

Fylkesmannen i Hordaland
ATT: rådgiver Cathrine Tvedt Lorentzen
Postboks 7310
5020 Bergen

Bergen, 19. juni 2015
Vår ref.: 2754390.1-131873 ALSLAR/ALSLAR
Ansvarlig advokat: Åshild Fløisand

KLAGE PÅ VEDTAK OM AVVISNING AV KLAGE PÅ GEBYRFASTSETTELSE – SAK 2015/4672 423.1

Det vises til Lindås kommune sitt skriv av 15.06.2015 i saken. Vi har følgende kommentarer til brevet:

1. Anførsel om at vedtak om fastsettelse av saksbehandlingsgebyr ikke er enkeltvedtak

I brevet argumenteres det for at vedtak knyttet til byggesaksgebyr ikke er enkeltvedtak, men en prosessledende beslutning. På side 2 i brevet argumenteres det for at klagen må avvises:

«Enten fordi ileggelsen av gebyr, herunder kommunes beregning av 12-ukersfristen etter plan- og bygningsloven (pbl § 21-7, ikke er et enkeltvedtak og følgelig heller ikke gjenstand for klage».

At kommunens fastsettelse av gebyrvedtak ikke er enkeltvedtak som er gjenstand for klagerett er kort og godt uriktig.

Plan- og bygningslovens § 1-9 fastsetter at forvaltningslovens regler gjelder, med mindre annet fremgår særskilt av loven. Departementet (les Fylkesmannen) er klageinstans.

Det er ingen tvil om at fastsettelsen av byggesaksgebyr er et enkeltvedtak i forvaltningslovens forstand. Det er et vedtak som gjelder retter og plikter for den vedtaket retter seg mot. Det vises også til forarbeidene (Ot prp nr 45 2007-08) til pbl, der det heter: «*Rettsvirkningene ved fristoverskridelse framgår nå direkte av § 21-7*».

Dersom vedtak om byggesaksgebyr, i strid med forvaltningslovens alminnelige regler, ikke skulle vært ansett som enkeltvedtak, så ville dette kreve et klart hjemmelsgrunnlag i lov. Slikt hjemmelsgrunnlag kan ikke ses å foreligge.

Det er dessuten en svært omfattende forvaltningspraksis som viser at saker knyttet til fastsettelse av byggesaksgebyr har vært gjenstand for klagesaksbehandling i kraft av å være enkeltvedtak. En del lett tilgjengelige eksempler fra Sivilombudsmannen er vedlagt.

Noen enkle søk på Google eller lovdata vil gi tilgang til et stort antall klagesaker over byggesaksgebyr i kommuner og hos fylkesmenn.

Bilag 1: Eksempler på klagesaksbehandling av saker om fastsettelse av byggesaksgebyr

Også Lindås kommune sitt eget gebyrregulativ for 2014 fastslår at vedtak om byggesaksgebyr kan være gjenstand for klagerett. I punkt 4.13, 3. ledd, heter det som følger:

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

Bilag 2: Gebyrregulativ for Lindås kommune - 2014

I brevet fra kommunen er det videre vist til et sitat fra rundskriv H-13/04, som etter kommunens oppfatning gir belegg for at kommunens beslutning i gebyrsaker, herunder fristberegninger, ikke er å anse som enkeltvedtak men prosessledende beslutninger.

Om Fylkesmannen leser nevnte rundskriv i sammenheng vil det imidlertid fremgå at kommunen sitatbruk er selektiv. For da rundskrivet bla laget så en for seg et helt standardisert system for registrering av tidsbruk og frister i en sak, slik at fristberegning ville følge automatisk av dette systemet. Noe slikt dtandardsystem ble imidlertid kun i begrenset grad implementert.

I rundskrivet heter det dessuten videre (utelatt i kommunen sitat):

«Departementet ser ikke bort fra at det kan tenkes tilfeller der kommunens beregning kan utløse en klagerett, hvor beregningen ikke har utgangspunkt i et standardisert system eller at kommunens beslutning på annen måte innebærer en individuell og konkret vurdering av hvordan fristberegningen er foretatt i den aktuelle sak».

Det heter også at:

«Dersom kommunen skulle være uenig i krav om tilbakebetaling av gebyr, må den kunne dokumentere hvordan beregningen av fristen og tidsbruk er gjort i den aktuelle saken».

I denne saken må det tas stilling til når saken ble mottatt av kommunen. Videre må det tas stilling til om søknaden som ble sendt inn var «fullstendig» i reglenes forstand. Videre må det tas stilling til om den supplerende dokumentasjon gjaldt mindre feil eller mangler eller vesentlige mangler. Det må tas stilling til den rettslige konsekvens av at kommunen ikke straks påpekte det den mente var feil og mangler slik reglene forutsetter, men hadde forlagt saken i flere måneder. Og det må tas stilling til beregning av tilleggsfrist for den tid det tok å sende inn supplerende dokumentasjon. Alle disse forhold som åpenbart forutsetter en individuell og konkret vurdering, er nærmere behandlet under punkt 3 nedenfor. Videre må det også tillegges vekt at kommunen, i strid med bestemmelsene, ikke har redegjort for beregning av egen tidsbruk i forhold til fristene.

I dette lys er det ingen tvil om at gebyrfastsettelsesvedtaket er en enkeltvedtak og at det er gjenstand for klagerett.

For god ordens skyld er relevante rettskilder på området vedlagt:

- Bilag 3:** Ot prp nr 112 (2001-2002) - utdrag
Bilag 4: Rundskriv H-13/04
Bilag 5: Høringsnotat til byggesaksforskriften – juni 2009 - utdrag

2. Kommunens opplysning om klagefrist var uriktig – kommunens fristberegning var uriktig – dette tilsier oppreisning for fristoversittelse

Som det fremgår ovenfor var kommunens orientering om klageretten i saker om byggesaksgebyr uriktig – i beste fall svært mangelfull. Det kan ikke i en slik situasjon legges parten til last at klagefrist be overskredet. Og det hadde ikke hjulpet for parten å spørre byggesaksavdelingen slik det anføres i brev fra kommunen at man burde gjort. Kommunen ville vel ikke da gitt et mer klargjørende svar enn de har gitt nå.

Dessuten fremstår det som godt dokumentert at kommunen har fattet et materiellrettslig uriktig gebyrvedtak, se nedenfor under punkt 3. Kommunen erkjente selv dette i telefonsamtale samt i e-post av 17.10.2014, hvor det under henvisning til fristoversittelsen het: «*Som følge av dette har vi ikke rett til å krevja saksbehandlingsgebyr (Pbl § 21-7 + SAK § 7-4)*».

Formålet med alle saksbehandlingsregler er at det skal fattes korrekte vedtak. I den grad det hefter berettiget tvil knyttet til om kommunen har truffet et materiellrettslig riktig vedtak, så er dette i seg selv «særlig grunn» for å gi oppreisning for fristoversittelse, jfr. fvl. § 31. Dette innebærer at man må gjøre en viss prejudisiell vurdering av sakens materiellrettslige innhold for å kunne ta stilling til hvorvidt det bør gis oppreisning for fristoversittelse.

Her bemerkes også at kommunens gebyrregulativ i pkt 4.1. fastsetter en plikt for kommunen til å betale tilbake for mye krevd gebyr. «*Kommunen skal av eige tiltak betala attende gebyr der kommunen har kravd og motteke for mykje i gebyr*». Plikten vil selvsagt også omfatte at krav om urettmessig innkrevd gebyr, som ikke er innbetalt, skal frafalles. Også dette tilsier at kommunen har en plikt til å ta stilling til realiteten i saken. Om det ikke skulle være klagerett i situasjoner der kommunen krever gebyr den ikke har krav på, eller at kommunen unnlater å tilbakebetale gebyr den ikke har krav på, ville dette innebære en ren rettsfornektelse.

Her må det også vektlegges at det ikke er tale om en lang fristoversittelse. Det er ingen øvrige parter som vil bli skadelidende om klagen undergis realitetsbehandling. Når kommunen uttaler at saken ikke er «*av særlig stor viktighet for klager*» er dette galt. Det er tale om en kvart million kroner – mao et betydelig pengebeløp.

Det er således liten tvil om at forvaltningslovens § 31 og alminnelige forvaltningsrettslige krav til forsvarlig myndighetsutøvelse tilsier at klagen undergis realitetsbehandling.

3. Manglende materiellrettslig grunnlag for kommunens gebyrkrav

I kommunens brev av 15.06.2015 skrives at kommunen ikke har funnet at «*avgjørelsen av rettslige eller faktiske grunner har vært tvilsom.*» Kommunen kan da ikke ha vurdert særlig grundig. Påstanden fremstå også som underlig i lys av at kommunen selv, både på telefon og i e-post, gav uttrykk for at fristen var oversittet og retten til å kreve gebyr bortfalt.

Startpunktet for kommunens saksbehandlingsfrist er tidspunktet søknaden mottas., jfr. SAK § 7-2. Dette fremgår også av rundskriv H-13/04. her heter det:

«Fristen begynner å løpe når søknaden mottas av kommunen og er fullstendig, jfr. pbl § 95 nr. 1 og SAK § 24. Tidspunktet for registrering av søknaden i kommunen vil ut fra dette være et naturlig utgangspunkt for når fristen begynner å løpe (...).»

I denne saken ble søknad mottatt av kommunen den 25.10.13. Supplerende opplysninger knyttet til reguleringsendring ble mottatt den 11.06.14. Dette er ikke bestridt fra kommunens side.

Neste spørsmål blir da om søknaden, slik den forelå, etter 11. juni 2014, var å regne som «fullstendig». At en søknad skal være «fullstendig» følger av pbl. § 21-7, første ledd. Kriteriene for hva som regnes som en fullstendig søknad følger av lovforarbeidene og forvaltningspraksis. I lovkommentaren til pbl. § 21-7 heter det:

«Fristen regnes fra søknaden er «fullstendig», dvs. at den er godt nok dokumentert i henhold til [forskrift om byggesak § 5-4](#) til den kan tas under behandling. Tid som trengs for nødvendig supplering av søknaden, kommer i tillegg til fristen. Kommunen skal på forespørsel på et tidlig tidspunkt — ved forhåndskonferanse eller på annen måte — sørge for at krav til søknad blir gjort kjent for tiltakshaver/ansvarlig søker. Kommunen skal gjøre oppmerksom på mangler ved søknaden snarest mulig.»

Tilsvarende heter det også i Ot prp nr 112 (2001-2001) s. 185, se bilag 3.

I rundskriv H13/04 heter det som følger:

«Dersom kommunen oppdager at opplysninger mangler, må ansvarlig søker gjøres oppmerksom på dette. Saken kan sendes tilbake, eller settes «på vent», for supplering av opplysninger. Den tid som går med fra kommunen sender beskjed til ansvarlig søker til kommunen mottar opplysningene, vil komme i tillegg til fristen på 12 uker. Slik forlengelse av fristen vil gjelde feilretting og supplering av opplysninger, og vil referere seg til mindre mangler ved søknaden.

Tid som brukes til å vurdere om søknaden er klar til å behandles må regnes med i fristen på 12 uker.

Dersom det er større feil eller mangler ved den innsendte søknaden, vil det måtte vurderes om søknaden er så mangelfull at saken må sendes i retur. I et slikt tilfelle

må det sendes inn ny søknad hvor det vil løpe en ny frist på 12 uker for behandling av saken.

Det kan være vanskelig å trekke grensen mellom disse tilfellene. I uttrykket «fullstendig søknad» ligger det at søknaden må være godt nok dokumentert til å kunne tas under behandling. I utgangspunktet må opplysninger som følger av SAK §§ 18 og 19 [les SAK2010 § 5-4] følge med søknaden for at den skal være fullstendig. (...) Ved mindre feil eller mangler ved de innsendte opplysninger vil fristen kun forlenges den tiden det tar å få nye opplysninger fra ansvarlig søker til tiltakshaver».

