område. (Begge kommuner behandler slike saker etter forurensningsloven.)

Etter to måneders behandling og en rekke diskusjoner, unntok Hvaler kommune ledning fra dispensasjonsbehandling. Totalt gebyr ble 11 720,- for en biovac på boligtomt.

**C. Fredrikstad kommune m.fl. og gebyr for ansvarsrett lokal/sentral:**

Sentrale myndigheter og DIBK (tidligere BE) gav klart uttrykk for at utskrivning av gebyr bør ta hensyn til om foretaket har sentral eller lokal godkjenning. Se tidligere sak 07 § 36. Fredrikstad kommune (og andre) lagde derimot et eget system hvor alle foretak som var lokalt godkjente fra før av, automatisk fikk samme lave sats som sentralt godkjente foretak i en periode på 3 år.

En slik praksis fremstår for meg som rettferdig og riktig, idet sentral godkjenning ikke har gitt noen spesielle garantier for kvaliteten. Men ordningen har etter mitt skjønn vært i strid med sentrale myndigheters ønsker og intensjoner.

**D. Fredrikstad og Oslo kommune m.fl. honorering for komplett søknad:**

Oslo kommune har en ordning for honorering og reduksjon i byggesaksgebyret ved komplett søknad. Fredrikstad kommune (og andre) hadde tidligere en lignende ordning. Rent umiddelbart fremstår ordningen som positiv, idet den synes å gi et insitament for at ansvarlig søker sender inn feilfrie søknader.

På den andre siden så er det tiltakshaver som uansett må betale

gebyret. Ansvarlig SØK betaler aldri differansen og evt mangelfull søknad får ingen konsekvenser for SØK.

Selv om rabatten kan ha en positiv psykologisk effekt, er det sannsynligvis andre forhold som i større grad bidrar til økt kvalitet på søknader.

Rabatten har dog også en annen hensikt vurdert opp mot selvkostprinsippet. En komplett søknad tar normalt kortere tid å behandle enn en mangelfull søknad. Slik sett burde alle kommuner (gjen-)innført denne ordningen.

**E. Presedensregister for gebyrsaker:** For å sikre likebehandling etter gebyrregulativet bør det etableres et presedensregister for alle saker/avvik/dispensasjon fra gebyrregulativet. Det bør ikke være tilfeldig hvem som søker og hvem som tilfeldigvis er saksbehandler i den saken som er under behandling.

Et slikt presedensregister vil først og fremst være et viktig redskap for saksbehandler og beregning av saksbehandlingsgebyr. Jeg kjenner ikke til noen kommuner som har en slik oversikt for sine saksbehandlere og/eller kunder.

**Avslutning og oppsummering:**

Som fremhevet av sivilombudsmanen er «selvkost-vurderingen» så vidt komplisert at man ikke kan forvente at alle kommuner klarer å håndtere dette alene. Som eksemplene ovenfor indikerer, så er det også mange andre forhold enn «selvkostvurderingen» som er vanskelig for kommunen å vurdere.

Jeg mener derfor at sentrale myndigheter i større grad bør fastsette enkelte klare prinsipper for gebyrutforming/tolkning i forskrift. Staten burde også sende ut en mal til alle norske kommuner som grunnlag for et gebyrregulativ. Dette vil gi en effektivitetsgevinst for den enkelte kommunen og innbygger. I tillegg vil innbyggernes tillitt til kommunenes gebyrer forhåpentligvis øke.

**Fra:** Kristin Sletbak-Larsen <kristin.sletbak-larsen@dibk.no>

**Til:** kjell@reigstadbygg.no

**Emne:** Spørsmål om kommunens gebyr og saksbehandling sak 14/6782

**Dato:** Tue, 9 Sep 2014 12:33:57 +0200

**Vedlegg:** DiBk-logo.gif (3.0K)

---

Direktoratet for byggkvalitet er den sentrale myndighet for det bygningstekniske regelverket og gir uttalelser på generell grunnlag om forståelsen av regelverket.

Plan- og bygningsloven (pbl) § 33-1 gir kommunene adgang til å fastsette gebyr for det arbeidet kommunen skal utføre som plan- og bygningsmyndighet. Gebyrene som beregnes skal ikke overstige selvkost. Fastsettelsen av gebyr i byggesaker skal ta utgangspunkt i de gjennomsnittlige utgiftene slik at man kommer så nær de faktiske utgifter som mulig. Kommunene forutsettes å kunne dokumentere at utgiftene til saksbehandlingen påvirkes av den faktor som har vært sentral ved gebyrberegningen, jf også Rt. 2004 s. 1603. Vi viser også til "Retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester", utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet i 2003 (H-2140).

Hvor det sendes inn samtidig søknad om dispensasjon/rammetillatelse og det fremgår at rammesøknaden er betinget av at dispensasjon innvilges, vil det være naturlig å behandle søknad om dispensasjon først. Dersom søknad om dispensasjon avslås, vil det kunne innebære at rammesøknaden bør avvises. Dersom det ikke foretas noen realitetsbehandling, skal dette gjenspeiles i gebyrfastsettingen. Hvis derimot rammesøknaden inneholder opplysninger som har betydning for dispensasjonsbehandlingen, kan det tas høyde for dette ved gebyrberegningen.

For å unngå uønskede situasjoner, kan man søke om dispensasjon i forkant av rammesøknad.

*Med vennlig hilsen*

*Kristin Sletbak-Larsen  
Seniorrådgiver*

Tlf: 452 75 110

E-post: [kristin.sletbak-larsen@dibk.no](mailto:kristin.sletbak-larsen@dibk.no)

*Direktoratet for byggkvalitet*

*Tlf. sentralbord: 22 47 56 00*

[www.dibk.no](http://www.dibk.no)