I høringsnotatet for SAK10 (bilag 5) heter det på s. 57-58:

«Regelen i nr. 1 er at fristene kan utvides med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger, er videreføring av gjeldende rett. At tid for retting og supplering kommer i tillegg, innebærer i resultat det samme som at søknaden eller klagen skal være fullstendig før fristen løper. Ved mindre feil eller mangler ved de innsendte opplysninger vil fristen kunne forlenges den tiden det tar å innhente nye opplysninger, jfr også gjeldende rett slik det er beskrevet i H-13/04 (...).»

I denne saken er det viktig å fremheve at gjeldende rett er klar på at tid som brukes til å vurdere om søknaden er klar til å behandles må regnes med i fristen på 12 uker. Dette innebærer at Lindås kommune allerede den 11.09.2014 hadde oversittet saksbehandlingsfristen. Dette er tilstrekkelig grunn til å konkludere med tap av gebyrkrav. Grunnen til forsinkelsen var at kommunen hadde forlagt saken. I en denne situasjonen hadde kommunen således oversittet fristen før behandlingen av saken begynte medio oktober 2014. Fristoversittelsen og gebyrbortfall er i slike tilfeller en konsekvens av at kommunen har brutt plikten til å vurdere søknaden, og gjøre oppmerksom på mangler, så snart som mulig. Kun dersom saken avvises som vesentlig mangelfull, og ny søknad må sendes inn, vil kommunen i slike situasjoner kunne være berettiget til gebyr for den nye saken. I dette tilfellet startet imidlertid kommunen realitetsbehandling av søknaden.

Under alle omstendigheter er det på det rene at det kun var behov for mindre suppleringer av søknaden. Om noe er tvilsomt er det om kommunens ønske om supplerte opplysninger overhodet hadde lovlig hjemmel, eller kun var utslag av saksbehandlers personlige preferanser med hensyn til utforming.

Et eksempel er at kommunen mente det manglet samtykke fra nabo for avstand til nabogrense. Dette var imidlertid unødvendig da både husenes utforming (mønehøyde/takvinkel) og plassering fremgikk av reguleringsplan. Samtykke er etter plbl. ikke nødvendig der avstand til nabogrense fremgår av plan, jfr. plbl. § 29-4 :

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.(vår uthev.)».

For å få tiltaket raskest mulig godkjent valgte man å føye kommunen, selv om dette strengt tatt burde være unødvendig.

Dersom Fylkesmannen tar sikte på realitetsbehandling av klagens materiellrettslige forhold, og finner ytterligere opplysning om dette nødvendig, vil vi kunne opplyse saken ytterligere mht de supplerende opplysninger kommunen sendte inn.

Det er i kommunens brev dessuten påstått at byggesøknaden «*ikke var i samsvar med plan kort tid før rammetillatelse ble gitt den 28. oktober 2014.*» Denne anførselen er uriktig. Søknaden om rammeløyve nødvendiggjorde verken reguleringsendring eller dispensasjonssøknad.

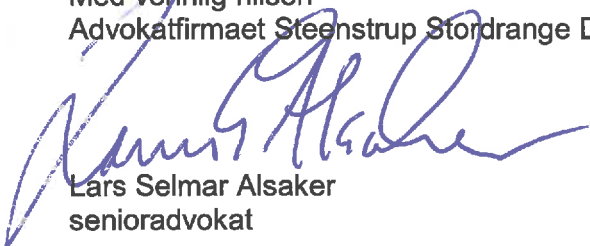
Det faktum at kommunen igangsatte saksbehandling av søknaden, og ikke avviste den, viser i seg selv at heller ikke kommunen fant manglene så vesentlige at søknaden ikke kunne behandles. Som det fremgår i e-postkorrespondansen mellom ansvarlig søker og kommunen v/Tor Hegle av 17. oktober 2014, så arbeidet kommunen for fullt med saken medio oktober 2014. Men saken ble satt på vent i påvente av supplerende opplysninger. Disse kom innen 11 dager. Da er man nøyaktig i den situasjon som rundskriv H-13/04 og høringsnotatet til SAK10 beskriver, nemlig at når en sak settes på vent så vil den «*tid som går med fra kommunen sender beskjed til ansvarlig søker til kommunen mottar opplysningene,[...] komme i tillegg til fristen på 12 uker*».

Et ytterligere moment er at kommunen allerede var langt over fristen også før juni 2014. Søknad om rammeløyve ble innsendt 25.10.13. Denne søknaden var i samsvar med reguleringsplanen slik den da lød. Kommunen skulle mao etter reglene ha innvilget rammeløyve allerede i januar 2014.

Som det fremgår vil ikke kommunen ha et materiellrettslig krav på gebyr i denne saken, fordi saksbehandlingsfristen på 12 uker er overskredet. Dette fremstår som klart.

Det opprettholdes med utgangspunkt i det ovennevnte at kommunens avvisningsvedtak må oppheves. Fylkesmannen kan da enten hjemvise saken til ordinær klagesaksbehandling i kommunen, alternativt forestå behandling av sakens materiellrettslige spørsmål selv.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA



Lars Selmar Alsaker
senioradvokat

Kopi u/vedlegg:

- F.G EIENDOM AS, Langeland gård, 5918 Frekhaug (per e-post)
- Forum Arkitekter v/Anne Carlsen, Damsgårdsveien 16, 5058 Bergen(per e-post)
- Lindås kommune, kommuneadvokat Eirik Shutz, Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalsstø (per e-post)

91. Handsaming av klage over fastsetjing av byggesaksgebyr

(Sak 2006/553)

A hadde fått løyve til å setje opp ei hytte, men bygde hytta større enn løyvet gav høve til. Han blei pålagt å søkje om endringsløyve, som i det vesentlege blei godkjent mot betaling av dobbelt byggesaksgebyr.

Ombodsmannen understrekte at byggesaksgebyr - også der tiltaket er ulovleg - skal svare til sjølvkost, og at det ikkje er høve til å leggje på byggesaksgebyret som «straff». Ombodsmannen hadde òg merknader til måten fylkesmannen handsama klagen til A.

Eg hadde desse merknadene til dei rettslege sidene ved saka:

«Etter forvaltningsloven 10. februar 1967 §34 andre leden skal klageinstansen «vurdere» grunngjevinga som er gjeve i klagen. Lova krev såleis ikkje at klageinstansen skal gjere greie for sitt syn på alt klagaren har teke opp i klagen. Omsynet til god forvaltningsskikk kan likevel tale for at dette blir gjort, og dei sentrale spørsmåla i klagen skal forvaltningsorganet normalt kommentere.

I klagen til fylkesmannen spurde A om det var rett at byggesaksgebyret hadde stige frå kr 1625 i 1998 til kr 10670 i 2005. Det går fram av kommunen sitt saksframlegg at kommunen vurderte spørsmålet til A som eit sjølvstendig klagepunkt. Fylkesmannen skulle ha teke opp dette punktet særskild i klagevedtaket ..., og eg har merka meg at fylkesmannen er samd i dette. Det er ikkje utan vidare rett at det ikkje er høve til å klage på eit vedtak om storleiken på eit byggesaksgebyr. Dette går mellom anna fram av Lovavdelinga si uttale 29. august 1989 som fylkesmannen har vist til, og som nyanserer biletet noko.

Etter det gebyrregulativet som var aktuelt i saka, skulle byggesaksgebyret reknast etter areal. A sin nye søknad gjaldt ei hytte med eit større areal enn det søknaden frå 1998 omhandla. Eg har ingen merknader til at gebyret blei fastsett etter den gebyrklassa som gjaldt for det aktuelle tilleggsarealet. Som òg fylkesmannen peiker på i sitt brev hit, kan det vere grunn til å sjå kritisk på gebyrregulativ der gebyret berre reknast ut frå areal. Gebyr fastsett på denne måten kan lett gå over sjølvkost, og dermed kome i strid med plan- og bygningslova. Her viser eg til mi uttale i ombodsmannssak 2005/1486, som gjeld høvet til sjølvkostprinsippet som ligg til grunn for gebyrføresegna i plan- og bygningsloven §109. Det er ikkje heimel for å krevje eit byggesaksgebyr som går over sjølvkost, jamvel om gebyrregulativet isolert sett krev dette.

Ein klage over at eit gebyr er fastsett for høgt, kan ein etter omstenda oppfatte som at gebyret er fastsett høgare enn sjølvkost. I så fall må gebyret vurderast i høve til eventuelle reglar i det aktuelle gebyrregulativet om at føresegna i regulativet kan fråvikast om «særlege tilhøve tilseier det». Det gebyrregulativet som er aktuelt i saka har nett ei slik føresegn.

Det er rett som fylkesmannen seier når han i brevet hit skriv at «kommunen ta stilling til om vilkåra for nedsett gebyr er til stades» etter den nemnde føresegna sjølv om klagaren ikkje uttrykkelig har kravd dette. Når dette ikkje er gjort, kan det tyde på at spørsmålet ikkje er utgreidd, og då er det gjort ein sakshandsamingsfeil.

Gebyret som blei fastsett for A, var auka med 200 % i høve til vanleg byggesaksgebyr. Dette hadde samband med kommunen sin føresetnad om at det var bygd ulovleg. Auka hadde isolert sett heimel i gebyrregulativet pkt. 1.17.

Føresetnaden i plan- og bygningsloven er at byggjesaksgebyr ikkje skal gå over sjølvkost. Det gjeld også om det blir søkt i etterkant av ei ulovleg bygging. Byggesaksgebyr kan ikkje nyttast som «straff» for ulovleg bygging. Ulovleg bygging lyt ein hindre gjennom dei andre verkemidla i plan- og bygningsloven, slik som straff, påbod om gjenoppretting og tvangsmulkt. Ei utrekning av byggesaksgebyr i ulovlegtilfella som tek utgangspunkt i ei sjablonmessig auke på 100 % i høve til vanleg gebyr, kan difor lett føre til resultat som strir mot loven. Dette gjeld ikkje mindre når vanleg byggesaksgebyr vert rekna ut mekanisk etter areal, slik som høvet er i saka her. Eg forstår det slik at fylkesmannen er samd i denne vurderinga.

Det går fram av fylkesmannen sitt brev at han meiner at Flora kommune og han har gjort sakshandsamingsfeil. Fylkesmannen skriv deretter:

«Fylkesmannen må handsame ferdig også den delen av klagen som gjeld byggesaksgebyret. Ut i frå det som er nemnd ovanfor, meiner Fylkesmannen det er lite truleg at feilen har virka inn på avgjerda i saka, men vil avvente si endelege vurdering av spørsmålet inntil Ombudsmannen si vurdering ligg føre.»

Feilen har ført til at klagaren ikkje har fått den vurderinga av gebyret som han har krav på. Det rette må då vere at fylkesmannen tar saka opp att og vurderer spørsmålet i ettertid, både i høve til kommunen sitt regulativ og i høve til sjølvkostprinsippet. Prinsippet i forvaltningslova §41 om verknadene av sakshandsamingsfeil, er det ikkje treffande å vise til i saka her. Paragrafen gir ein regel om at einskildvedtak kan bli gyldige jamvel om det er gjort feil i sakshandsaminga, men seier ikkje noko om kva som er rett sakshandsaming, og det er det som er spørsmålet i denne saka. Det er med andre ord ikkje tale om vedtaket i høve til klagaren er gyldig, men korleis han kan få handsama gebyrklaga i samsvar med loven.

Eg ber fylkesmannen handsame gebyrklaga og samstundes merke seg det eg har sagt om høvet til forvaltningsloven og grunngjevinga av einskildvedtak.»

Eg bad òg om å få ein kopi av fylkesmannen si avgjerd når ho låg føre.

Søk

Her kan du søke etter artikler på nettsiden.

Sorter etter: Relevans [Sist publisert](#)

[« Forrige](#) [1](#) | [2](#)

Viser fra 11 til 13 av totalt 13 treff

- **[Endring av plangrunnlaget etter innkommet byggesøknad](#)**

13. mars 2013 (sak 2012/2498)

I uttalelse 13. april 2011 (sak [2011/720](#)) kom jeg til at bygningsmyndighetene ikke kunne avslå en søknad om rammetillatelse under henvisning til en kommunedelplan, som var blitt vedtatt etter utløpet av 12-ukersfristen i plan- og bygningsloven 1985 § 95 nr. 1. Jeg ba derfor Fylkesmannen i Nordland om å behandle saken på nytt.

På bakgrunn av min uttalelse omgjorde fylkesmannen sitt opprinnelige vedtak da det ble vurdert å være ugyldig. Fylkesmannens omgjøringsvedtak ble påklaget til Kommunal- og regionaldepartementet, som vurderte det dit hen at det er rettstilstanden på vedtakstidspunktet som danner grunnlaget for bygningsmyndighetens avgjørelse og at rettsvirkningene ved oversittelse av 12 ukersfristen er gebyrnedsettelse. Departementet fant at fylkesmannen ikke hadde grunnlag for å omgjøre det opprinnelige vedtaket med bakgrunn i ugyldighet og opphevet fylkesmannens omgjøringsvedtak.

Vedtaket fra departementet ble klaget inn til mitt kontor. I klagen ble det anført nye forhold, som ikke tidligere var blitt vurdert av forvaltningen. Av denne grunn fant jeg det nødvendig å sende saken tilbake til departementet for ny vurdering. Siden departementet hadde gått mot min uttrykte rettsoppfatning, fant jeg det imidlertid nødvendig å knytte noen kommentarer til sakens mer prinsipielle side.

Jeg er kommet til at departementet ikke har fremmet noen nye tungtveiende argumenter i denne saken, som gir grunn for meg til å endre det standpunktet jeg tok i uttalelsen 13. april 2011. Departementets standpunkt er uheldig ut fra et rettssikkerhetssynspunkt da det i realiteten innebærer at myndighetene kan hale ut saksbehandlingen på ubestemt tid, for deretter å skaffe seg en hjemmel til å forby en tidligere lovlig handling. Lovgiver bør i hvert fall få anledning til å ta stilling til om en slik rettstilstand er ønskelig. Departementet bes derfor om å se på behovet for å vurdere dagens regelverk.

- **[Reduksjon av oppmålingsgebyr - selvkostprinsippet](#)**

12. september 2012 (Sak 2011/1789)

Saken gjaldt selvkostprinsippet som skranke for oppmålingsgebyr ved opprettelse av nye eiendommer. Tromsø kommune avsto søknad om skjønnsmessig nedsettelse av oppmålingsgebyr for 20 boligeiendommer. Avslaget ble stadfestet av Fylkesmannen i Troms.

Ombudsmannen kom til at det knyttet seg tvil til om saken var tilstrekkelig opplyst da fylkesmannen fattet sitt vedtak. Ved anførsler om at et gebyr er i strid med selvkostprinsippet har forvaltningen bevisbyrden for at det ikke er tilfellet. I denne saken

kunne ombudsmannen verken se at kommunen eller fylkesmannen hadde fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på at selvkostprinsippet var overholdt. Fylkesmannen ble derfor bedt om å vurdere saken på nytt.

Fylkesmannen opphevet deretter kommunens vedtak, og sendte saken tilbake til kommunen for fornyet behandling.

• **86. Gebyrberegning ved behandling av privat reguleringsforslag var i samsvar med selvkostprinsippet**

(Sak 2007/1890)

Uttalelsen gjelder gebyrberegningen for behandling av et privat reguleringsforslag i Bærum kommune. Kommunen hadde ilagt gebyr for full behandling. Klageren mente at han bare hadde fått råd om tilpasning av forslaget med sikte på senere godkjenning, og at gebyret derfor skulle vært ilagt etter en vesentlig lavere gebyrsats. Det var også spørsmål om gebyret var i samsvar med selvkostprinsippet.

Ombudsmannen hadde ikke innvendinger mot den gebyrsatsen som ble valgt. Det var heller ikke grunn til å anta at gebyret oversteg selvkost.

[« Forrige](#) [1](#) | [2](#)

Viser fra 11 til 13 av totalt 13 treff

Søk

Her kan du søke etter artikler på nettsiden.

Sorter etter: Relevans [Sist publisert](#)

1 | [2](#) | [Neste »](#)

Viser fra 1 til 10 av totalt 13 treff

- **[91. Handsaming av klage over fastsetjing av byggesaksgebyr](#)**

(Sak 2006/553)

A hadde fått løyve til å setje opp ei hytte, men bygde hytta større enn løyvet gav høve til. Han blei pålagt å søkje om endringsløyve, som i det vesentlege blei godkjent mot betaling av dobbelt byggesaksgebyr.

Ombudsmannen understrekte at byggesaksgebyr - også der tiltaket er ulovleg - skal svare til sjølvkost, og at det ikkje er høve til å leggje på byggesaksgebyret som «straff». Ombudsmannen hadde òg merknader til måten fylkesmannen handsama klagen til A.

- **[Brudd på dokumentasjonskravet ved ileggelse av byggesaksgebyr](#)**

13. mars 2013 (sak 2012/1166)

Saken gjelder ileggelse av byggesaksgebyr for behandling av søknad om rammetillatelse for næringsbygg. Tiltakshaver hevdet at gebyrene var for høye og at kommunen ikke hadde kunnet dokumentere at de var i tråd med selvkostprinsippet.

Jeg er kommet til at fylkesmannens overprøving av kommunens vedtak er mangelfull og at det foreligger «begrunnet tvil» om forhold av betydning i saken. Jeg må derfor be fylkesmannen om å behandle saken på nytt.

- **[87. Størrelsen på behandlingsgebyr for ulovlig byggearbeid](#)**

(Sak 2007/737)

Eieren av en eiendom ble ilagt kr 20 000,- i ulovlighetsgebyr etter å ha iverksatt ulovlige byggetiltak, og hevdet at gebyret stred mot selvkostprinsippet i plan- og bygningsloven § 109. Gebyret utgjorde tre ganger ordinært byggesaksgebyr.

Ombudsmannen påpekte at det ikke forelå noen dokumentasjon på at satsene i gebyrregulativet holdt seg innenfor selvkost. Gebyrregulativet var dessuten uformet på en måte som kunne gi inntrykk av at de forhøyede satsene ved unnlatt byggesøknad var av pønål karakter. Plan- og bygningsloven § 109 hjemler ikke ileggelse av straff. Fylkesmannen ble bedt om å behandle saken på nytt.

Fylkesmannen vedtok senere i medhold av kommuneloven § 59 nr. 4 litra c å oppheve kommunens gebyrregulativ for ulovlig bygging.

- **88. Beregning av byggesaksgebyr – plikten til å dokumentere at gebyret er i samsvar med selvkostprinsippet**

(Sak 2007/1279)

A klaget over at byggesaksgebyret var i strid med selvkostprinsippet, selv om kommunen hadde omberegnet gebyret ut fra medgått saksbehandlingstid.

Ombudsmannen konkluderte med at det på flere punkter «knytter seg begrunnet tvil til forhold av betydning i saken». Tvilen gjaldt særlig manglende dokumentasjon på at gebyrenes størrelse holdt seg innenfor de gjennomsnittlige kostnadene for den aktuelle sakstypen. Han ba derfor om at spørsmålet ble ytterligere utredet og vurdert.

Fylkesmannen omgjorde deretter sitt eget vedtak og fastsatte nytt gebyr til kr 250 000. Han påla kommunen å tilbakebetale det som var krevd inn for mye og å ta stilling til om klageren hadde krav på avsavnsrente. Klageren opplyste at omgjøringsvedtaket ikke ville bli påklaget.

- **Endring av plangrunnlaget etter mottak av byggesøknad**

13. april 2011 (Sak 2011/720, tidligere sak 2009/1675)

En søknad om rammetillatelse til oppføring av tomannsbolig ble avslått under henvisning til en kommunedelplan, som var vedtatt etter utløpet av plan- og bygningslovens ordinære frist på 12 uker for behandling av slike søknader. Klageren mente at den nye planen ikke kunne legges til grunn ved avgjørelsen av søknaden.

Ombudsmannen uttalte som et generelt utgangspunkt at myndighetene ikke gjennom rettsstridig opptreden kan skaffe seg rom til å endre det materielle rettsgrunnlaget i søkerens disfavør. Han fant at kommunen ikke hadde fulgt lovens krav til fremdrift i saksbehandlingen, og at kommunedelplanen dermed ikke kunne legges til grunn ved avgjørelsen av saken. Fylkesmannen ble på denne bakgrunn bedt om å behandle saken på nytt.

Etter anmodning fra fylkesmannen om veiledning, sa Kommunal- og regionaldepartementet i et brev seg uenig i ombudsmannens rettsforståelse. Miljøverndepartementet fremholdt derimot at ombudsmannens uttalelse burde legges til grunn frem til en eventuell lovendring. Fylkesmannen la deretter ombudsmannens rettsoppfatning til grunn, omgjorde sitt vedtak og ga rammetillatelse.

- **Endring av det materielle rettsgrunnlaget i søkerens disfavør gjennom rettsstridig opptreden fra forvaltningen – spørsmål om bortfall av rammetillatelse**

24. mars 2011 (Sak 2011/730)

A sendte inn igangsettingssøknad 6 uker før rammetillatelsen utløp etter plbl. 1985 § 96 første ledd. Søknaden ble etter fire måneder avvist med den begrunnelse at rammetillatelsen da var bortfalt.

Ombudsmannen kom til at bygningsmyndighetene ikke hadde adgang til å avvise søknaden på dette grunnlaget. Gode grunner kunne tale for å anse treårsfristen for avbrutt allerede ved innsending av igangsettingssøknad, men uansett kunne kommunen ikke forringe

tiltakshaverens rettigheter ved å unnlate å oppfylle plikten til å behandle igangsettingssøknaden. Fylkesmannen ble bedt om å behandle saken på nytt. Ombudsmannen ba også departementet om å vurdere regelverket, slik det hadde sagt seg villig til.

I svar på et brev fra departementet tilføyde ombudsmannen at det er naturlig å lese loven med forarbeider ut fra en forutsetning om at myndighetene opptrer lovlig. Et hovedbudskap i uttalelsen var at kommunens unnlattelse av å behandle tiltakshaverens søknad også får konsekvenser for den forvaltningssaken som er til behandling. Han påpekte at ombudsmannsordningen har som forutsetning at ombudsmannens uttalelser blir fulgt, og han forventet at departementet og fylkesmannen gjorde det også i denne saken.

Fylkesmannen opphevet deretter avvisningsvedtaket og ba kommunen om å realitetsbehandle søknaden om igangsettingstillatelse.

- [Kap. III - Forvaltningens oppfølging av ombudsmannens tidligere uttalelser](#)
- [Kap. V - Referat av saker av alminnelig interesse, jf. instruksens § 12](#)
- [72. Kontroll med anvendelsen av selvkostprinsippet](#)

(Sak 2007/953)

Flere kommunale tjenester har selvkost som øvre grense for hva som lovlig kan kreves i gebyr. Beregningen av selvkost reiser til dels kompliserte rettslige og regnskapsmessige problemstillinger, og det er vanskelig for den enkelte borger å kontrollere at reglene er fulgt. Etter å ha mottatt flere klager om emnet tilskrev ombudsmannen Kommunal- og regionaldepartementet og stilte enkelte spørsmål omkring selvkostprinsippet.

Ombudsmannen fant departementets svar oppklarende, men knyttet merknader til enkelte punkter.

- [Gebyr for behandling av privat reguleringsforslag](#)

12. mai 2010 (Sak 2009/210)

Klageren mente gebyret for behandling av et privat reguleringsforslag for området Mølleneset i Bergen var foreldet, og at det uansett var grunnlag for reduksjon fordi kommunen hadde overtrådt 12-ukersfristen i plan- og bygningsloven § 30 annet ledd. Det var også spørsmål om gebyret var i samsvar med selvkostprinsippet.

Fylkesmannen mente det var inngått avtale om forlengelse av 12-ukersfristen, og at det derfor ikke var grunnlag for å redusere gebyret. Ombudsmannen uttalte at dette standpunktet bygget på en korrekt regelforståelse.

Ombudsmannen kom til at det var tvil på flere punkter knyttet til foreldelsesvurderingen. Fylkesmannen hadde dessuten ikke innhentet tilstrekkelig dokumentasjon fra kommunen om gebyret var i tråd med selvkostprinsippet. Ombudsmannen ba fylkesmannen om å utrede og vurdere saken på nytt når det gjaldt disse punktene.

Tor Henning Rustan Knudsen
Fjordveien 4
0139 OSLO

BERGEN KOMMUNE
Saksnummer: 2010 15329
Dokumentnr: 43
Bnr: 33 Bnr: 175
Dato: 17.06.2013
BYBY66
IJA
5210

Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Postboks 7700
5020 BERGEN

Oslo, 12. juni 2013

Deres ref. saksnr. 201015329, journalnr. 2013117863

KLAGE TIL FYLKESMANNEN I HORDALAND – BYGGESAKSGEBYR – GRIMSTADVEGEN 103, GNR 33 BNR 175

Det vises til Bergen kommunes vedtak av 24. mai 2013, mottatt 30. s.m., der undertegnede klage over byggesaksgebyr i sak 201015329 ikke førte frem.

Vedtaket påklages herved til Fylkesmannen i Hordaland. Klagen er rettidig.

Til støtte for klagen anføres den samme argumentasjon som fremgår av støtteskrivet av 15. februar d.å. til den opprinnelige klagen over gebyrvedtaket, og støtteskrivet vedlegges derfor dette brev i kopi.

Videre tillegges at kommunen ikke kan henvise til sin øvrige lovstridige håndtering av andre saker som argument for at gebyr ikke skal bortfalle i nærværende sak. At kommunen gjennomgående bryter de lovpålagte saksbehandlingsfristene kan selvsagt ikke legitimere gebyret i enkeltsak. Uansett kan det vanskelig legges til grunn at ordinær saksbehandlingstid for én enkelt søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig normalt tar over 83 uker slik tilfellet er i undertegnede sak (vedtak 20 + klage 63, se redøggjørelse i ovennevnte støtteskriv). Om så likevel skulle være normalen i Bergen kommune, vil illeggelsen av gebyr – gitt det markerte avviket denne saksbehandlingstiden utgjør fra de gjeldende frister – undergrave tilliten til hele gebyrordningen, fristreglene og forvaltningen for øvrig.

I tillegg skal spørsmålet om det foreligger grunner for gebyrbortfall vurderes i henhold til de konkrete omstendigheter som gjør seg gjeldende overfor undertegnede. I vedtaket fremheves i stedet kommunens generelle behov for kompensasjon for saksbehandling. Dette er relevant som begrunnelse for den foreliggende gebyrordning, men er ikke det sentrale poenget for spørsmålet om det er grunner for å gjøre unntak.

Påstanden om gebyrbortfall, eventuelt betydelig gebyrnedsettelse opprettholdes.

Med vennlig hilsen



Tor Henning Rustan Knudsen

KOPI

Tor Henning Rustan Knudsen
Fjordveien 4
0139 OSLO

Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Postboks 7700
5020 BERGEN

15. februar 2013

Deres ref. 201015329

STØTTESKRIV TIL KLAGE OVER VEDTAK OM BYGGESAKSGEBYR – GRIMSTADVEGEN 103, GNR 33 BNR 175

Det vises til gebyrvedtak av 16. januar 2013 i byggesak 201015329 med tilhørende faktura av 17. s.m., mottatt 25. s.m., og til undertegnede's rettidige klage av 6. februar d.å.

Til klagen vil følgende bemerkes:

Innledning

Ved Fykesmannen i Hordalands klagevedtak av 22. november 2012 ble det gitt endelig rammetillatelse for oppføring av enebolig på eiendommen gnr. 33 bnr. 175 i Grimstadvegen 103 i Bergen, der undertegnede er tiltakshaver. Ved ovennevnte gebyrvedtak og faktura ble undertegnede ilagt gebyr for byggesaksbehandlingen pålydende kr. 38 950.

Som følge av lang saksbehandlingstid i byggesaken, bestrides det at det er grunnlag for å ilegge gebyr, og det anføres at gebyret skal bortfalle helt, eventuelt at det nedsettes vesentlig. Saksbehandlingstiden har trukket ut i langdrag både ved kommunens opprinnelige vedtak og ved klagesaksbehandlingen, og det foreligger betydelige fristoverskridelser ved begge disse prosessene. Som det fremgår av nedennevnte redegjørelse har tiltakshaver i dette tilfellet krav på gebyrbortfall både etter byggesaksforskriften § 7-4 og etter gebyrregulativet § 1-6.

Gebyrbortfall i medhold av byggesaksforskriften § 7-4

Gebyrbortfall i medhold av byggesaksforskriften § 7-4 skal skje dersom 12-ukers fristen i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-7 første ledd ikke overholdes. Søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 ble sendt 25. februar 2011 (uke 8), og kommunens vedtak om rammetillatelse ble fattet 12. august 2011 (uke 32). Dette innebærer i utgangspunktet en saksbehandlingstid på 24 uker.

Ved muntlig korrespondanse mellom arkitekten (ansvarlig søker) og kommunens saksbehandler primo juni 2011 ble det gitt anbefaling om to mindre endringer i prosjektet. Endringene ble umiddelbart

nabovarslet og de supplerende opplysningene ble deretter oversendt kommunen 30. juni 2011. Dersom denne perioden på ca 4 uker skal trekkes fra har saksbehandlingen vart i ca 20 uker, hvilket utgjør et markert avvik fra 12-ukers fristen i pbl. § 21-7 første ledd. I medhold av byggesaksforskriften § 7-4 skal gebyret bortfalle helt som følge av denne fristoverskridelsen, ettersom det skal foretas 25% reduksjon for hver uke fristen oversittes.

Det er et spørsmål om 12-ukers fristen får anvendelse i saken ettersom søknaden også omhandlet "dispensasjon fra plan", jf. pbl. § 21-7 første ledd. Den aktuelle dispensasjon angikk rekkefølgebestemmelsen i Kommuneplanens arealdel pkt. 21 om arealer som betjenes fra Grimstadvegen. Det anføres at saken likevel skal anses som en ukomplisert "ren" byggesak som faller inn under fristbestemmelsen i pbl. § 21-7 første ledd. Det vises til Kommunal og regionaldepartementets rundskriv nr. H-13/04 av 1. september 2004 der det fremgår:

"Ved innføring av fristen for behandling av byggesaker ble det bestemt at den kun skulle gjelde såkalte "rene" byggesaker. I dette ligger at kun saker som er i samsvar med gjeldende arealplaner omfattes av bestemmelsen. Dersom det er nødvendig med en dispensasjon fra gjeldende arealplaner, gjelder ikke 12 ukers-fristen, og følgelig vil heller ikke bestemmelsen om tilbakebetaling av gebyr være aktuell. Det kan nevnes at det heller ikke i forbindelse med bestemmelsene om tidsfrister for behandling av private reguleringsforslag er innført tidsfrist for behandling av dispensasjon fra plan.

Fristregelen og sanksjonsregelen ved eventuell oversittelse av fristen gjelder imidlertid i saker der det er nødvendig å vurdere dispensasjon fra en byggesaksregel i lov, forskrift eller vedtekt. Dette kan f. eks. gjelde dispensasjon fra høyde- og avstandsbestemmelsene i pbl. § 70, der disse forholdene ikke er nærmere regulert i gjeldende arealplaner. Saken regnes da som en "ren" byggesak.

Enkle eller mindre dispensasjoner fra plan vil kunne tas som del av byggesaken, og kommunen bør vurdere å tilpasse saksbehandlingen slik at så mange som mulig av disse sakene også behandles innen 12 uker. Dispensasjonsspørsmålet kan eventuelt behandles som egen sak før resten av byggesaken. Dersom det innvilges dispensasjon vil den påfølgende søknaden være en "ren" byggesak, som må behandles innenfor fristen"

Dispensasjonen er åpenbart av en slik enkel art som angis i rundskrivet og som ikke kan forsvare utvidet saksbehandlingstid overhodet. Avgjørende er uansett at denne dispensasjonen i realiteten var ferdig behandlet i og med kommunens forutgående vedtak om avslag på rammetillatelse av 28. januar 2011 (Nærværende sak gjelder en revidert søknad i forhold dette vedtaket). Fra vedtaket av 28. januar 2011 hitsettes blant annet:

"Ny søknad

Bygningsmyndighetene har tidligere i saksutredningen ifrontet at dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen kan vurderes på eiendommen. Det må imidlertid da søkes om et boligprosjekt som innretter seg bedre etter gjeldende planer og som gis en bedre terrengtilpassning."

Dispensasjonssøknaden er således behandlet som en egen sak forut for resten av byggesaken, og den reviderte søknaden av 25. februar 2011 skal følgelig anses som en "ren" byggesak – uten dispensasjon –

som angitt i ovennevnte rundskriv. Etter dette er det på det rene at 12-ukers fristen i pbl. § 21-7 første ledd får anvendelse, og at gebyret skal bortfalle i medhold av byggesaksforskriften § 7-4.

Avslutningsvis nevnes kort at det ytterligere dispensasjonsspørsmål som ble reist av klager under klagebehandlingen selvsagt ikke har betydning for anvendelsen av fristen i pbl. § 21-7 første ledd og medfølgende krav på gebyrbortfall. Dette ettersom spørsmålet ikke var gjenstand for kommunens saksbehandling i anledning vedtaket om rammetillatelse 12. august 2011. Etterfølgende behandling av et dispensasjonsspørsmål – reist av klager – kan ikke gis tilbakevirkende kraft til tiltakshavers ugunst. Tiltakshaver har ingen mulighet til å innrette seg etter gjeldende regelverk dersom etterfølgende omstendigheter skal få betydning for fristreglene. For øvrig må det også påpekes at den aktuelle dispensasjon – avvik fra tillatt BYA på 0,49 % – er en marginal formalitet.

Gebyrbortfall i medhold av gebyrregulativet § 1-6

I tillegg anføres at Bergen kommunes gebyrregulativ av 13. desember 2010 § 1-6 om "*urimelig gebyr*" også gir grunnlag for gebyrbortfall i saken ettersom det foreligger "*særlig grunn*".

Det vises for det første til at dette prosjektet har vært saksbehandlet to ganger tidligere, hhv. ved vedtak om avslag av 11. september 2009 og ovennevnte avslag av 28. januar 2011. Saksbehandlingstiden var ca 20 uker for det første avslaget og ca 14 uker for det andre avslaget. Endringene i søknadene frem til kommunens vedtak om rammetillatelse av 12. august 2011 har vært små, og gjennomgående i samsvar med de anbefalinger kommunen har gitt dels i møtet høsten 2009, dels i vedtakene og dels i muntlig korrespondanse. Det kan da ikke forsvares at kommunen totalt har benyttet 52 uker (20+12+20) på å behandle det som for alle praktiske formål har vært en og samme sak. Til dette må det også påpekes at tiltaket ikke er komplisert. Det omhandler kun rammetillatelse for oppføring av enebolig på en ferdig regulert eneboligtomt, jf. plan 16690001 av 6. desember 2004.

For det andre vises til at klagesaksbehandlingen også har vært uforsvarlig lang. Naboens klage over rammetillatelsen ble avgitt 4. september 2011. Fylkesmannens klagevedtak forelå som nevnt 22. november 2012, hvilket altså utgjør en saksbehandlingstid på hele 1 år og 11 uker. I henhold til byggesaksforskriften § 7-1 første ledd bokstav e skal klager som kjent behandles innen 12 uker, og det gjelder uavhengig av om tiltaket krever dispensasjon. Det må også påpekes at kommunen ikke oversendte saken til klageinstansen før 31. juli 2012 – altså etter ca 11 måneder – noe som er vanskelig å forstå gitt fagetatens ovennevnte gode kjennskap til saken, og det faktum at naboens klage i all hovedsak omhandler de samme anførsler som har vært fremsatt i den samme naboens merknader til nabovarslingene i anledning alle de tre forutgående vedtakene. Som kjent skal slik oversendelse skje så snart som mulig og senest innen 8 uker, jf. byggesaksforskriften § 7-1 første ledd bokstav d.

Endelig ønsker en også å fremheve de uheldige konsekvenser den lange saksbehandlingen har medført for tiltakshaver. Økonomisk sett kan nevnes at tomten var kjøpt i det frie markedet for en pris som naturlig nok gjenspeilet det faktum at tomten var ferdig regulert for enebolig. Den økte rentekostnaden som følger av utsatt mulighet for oppstart av prosjektet er betydelig når saksbehandlingstiden er så lang som her. Videre har en også blitt påført økte kostnader til arkitekten, som er ansvarlig søker, ved at kommunen har stilt ytterligere krav til tiltaket og angitt ytterligere avslagsgrunner etter hvert som de tre vedtakene har skredet frem. Tiltakshaver har gjennomgående forsøkt å imøtekomme de krav som er stilt av kommunen. Det hadde vært betydelig kostnadsbesparende dersom kommunen hadde gitt mer fullstendig veiledning i møtet høsten 2009 etter det innledende avslaget, ettersom en da kunne tilpasset søknaden deretter allerede ved det andre vedtaket og på den måten unngått de senere prosesser. Det er også vanskelig å akseptere kostnadene til ansvarlig søkers nødvendige utferdigelse av merknader til naboens klage når klagebehandlingen avviker så markant fra de gjeldende frister som i dette tilfellet. Ikke-økonomisk sett er likevel konsekvensene enda mer uheldige ettersom

familien over lang tid har vært forhindret fra å etablere seg i det aktuelle området, herunder barnas bytte av skole og barnehage mv.

Ovennevnte omstendigheter er både enkeltvis og i alle fall samlet en "særlig grunn" som gjør at leggelsen av gebyr må anses urimelig i denne saken. Gebyret må bortfalle helt, ev. nedsettes betraktelig.

Dette brev sendes kun pr. e-post til postmottak.byggesak@bergen.kommune.no. Dersom det er ønskelig å også motta brevet pr. ordinær post bes det gitt tilbakemelding om dette.

Med vennlig hilsen

Tor Henning Rustan Knudsen

Gjenpart: LINK Arkitektur AS v/ Kristian Bech, kb@linkarkitektur.no



Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste (Gebyrregulativ for 2014)

Arealplan. Byggesak. Geodata.

1 Innhald

| | | |
|------|--|---|
| 1 | Innhald..... | 1 |
| 2 | Heimel..... | 2 |
| 3 | Iverksetting..... | 2 |
| 4 | Generelle reglar..... | 2 |
| 4.1 | Betalingsplikt..... | 2 |
| 4.2 | Kva for regulativ skal nyttast..... | 3 |
| 4.3 | Fastsetting av gebyr..... | 3 |
| 4.4 | Betalingstidspunkt..... | 3 |
| 4.5 | Avbrote arbeid..... | 3 |
| 4.6 | Mangelfull sak..... | 3 |
| 4.7 | Avvist sak..... | 3 |
| 4.8 | Kommunen sine kostnader til fagkunnig hjelp..... | 3 |
| 4.9 | Gebyr til statlege etatar..... | 4 |
| 4.10 | Vintersesong (matrikkelforskrifta § 18 3. ledd)..... | 4 |
| 4.11 | Oppmålingsforretning utført av rekvirent med kvalifisert landmålar (matrikkellova § 5A)..... | 4 |
| 4.12 | Søknad om redusert gebyr..... | 4 |
| 4.13 | Klage..... | 4 |
| 4.14 | Endring av regulativet..... | 4 |
| 5 | Tenester som skal betalast etter medgått tid..... | 5 |
| 5.1 | Timepris..... | 5 |
| 6 | Digitalt kartgrunnlag..... | 5 |
| 7 | Plansak..... | 5 |
| 7.1 | Private forslag til reguleringsplan (pbl kap 12)..... | 5 |
| 7.2 | Endring av reguleringsplan (pbl kap 12)..... | 5 |
| 8 | Utbyggingsavtale (pbl kap 17) og refusjonssak (pbl kap 18)..... | 5 |
| 9 | Dispensasjonssak (pbl kap 19)..... | 7 |
| 10 | Søknadspliktige tiltak (Byggesak) (pbl kap 20)..... | 8 |
| 10.1 | Førehandskonferanse..... | 8 |
| 10.2 | Tiltak som krev bruk av kvalifisert føretak (pbl § 20-1)..... | 8 |
| 10.3 | Tiltak som tiltakshavar sjølv kan søkje om (pbl § 20-2)..... | 7 |
| 11 | Oppretting av ny eigedom (Delingssak)(pbl § 20-1 m)..... | 8 |
| 12 | Ulovlege tiltak (pbl kap 32)..... | 8 |
| 12.1 | Sakshandsaming..... | 8 |
| 13 | Handsaming etter Matrikkellova..... | 8 |
| 13.1 | Etablering av ny matrikkeleining..... | 8 |
| 13.2 | Areal-/volumoverføring..... | 9 |
| 13.3 | Justering av grense..... | 9 |
| 13.4 | Klarlegging av eksisterande grense..... | 9 |
| 13.5 | Klarlegging av rettar/servituttar, og matrikkelføring av privat avtale om grenser..... | 9 |

| | | |
|-------|--|----|
| 13.6 | Etablering og endring av uteareal til eigarseksjon | 9 |
| 13.7 | Registrering av jordsameige | 9 |
| 13.8 | Matrikkelbrev (statleg fastsett gebyr) | 9 |
| 13.9 | Avbrot i rekvirert arbeid | 9 |
| 13.10 | Oppmålingsforretning. Rekvirent med kvalif. landmålar (matrikkelova § 5A), jf regulativet pkt 4.11 | 10 |
| 14 | Handsaming etter Lov om Eigarseksjonar (kap 2) | 10 |
| 14.1 | Krav om seksjonering eller reseksjonering av eigedom | 10 |
| 15 | Handsaming etter Konesjonslova (kap 5) og Jordlova (§ 12) | 10 |
| 15.1 | Konesjon | 10 |
| 15.2 | Deling | 10 |
| 16 | Handsaming etter Hamne- og farvasslova (kap 4) | 10 |
| 16.1 | Delegert mynde | 10 |
| 16.2 | Søknad om løyve etter hamne- og farvasslova | 10 |
| 17 | Handsaming etter ureiningslova | 11 |
| 17.1 | Opprydding i ureina grunn ved bygge- og gravearbeid (ureiningsforskrifta kap 2) | 11 |
| 17.2 | Søknad om utslepp frå mindre avlaupsanlegg (ureiningsforskrifta kap 12) | 11 |
| 17.3 | Kontroll av avløpsanlegg (ureiningslova kap 7 og ureiningsforskrifta § 12-2) | 11 |

2 Heimel

Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vedteke med heimel i:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) av 27. juni 2008 § 33-1
- Lov om eigedomsregistrering av 17. juni 2005 (matrikkelova) § 32 og Forskrift av 26. juni 2009 nr 864 (matrikkelforskrifta) § 16
- Lov om eigarseksjonar av 20. mars 1997 § 7
- Lov om vern mot forureining av 13. mars 1981 nr 6 § 52a og Forskrift av 5. mai 2003 nr 1909 om delegering av myndighet til kommunane etter forureiningslova. Ureiningsforskrifta av 01.06.2004.
- Lov om behandlingsmåtar i forvaltningssaker § 27a og Forskrift av 14. desember 2011 nr 1336 om gebyr for behandling av konesjonssaker m.v.
- Lov om havner og farvann av 17. april 2009 § 6.
- § 4 i forskrifta til offentleglova av 17.10.2008. nr.1119.

3 Iverksetting

Gebyrregulativet vedteke av Lindås Kommunestyre den 20.03.2014., og gjeld frå den 31.03.2014.

Gebyrregulativet avløyse tidlegare gjeldande regulativ med det siterte heimelsgrunnlaget.

4 Generelle reglar

4.1 Betalingsplikt

Den som får utført tenester etter dette regulativet, skal betale gebyr i samsvar med satsane og føresegnene i regulativet. Gebyrkravet skal rettast mot heimelshavar, tiltakshavar, rekvirent eller den som har bede om å få utført aktuelt arbeid.

Kommunen skal av eige tiltak betala attende gebyr der kommunen har kravd og motteke for mykje i gebyr. Det kan ikkje krevjast rentetillegg for for mykje betalt gebyr.

Gebyr skal vera betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato. Ved for sein betaling kan kommunen krevja eit purregebyr på 10 % av rettsgebyret. Må kommunen i tillegg til purregebyr krevja forsinkelsesrenter frå forfallsdato i samsvar med forsinkelsesrentelova (Lov om renter ved forsinket betaling m.m av 17. desember 1976).

Det skal betalast fullt gebyr sjølv om det vert gjeve avslag på søknad.

Blir krav om seksjonering avvist skal tinglysningsgebyret og halve sakshandsamingsgebyret betalast attende til rekvirent, jf eigarseksjonslova § 7 (5).

4.2 Kva for regulativ skal nyttast

Gebyr skal reknast ut etter det regulativet som er/var gjeldande den datoen kommunen har motteke alle dokument i saka og med den kvalitet som kommunen krev for å handsama saka.

For saker som medfører fleire sjølvstendige avgjerdstrinn skal ein nytta det gebyrregulativet som er/var gjeldande når føresetnadene for å handsama neste ledd i sakshandsaminga er til stades.

Gebyr som skal reknast ut etter timesatsar, skal relaterast til gjeldande satsar då arbeidet blei utført.

4.3 Fastsetting av gebyr

Gebyr etter dette regulativet er faste gebyr til dekking av kommunen sine gjennomsnittskostnader med ei sak som er fullstendig tilrettelagt frå søkjar si side.

Gebyr vert fastsett som eit basisgebyr + eventuelle faste tilleggsgebyr.

I tiltakssaker (byggesak) vert gebyr fastsett pr tiltak.

Førebels fastsetjing av gebyr for plansak (basisgebyr + fast tilleggsgebyr) skal skje i obligatorisk oppstartmøte.

For bygge- eller delingssak der det er naudsynt med dispensasjonshandsaming eller samtykke etter jordlova, kjem gebyr for dispensasjon og/eller handsaming etter jordlova i tillegg til vanleg sakshandsamingsgebyr.

Gebyr for ulovlege tiltak kjem i tillegg til vanleg sakshandsamingsgebyr for byggesak.

Gebyr for utsleppsløyve kjem i tillegg til vanleg sakshandsamingsgebyr for byggesak.

Kommunen kan velje å rekne gebyr etter medgått tid i staden for fast gebyr, der gebyr etter medgått tid overstig fast sats. Gebyr vert då fastsett ved enkeltvedtak.

Kommunen sine kostnader til tilsynsoppgåver etter plan- og bygningslova utgjer 10 % av gebyr for tiltakssaker, jfr pbl § 33-1.

Gebyr for handsaming etter Lov om hamner og farvatn kjem i tillegg til vanleg sakshandsamingsgebyr. For kommunar som har delegert mynde til Bergen og omland havnevesen vert gebyret fakturert direkte frå Bergen og omland havnevesen.

4.4 Betalingstidspunkt

Kommunen kan krevje at tilhøyrande gebyr skal vera betalt før sakshandsaminga tek til, jamfør matrikkelforskrifta § 16(5) og plan- og bygningslova § 21-4(6).

For plansaker, medrekna utbyggingsavtalar og planprogram mm, skal gebyr vere betalt før saka vert lagt ut til offentlig ettersyn.

For saker der gebyr vert rekna etter medgått tid vert gebyr fakturert etterskotsvis.

Kommunen sine utlegg til fagkunnig hjelp, jamfør pkt 4.6, kan ved store oppdrag fakturerast månadsvis.

Klage på gebyr eller søknad om fritak for å betale gebyr, medfører ikkje rett til lengre betalingsfrist.

4.5 Avbrote arbeid

Når kommunen sitt arbeid blir avbrote av rekvirent/søkjar skal det betalast gebyr i høve til det som er utført, etter timesats eller etter sats som for avvist / mangelfull sak.

4.6 Mangelfull sak

Dersom motteke sak er så mangelfull at kommunen ikkje finn å kunne handsame henne skal saka verte arkivert utan handsaming, og med melding til søker. Det vert å betale gebyr for mangelfull sak.

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.

4.8 Kommunen sine kostnader til fagkunnig hjelp

Når kommunen må hyre inn fagkunnig hjelp i sakshandsaminga kan kommunen, i tillegg til gebyret, krevje å få refundert utlegga av den som skal betala saksgebyret.

4.9 Gebyr til statlege etatar

Der kommunen skal krevja inn gebyr til statlege etatar for saker etter dette regulativet, skal utskrivning og innkrevjing av kommunale og statlege gebyr skje samordna.

Kostnader som kommunen vert påført i samband med å hente inn relevante opplysningar i knytt til oppmålingsforretning, og eventuelt tinglysningsgebyr og dokumentavgift, skal dekkast av rekvirenten.

4.10 Vintersesong (Matrikkelforskrifta§18, 3.ledd)

Perioden 01.12-31.03 skal reknast som vintersesong i høve til forskriftfesta frist for fullføring av oppmålingsforretning.

4.11 Oppmålingsforretning utført av rekvirent med kvalifisert landmålar (Matrikkellova§5a).

Når det er ønskeleg for kommunen, kan kommune ved skriftleg avtale overlata til rekvirent å utføre sjølv oppmålingsforretninga eller teknisk del av denne. Arbeidet skal utførast av kvalifisert landmålar, godkjent av kommunen. I avtalen skal det m.a. fastsetjast arbeidsdeling og samhandlingsrutinar. Jf. gebyrregulativet pkt 13.9.

4.12 Søknad om redusert gebyr

Når særlege grunnar ligg føre kan det søkjast om redusert gebyr. Søknad om redusert gebyr skal være grunngjeven. Personlege og/eller sosiale tilhøve vert ikkje rekna som særleg grunn.

Fastsetting av gebyret skal skje ved enkeltvedtak.

4.13 Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, 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.

Klage skal vere grunngjeven.

4.14 Endring av regulativet

Kommunestyret vedtek endringar i gebyrregulativet, normalt i samband med kommunestyret si handsaming av budsjettet for komande år. Ved endringar skal ein avrunda satsane. Satsar under kr. 1000 skal ein avrunda til heile 10 kroner og satsar frå kr. 1000 til heile hundre kroner.



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 112

(2001-2002)

Om lov om endringer i plan- og
byggningsloven (tidsfrister i byggesaker,
forenklinger m.m.)

*Tilråding fra Kommunal- og regionaldepartementet 16. august
2002, godkjent i statsråd samme dag. (Regjeringen Bondevik
II)*

t tillegg ble regelen om at bygningsmyndighetene kan sette frister for andre myndigheters uttalelser i byggesaker skjerpet til en «skal-regel», dvs. at bygningsmyndighetene skal sette frister for andre myndigheter. Her ble det forutsatt at fristene skulle settes etter avtaler med vedkommende myndigheter, og det ble ikke innført virkninger for fristoverskridelse.

Andre utredninger

Næringslovutvalget utredet i samarbeid med Justisdepartementet forskrifter for innføring av tidsfrister i forvaltningsloven § 11 b. Justisdepartementet har på den bakgrunn gitt en generell forskrift om beregning av saksbehandlingsfrister, uten å fastsette frister i særskilte saker. I tillegg er det arbeidet med innføring av tidsfrister på noen enkeltsektorer, uten at spørsmålet er blitt gjennomgående drøftet på generell basis. Det er altså opp til den enkelte sektor å vurdere spørsmålet. Ett eksempel er lov om erverv av næringsvirksomhet, der Nærings- og handelsdepartementet har avgjørelsesmyndigheten. Søknadene må her avgjøres innen 30 dager, og dersom departementet ikke overholder fristen, anses godkjenning for gitt. Fristen synes å ha fungert godt.

For øvrig har det i lengre tid vært fokusert på saksbehandlingstid og effektivitet i forvaltningen. Satsningsprogrammene «Et enklere Norge» og «Fornyelse av offentlig sektor» har begge hatt enklere og raskere saksbehandling som sentrale elementer. Innføring av tidsfrister i byggesaksbehandlingen blir således en del av en utvikling som skjer mer eller mindre parallelt på flere sektorer.

2.2.1.3 Begrepet «fullstendig søknad»

I diskusjonen omkring tidsfrister fokuseres det mye på grunnlaget og forutsetningene for å innføre tidsfrister, særlig på den dokumentasjon som er nødvendig for at kommunen skal kunne begynne å behandle saken, og selve fristberegningen. Dette fremgår også av høringsuttalelsene til departementets høringsforslag.

Som en følge av lovendringen i 1995 (jf. Ot.prp. nr. 39 (1993-94)) ble dokumentasjonskravene til byggesøknader standardisert og utdypet. Dette ble av mange kommuner oppfattet som en klargjøring og forenkling, men en del kommuner (og byggeforetak) oppfattet dette som ytterligere detaljering og «byråkratisering». I tillegg medførte endringen noen nye krav, for eksempel til kontrollplan, som først gjennom standardiseringsarbeid i ettertid er blitt mer enkel og oversiktlig. Tilsvarende gjelder godkjenning av foretak som til å begynne med skapte usikkerhet fordi det tok tid før tilstrekkelig mange foretak hadde sentral godkjenning, og fordi kommunene var usikre på hva den nye oppgaven med tildeling av ansvar og vurdering av foretak innebar.

Reformen ga utgangspunkt for diskusjon og utvikling av det som ble kalt «fullstendig søknad», dvs. det som var nødvendig av dokumentasjon for at kommunen kunne ta søknaden under behandling. Her har standardiseringsarbeidet hatt stor betydning for at det nå i større grad er mulig å ha et felles utgangspunkt for omfang og innhold i dokumentasjonen. Dokumentasjonsmengden i søknadene er redusert med omtrent halvparten i denne perioden, og det foretas kontinuerlig forenklingsarbeid, ikke minst som utgangspunkt for å kunne innføre elektronisk søknadsbehandling. Selv om det gjenstår mye

standardiseringsarbeid, mener departementet at utviklingen er kommet så langt at det bør være forsvarlig å innføre en tidsfrist med utgangspunkt i at søknaden er så vidt fullstendig at den kan behandles. (Det vises for øvrig til omtalen av dokumentasjon i kap. 11.)

Mange kommuner har god systematikk på dokumentasjonen og dokumentasjonskravene, og har dessuten kommet ned i meget kort saksbehandlingstid. Mange kommuner har også innført egne tidsfrister, gjerne i form av serviceerklæringer overfor søkerne. Usikkerheten til en lovregel knytter seg imidlertid til om det kan innføres en frist som er basert på gjennomsnittlig saksbehandlingstid, og som skal gjelde for alle saker, også tunge saker som krever flere avklaringsrunder.

2.2.1.4 Registrering av saksbehandlingstid

Et argument mot innføring av frister er at det har vært uklart når fristen skal begynne å løpe, hvilket fratrekk man skal gjøre for nødvendig supplering osv. Kommunene har svært forskjellige rutiner. Mange har ikke hatt gode nok rutiner for registrering, og mange kommuner har ikke utført noen registrering i det hele tatt. Der det foretas registrering, varierer gjerne registreringsformen og det tekniske grunnlaget betydelig mellom kommunene, først og fremst mht. spørsmålet om når søknaden er «fullstendig», og hvordan tiden for komplettering skal beregnes. Det har videre vært vanskelig å samkjøre registreringen med de databaserte kontorstøttesystemene kommunene har kjøpt, og registrering har medført ekstra arbeid.

Det er nå utviklet system for registrering som kan foretas ved hjelp av eksisterende kontorstøttesystemer. Arbeidet startet i Grenlandskommunene og videreføres av Norsk Kommunalteknisk Forening («Nøkkeltallprosjektet») med støtte bl.a. fra Norges Forskningsråd. Prosjektet har følgende delmål:

- Etablere en felles nasjonal standard for måling av saksbehandlingstid og relevante nøkkeldata for måling av effektivitet og ressursbruk i plan- og byggesaker
- Utvikle et felles rapporteringsverktøy som gir mulighet for distribusjon av nøkkeldata fra alle kommuner i Norge
- Integrere rapporteringsverktøyet med eksisterende saksbehandlingsverktøy i kommunene og hente relevante data fra disse
- Opprette offentlig informasjon på Internett med oppdatert informasjon om saksbehandlingstid og nøkkeltall med serviceindikatorer for plan- og byggesaksbehandling i deltakende kommuner
- Kartlegge samspillet mellom kommuner og byggesaksbehandling i forhold til tidsbruk og ressursbruk i søknadsfasen
- Evaluere tidsbruk og ressursbruk i byggebransjen i forhold til implementeringen av de virkemidler som følger av byggesaksreformen
- Kartlegge saksbehandlingstid i kommuner og bransjer, saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser i kommunene, og typebestemt saksbehandling, trender og utvikling ved bruk av melding og sakstyper

Utviklingen av kontorstøttesystemene gjør at registreringen kan skje automatisk når sakene og de forskjellige trinnene i saksbehandlingen registreres. Systemet er allerede i bruk i 15-20 kommuner. Departementet antar at bruk av dette eller lignende systemer vil kunne gi mer eksakt oversikt over tidsbru-

ken, samtidig som registreringen i seg selv ikke belaster saksbehandlingen. Erfaringene med systemet gir mulighet for at det kan gis nærmere regler om beregning av saksbehandlingstid. Slike regler vil være gjenstand for endring etter som utviklingen skjer. I tillegg vil de også ha en detaljert og teknisk karakter. Dette gjør at slike regler bør nedfelles i forskrift fremfor i lov. En forskriftsregel bør likevel ikke være så konkret at den i praksis stiller krav om bestemte hjelpemidler, for eksempel datastøtteverktøy. Dette må det være opp til kommunen å vurdere selv.

2.2.2 Gjeldende rett. Erfaring med frister som allerede er innført

Det er flere forskjellige typer frister i plan- og bygningsloven. Her omtales kun de frister i byggesaksbehandlingen som gir direkte rettigheter i forbindelse med kommunenes behandling av byggesaker, ikke spesielle frister for eksempel i forbindelse med refusjon, ekspropriasjon mv.

- Frister for meldingssaker ble innført ved innføring av ny plan- og bygningslov i 1985 for å markere at en del mindre bygge- og anleggstiltak var av så vidt underordnet samfunnsmessig betydning at det ikke var nødvendig med fullstendig byggesaksbehandling. Meldingssystemet innebar en markering av retten til å gjennomføre slike tiltak uten særskilt kommunal behandling, dersom tiltaket ellers var i overensstemmelse med lov, forskrift og planer, og kommunen heller ikke hadde noe særskilt å innvende. Fristen har altså etablert en rettighet for tiltakshaver, som kan starte arbeidet når fristen er ute, og han ikke har hørt noe fra kommunen. Kommunen har en mulighet til å forlenge fristen (§ 81-tiltak) og kan naturligvis kreve søknad der tiltaket viser seg å være søknadspliktig.
- I hovedsak er inntrykket fra de fleste kommuner at fristen overholdes, men usikkerhet omkring dokumentasjonen gjør at mange kommuner i meldingssakene (hovedsaklig etter §§ 81 og 86 a) enten legger mye arbeid i å sjekke at tiltakene er i orden, eller tar sjansen på at de er det. I mange tilfeller - og da særlig i mindre kommuner - er oversikten god nok til at bruken av meldinger er uproblematisk. Meldingssystemet fungerer i hovedsak bra. Ulempene kan i en del tilfeller være usikkerhet om hvorvidt tiltaket faktisk har den nødvendige overensstemmelse, og det er ikke regler for registrering av igangsetting, ferdigstilling eller kontroll. Kommunene har imidlertid adgang til å bruke sin tilsynsfunksjon, men det skal svært mye til før så skjer i disse sakene. Fristoverskridelse har dessuten skapt usikkerhet med hensyn til om dette innebærer et kommunalt enkeltvedtak som kan påklages (noe departementet har kommet til at det må være, ut fra de rettigheter som skapes), hvem som har ansvaret for mangelfull dokumentasjon osv.
- I Ot.prp. nr. 39 (1993-94) ble meldingssystemet foreslått erstattet av søknadsplikt med enklere behandlingsformer. Formålet var å slippe forskjellige saksbehandlingsformer, bl.a. pga. usikkerhet om overskridelse av fristen innebar at enkeltvedtak skjedde «ved passivitet», spørsmål om klagemulighet osv. Stortinget valgte imidlertid å beholde systemet av hensyn til synliggjøringen av tiltakshavers rett til å sette i verk mindre tiltak, der det ikke var i uoverensstemmelse med planer og regelverk. (Dette gjaldt ikke anleggstiltak etter § 84. Disse ble ansett som så vidt viktige at de måtte underlegges søknadsplikt.)
- Ved reformen av 1995 ble det for enkle søknadspliktige tiltak innført 4-ukers behandlingsfrist i en ny § 95 b. Denne sakstypen ble opprinnelig

grunnlag. De aller fleste høringsinstansene understreker viktigheten av at departementet er pådriver i arbeidet med standardisering og forskriftsfesting av dokumentasjonskravene.

Spørsmålet om virkninger for overskridelse av fristen er kommentert av mange. Bl.a. fremhever *Justisdepartementet* at når en frist oversittes, vil den også kunne være utgangspunkt for et erstatningskrav mot kommunen etter vanlige erstatningsregler. Bransjeorganisasjonene mener at virkningen av fristoverskridelse primært bør være at tillatelse anses gitt, men har - i likhet med de fleste instanser - forståelse for at det kan være en drastisk virkning i en del tilfelle. Disse høringsinstansene mener at virkningen med nedsettelse av byggesaksgebyret i alle fall bør innføres straks, og kanskje også gjelde for alle frister som overskrides i byggesaken. *Drammen kommune* mener at virkningen ikke nødvendigvis bør være reduksjon av gebyret, men at kommunen da må ta saken under behandling straks.

En del bransjeorganisasjoner, bl.a. *Maskinentreprenørenes Forbund (MEF)*, *BNL*, *TELFØ*, *NAL*, *NPA* og *NHO* med støtte av bl.a. *Nærings- og Handelsdepartementet (NHD)*, *Huseiernes Landsforbund*, *OBOS* og *Forbrukerrådet*, mener at det ikke er tilstrekkelig at fristen bare skal gjelde rammetillatelse, men at det også bør gjelde frist for igangsettingstillatelse. Frist for rammetillatelse gjelder bare en del av saksbehandlingen, men gir ikke tilstrekkelig fremdrift for saken som helhet. *Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF)* støtter også dette synet, og mener i tillegg at igangsetting bør kunne skje etter melding til kommunen uten at det er nødvendig med ny tillatelse.

Mange instanser er opptatt av hvilke sakstyper som omfattes. Bl.a. fremhever *fylkesmannen i Oppland* at saker som gjelder dispensasjon ofte kan være kompliserte og ta atskillig lenger tid enn de foreslåtte tolv ukene. *Miljøverndepartementet* påpeker at det må komme tydelig frem at tiltakene skal være i overensstemmelse med plan, lov og forskrift. Det påpekes samtidig at kulturminnelovens frister i forhold til automatisk fredede kulturminner ikke kan fravikes, noe som reduserer betydningen av saksbehandlingsfrister i en del byggesaker. *Bergen kommune* mener fristene bør differensieres i forhold til sakstyper, først og fremst i forhold til graden av planavklaring.

Miljøverndepartementet og *BE* påpeker uklarheten som ligger i forholdet mellom tidsfrister i byggesaker og 2-årsfristen for nedleggelse av bygge- og deleforbud. For øvrig påpeker *Miljøverndepartementet* at 2-årsfristen for nedleggelse av midlertidig bygge- og deleforbud kan forlenges, og at det ikke er uvanlig at det skjer.

De fleste instansene er enige i at 12-ukersfristen skal fremgå direkte av loven. Det er noe mindre enighet om andre frister skal fremgå direkte av loven, men i hovedsak støtter høringsinstansene departementets syn på hvilke frister som skal stå i lov og hvilke som skal stå i forskrift.

2.2.5 Departementets vurderinger

På bakgrunn av de innkomne uttalelser opprettholder departementet sitt forslag om en generell saksbehandlingsfrist på tolv uker for byggesaker. Departementet vil samtidig - slik mange høringsinstanser gjør - understreke betydningen av standardisering og forskriftsfesting av omfang og nivå på den dokumentasjon som er nødvendig for at en søknad skal kunne tas under behand-

ling. Også utvikling av system for beregning av saksbehandlingstid, utvikling av blanketter som hjelpedokumenter og utvikling av elektronisk søknadsbehandling vil være viktig i denne sammenheng. Arbeidet på dette området er kommet relativt langt og fortsetter i et konstruktivt samarbeid mellom bransjer, kommuner, standardisering og statlige myndigheter. Kommunene er dessuten kommet langt i effektivisering og utvikling av serviceerklæringer og andre virkemidler i dialog og saksbehandling, samtidig som samarbeidet med bransjene har utviklet seg mye. Innføringen av en tidsfrist innebærer bl.a. å etablere en rettighet for søkerne, som en servicefunksjon, som kommunen får betalt for gjennom gebyrene. Som gjenytelse bør søkerne sikres en forutsigbar saksbehandling som ikke tar urimelig lang tid.

Et stort flertall av høringsuttalelsene går ut på at tolv uker ikke er noen urimelig frist for saksbehandling. Alt i alt ser departementet få betenkeligheter med å innføre en slik frist. En del av uttalelsene går ut på at man ikke kan gi maksimumsfrist på bakgrunn av gjennomsnittlig saksbehandlingstid, og at det er behov for lengre frist i en del saker. Noen større kommuner, bl.a. Oslo og Bergen, og noen andre høringsinstanser går derfor inn for en differensiering av fristen, eventuelt også at fristene skal fastsettes lokalt. Her mener departementet at hensynet til likebehandling mellom kommunene er en viktig grunn til at forslaget om tidsfrister er nødvendig. Selv om store kommuner gjennomgående har flere kompliserte saker enn mindre kommuner, er det samtidig de største kommunene som har mest ressurser å sette inn i saksbehandlingen. Departementet mener derfor at en 12-ukersfrist i utgangspunktet bør være tilstrekkelig for alle kommuner, selv om dette krever organisatorisk og ressursmessig innsats for å bli kvitt ventelistene. En slik frist bør normalt også være tilstrekkelig til å sikre politisk behandling der det er nødvendig. Det vil likevel kunne være enkelte saker der behandlingen kan være særlig vanskelig, enten av politiske årsaker eller fordi tiltaket krever forhandlinger og tilpasninger. Departementet foreslår derfor en særskilt forskriftshjemmel for å kunne gi unntak fra fristregelen i de saker der det er nødvendig. En regel i forskrift vil gjelde fra samme tidspunkt som innføring av 12-ukersfristen. For nærmere omtale om virkningen av fristoverskridelse vises til kap. 2.2.6.2 nedenfor.

Det har fra bransje- og brukerhold blitt stilt krav om at det også skal settes frist for igangsettingstillatelse, idet den foreslåtte fristen bare gjelder for rammetillatelsen, som bare er en del av kommunens saksbehandling. Så langt departementet har brakt i erfaring, behandler de fleste kommunene søknad om igangsettingstillatelse raskt. Dersom behandlingen tar lengre tid, er det gjerne fordi søknaden også gjelder forhold som burde ha vært med i søknaden om rammetillatelse. Med en frist for rammetillatelsen vil det være større foranledning til å ta med disse forholdene i den første fasen. Departementet vil følge utviklingen og vurdere om det blir behov for å innføre tidsfrist også for behandlingen av søknaden om igangsettingstillatelse, men vil ikke foreslå det i denne omgang. Dersom tiltakshaver/søker vil være sikker på å få igangsettingstillatelse raskt, vil det være mulig å søke i ett trinn. I så fall vil kommunen være bundet av 12-ukersfristen. Forutsetningen er da at hele søknaden er «fullstendig».

Det må samtidig poengteres, slik Miljøverndepartementet gjør, at det forutsettes at tiltaket er i overensstemmelse med plan. Når større saker krever

lengre behandlingstid, er det gjerne fordi de er i strid med plan og derfor krever planendring eller dispensasjon fra plan. I slike saker vil 12-ukersfristen for byggesaksbehandling ikke gjelde.

Mange bransje- og brukerorganisasjoner mener at reglene om virkningene av fristoverskridelse er for svake, og i alle fall bør innføres straks. Departementets vurdering er her at kommunene må få tid til å innrette seg etter de nye reglene om tidsfrister, slik at man ikke får uheldige utslag for store og kompliserte saker, eller f.eks. der delegasjonsreglementet gjør det vanskelig å overholde fristen. Departementet vil som nevnt følge utviklingen, men forutsetter at kommunene vil arbeide aktivt for å kunne behandle alle byggesaker innen fristen.

2.2.6 Nærmere om departementets forslag

2.2.6.1 Fristberegningen

Fristen gjelder fra søknaden er «fullstendig», dvs. at den er tilstrekkelig utfylt og dokumentert til å kunne tas under behandling og fram til det er gitt rammetillatelse. Dette innebærer at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon og utfylte blanketter som grunnlag for rammetillatelse. Hva som kreves av dokumentasjon, avgjøres i prinsippet av den enkelte kommune, men er i stor grad standardisert. Denne delen av saksbehandlingen, dvs. sjekk av at søknaden er klar til behandling, vil i større grad bli standardisert og kan på sikt også i stor grad kunne skje elektronisk, i alle fall for kurante saker. Kommunen bør likevel - som en del høringsinstanser påpeker - gi rask tilbakemelding til søker om mangler ved søknaden. Tiden for supplement av søknaden legges i så fall til de tolv ukene.

Nærmere regler om dokumentasjon og fristberegning vil bli gitt i forskrift. Det vises for øvrig til Justisdepartementets forskrift om beregning av saksbehandlingsfrister, som gjelder beregning av fristens utgangspunkt, forsinkelse, fristavbrytelse mv.

Departementet antar at det vil være tilstrekkelig å la tidsfristen gjelde fram til vedtak om rammetillatelse. Det har vært vurdert om tidsfristen skulle gjelde fram til igangsettingstillatelse, eventuelt om det skulle settes egen tidsfrist for vedtak om igangsettingstillatelse. Etter fremstillingen i Ot.prp. nr. 39 (1993-94) gjelder rammetillatelsen i hovedsak de «ytre rammer», dvs. de rammeforutsetninger kommunen skal prøve. Igangsettingstillatelsen gjelder i hovedsak de «indre rammer», dvs. detaljprosjektering og de tekniske krav, løsninger og funksjoner som tiltakshaver/ansvarlig søker har hånd om selv i atskillig større grad enn ved rammetillatelsen. I praksis har utviklingen også gått enda lenger i dette skillet. Slik de standardiserte søknadsblankettene nå er utformet, er igangsettingstillatelse i større grad en melding til kommunen om igangsetting, bl.a. med tidsplan der det kan søkes om delvis igangsetting. Igangsettingstillatelse har således mistet en del av sitt selvstendige preg og er i større grad en gjennomføring av rammetillatelsen. Denne gjennomføringen har tiltakshaver/ansvarlig søker som nevnt i stor grad hånd om selv og velger selv det aktuelle tidspunktet.

Ved ett-trinns behandling er det tidspunktet for det felles vedtaket som gjelder.

Til § 95 Behandling av søknaden i kommunen

Til nr. 1 første ledd

Det skal gjelde en maksimalfrist på tolv uker for kommunenes behandling av byggesaker. Det kan gis unntak eller forlengelse for spesielle sakstyper. Fristen gjelder ikke for meldingssaker og «enkle tiltak» etter § 95 b. Fristen gjelder alle saker ellers, bortsett fra saker som ikke er planavklarte. Kommunen skal avgjøre søknaden om rammetillatelse innen fristen, enten ved å gi tillatelse eller ved å gi avslag. Det gjelder ikke særskilt frist for søknad om igangsettingstillatelse. Fristen gjelder imidlertid der det søkes om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i ett (ett-trinns behandling). Det gjelder ikke særskilt frist for endring av tillatelse. Endringstillatelser bør behandles raskt, og endring av rammetillatelse må i alle fall behandles innenfor en tilsvarende frist, tolv uker. Fristen gjelder ikke klagesaker.

Fristen inkluderer også andre myndigheters medvirkning i saken, men her har bygningsmyndighetene mulighet til å gi rammetillatelse med forbehold om samtykke fra andre myndigheter. Fristen gjelder uansett om saken må behandles politisk eller ikke.

Fristen regnes fra søknaden er «fullstendig», dvs. at den er godt nok dokumentert i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) og standardiserte krav til dokumentasjon, til den kan tas under behandling. Tid som trengs for nødvendig supplering av søknaden kommer i tillegg til fristen. Kommunen skal på forespørsel på et tidlig tidspunkt - ved forhåndskonferanse eller på annen måte - sørge for at krav til søknad blir gjort kjent for tiltakshaver/ansvarlig søker. Kommunen skal gjøre oppmerksom på mangler ved søknaden snarest mulig.

12-ukersfristen er en maksimalfrist. Kommunene skal likevel behandle søknader snarest. Søknader som kan og bør behandles raskere, må ikke utsettes til fristens utløp.

Det er ikke knyttet virkninger til fristoverskridelse. Departementet har hjemmel til å gi forskrift f.eks. om reduksjon av byggesaksgebyr ved fristoverskridelse. Slik forskrift er foreløpig ikke gitt.

Departementet vil gi nærmere regler om dokumentasjon og fristberegning i forskrift.

Det vises til omtale under kap. 2.

Til nr. 3 - om tidsfrist for sektormyndighet

Departementet foreslår at nåværende § 95 nr. 2 annet ledd blir nr. 3 første ledd. I nytt annet ledd i § 95 nr. 3 fastsettes at andre myndigheter innen fire uker fra de mottar saken må fatte avgjørelse eller avgi uttalelse, og at kommunen i særlige tilfeller og etter anmodning kan forlenge fristen før denne er utløpt. Kommunen må ved slik anmodning vurdere om sektororganets begrunnelse for anmodning om fristforlengelse er av en slik karakter at den kan betegnes som et «særlig tilfelle». Eksempelvis kan tiltaket for kulturminnemyndigheten kreve undersøkelser på barmark, en forsinkelse som må anses å falle inn under vilkåret for fristforlengelse. Videre foreslås at bygningsmyndighetene ved fristoversittelse, i de tilfeller hvor tiltaket ikke er betinget av tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, kan avgjøre saken uten å ta hensyn til uttalelse som kommer inn senere. Kommunen må i slike tilfeller



Regjeringen.no



Rundskriv H-13/04

Tilbakebetaling av gebyr ved kommunens oversittelse av fristen for behandling av byggesaker

Rundskriv | Dato: 01.09.2004

| [Kommunal- og moderniseringsdepartementet](http://www.regjeringen.no/no/dep/kmd/id504/) (http://www.regjeringen.no/no/dep/kmd/id504/)

Til kommuner og fylkesmenn

| Nr. | Vår ref | Dato |
|---------|---------|------------|
| H-13/04 | 03/315 | 16.06.2004 |

Tilbakebetaling av gebyr ved kommunens oversittelse av fristen for behandling av byggesaker

Fra 1. juli 2003 ble det innført tidsfrister for behandling av byggesaker. For kommunens behandling av en byggesak, herunder også delingssaker, gjelder en frist på 12 uker. Fra 1. juli 2004 gjelder også bestemmelsene om tilbakebetaling av gebyr ved kommunens oversittelse av denne fristen. Kommunene har altså hatt ett år på å innrette seg etter fristen før sanksjonene nå trer i kraft. Bestemmelsene om tilbakebetaling av gebyr gjelder ikke for de andre fristene som er innført i byggesaksbehandlingen.

Det blir samtidig innført regler om tilbakebetaling av gebyr dersom kommunen oversitter fristen på 12 uker for behandling av private reguleringsforslag. Denne fristen ble innført samtidig med nye frister i byggesaker 1. juli 2003, og følges nå opp med egne bestemmelser om virkninger av fristoversittelse. Dette er gjort ved forskrift av 27. mai 2004 nr. 779 "om tidsfrister, og sanksjoner ved overskridelse av fristene, for private planforslag etter § 30 i plan- og bygningsloven" (pbl.).

I *dette* rundskrivet er det kun forholdet til byggesakene som blir omtalt.

25 % reduksjon pr. uke

I henhold til regelen i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker av 24. juni 2003 nr. 749 (SAK) § 23 nr. 1 bokstav d skal gebyret reduseres med 25 % for hver påbegynt uke fristen oversittes. Det spiller ingen rolle om gebyret allerede er innbetalt eller ikke. Det har vært reist spørsmål om hva som skjer dersom kommunen bruker mer enn fire uker ut over fristen. Gebyret blir ikke redusert med mer enn 100 %, slik at etter fire uker gjelder det ikke ytterligere sanksjoner.

Hvilke saker omfattes

De nye reglene om tilbakebetaling av gebyr gjelder for de sakene som kommer inn til kommunen fra og med 1. juli 2004. For saker som kommer inn før dette tidspunktet vil det ikke gjelde noen regler om tilbakebetaling av gebyr, selv om kommunen først tar saken opp til behandling etter 1. juli. Behandlingsfristen på 12 uker vil naturligvis gjelde.

Rettsvirkningen av fristoversittelse gjelder bare byggesaker

Ved innføring av fristen for behandling av byggesaker ble det bestemt at den kun skulle gjelde såkalte "rene" byggesaker. I dette ligger at kun saker som er i samsvar med gjeldende arealplaner omfattes av bestemmelsen. Dersom det er nødvendig med en dispensasjon fra gjeldende arealplaner, gjelder ikke 12 ukersfristen, og følgelig vil heller ikke bestemmelsen om tilbakebetaling av gebyr være aktuell. Det kan nevnes at det heller ikke i forbindelse med bestemmelsene om tidsfrister for behandling av private reguleringsforslag er innført tidsfrist for behandling av dispensasjon fra plan.

Fristregelen og sanksjonsregelen ved eventuell oversittelse av fristen gjelder imidlertid i saker der det er nødvendig å vurdere dispensasjon fra en byggesaksregel i lov, forskrift eller vedtekt. Dette kan f. eks. gjelde dispensasjon fra høyde- og avstandsbestemmelsene i pbl. § 70, der disse forholdene ikke er nærmere regulert i gjeldende arealplaner. Saken regnes da som en "ren" byggesak.

Enkle eller mindre dispensasjoner fra plan vil kunne tas som del av byggesaken, og kommunen bør vurdere å tilpasse saksbehandlingen slik at så mange som mulig av disse sakene også behandles innen 12 uker. Dispensasjonsspørsmålet kan eventuelt behandles som egen sak før resten av byggesaken. Dersom det innvilges dispensasjon vil den påfølgende søknaden være en "ren" byggesak, som må behandles innenfor fristen.

Beregning av fristen

Fristen begynner å løpe når søknaden mottas av kommunen og er fullstendig, jf. pbl. § 95 nr. 1 og SAK § 24. Tidspunktet for registrering av søknaden i kommunen vil ut fra dette være et naturlig utgangspunkt for når fristen begynner å løpe. Selv om saken er registrert, vil det kunne være mangler ved søknaden som gjør at den ikke er fullstendig. Fristen løper til kommunens vedtak i byggesaken er sendt. Der hvor saken er delt i to trinn gjelder tidsfristen kun for rammetillatelsen. Det gjelder en egen frist på 3 uker for behandling av igangsettingstillatelse, men det er ikke knyttet rettsvirkninger til oversittelse av denne fristen.

Det er i utgangspunktet ansvarlig søkers ansvar at alle nødvendige opplysninger som kreves for at kommunen skal kunne ta stilling til tiltaket, følger med søknaden. Samtidig har kommunen et ansvar for en forsvarlig saksbehandling, og vil som regel ha en type mottakskontroll der saken gjennomgås for å vurdere om den er klar for videre behandling. Departementet mener at de nye tidsfristreglene forutsetter at kommunen skal ha rutiner for å oppdage eventuelle feil og mangler ved søknaden. Av hensyn til at kommunen skal behandle sakene innen fristen, vil det også være hensiktsmessig med en rutine som avdekker eventuelle feil ved søknaden på et så tidlig tidspunkt som mulig. Dette gjør at kommunen får oversikt over de problemstillinger den enkelte sak reiser, og at de sikrer seg tilstrekkelig tid til å vurdere disse. Standardisering av den dokumentasjon som er aktuell i byggesaker, har bidratt til en klargjøring av hvilke opplysninger som skal følge søknaden. Større grad av elektronisk saksbehandling, slik som ved bruk av ByggSøk, vil forsterke dette ytterligere, og forhåpentlig gi gevinst i form av sparte ressurser. Det er også utviklet rutiner for tidsberegning og registrering gjennom system for nøkkeltall, som en del kommuner har tatt i bruk.

Dersom kommunen oppdager at opplysninger mangler, må ansvarlig søker gjøres oppmerksom på dette. Saken kan sendes tilbake, eller legges "på vent", for supplering av opplysninger. Den tiden som går fra kommunen sender beskjed til ansvarlig søker til kommunen mottar de nye opplysningene, vil komme i tillegg til tidsfristen på 12 uker. Slik forlengelse av fristen vil gjelde feilretting og supplering av opplysninger, og vil referere seg til mindre mangler ved søknaden. Tid som brukes til å vurdere om søknaden er klar til å behandles må regnes med i fristen på 12 uker. Dersom det oppdages større feil eller mangler ved den innsendte søknaden, vil det måtte vurderes om søknaden er så mangelfull at saken må sendes i retur. I et slikt tilfelle må det sendes inn ny søknad hvor det vil løpe en ny frist på 12 uker for behandling av saken. Det kan være vanskelig å trekke grensen mellom disse tilfellene. I uttrykket "fullstendig søknad" ligger det at søknaden må være godt nok dokumentert til å kunne tas under behandling. I utgangspunktet må opplysninger som følger av SAK §§ 18 og 19 følge med søknaden for at den skal være fullstendig. Dersom det f. eks. mangler søknad om ansvarsrett for hele eller deler av tiltaket, vil ikke fristen begynne å løpe før dette er brakt i orden. Ved mindre feil eller mangler ved de innsendte opplysninger, vil fristen kun forlenges den tiden det tar å få nye opplysninger fra ansvarlig søker eller tiltakshaver.

For øvrig vises til forskrift fra Justisdepartementet av 8. september 2000 om beregning av saksbehandlingsfrister, som gjelder i tillegg til reglene om beregning av frister i SAK.

Regelen om reduksjon av gebyr gjelder bare 12-ukers fristen, jf. SAK § 23 nr. 1 bokstav d. For de andre fristene som er omtalt i SAK § 23 gjelder dels særskilte regler om virkning av fristoversittelse (f. eks. bokstavene f, g og h), mens det ikke er knyttet særskilte rettsvirkninger til de andre fristene. Reglene for beregning av tidsfrister gjelder likevel for alle fristene i SAK § 23. Departementet forventer at også andre frister enn de det er knyttet rettsvirkninger til, blir overholdt. Vi vil i den sammenheng spesielt peke på fristene for klagesaker, både kommunens (bokstav j) og fylkesmannens frist i saker der det er gitt utsatt iverksetting (bokstav k).

Forlengelse av fristen

En eventuell politisk behandling av byggesaken må også skje innenfor fristen på 12 uker. Det er kun i særlige tilfelle at kommunen ensidig kan forlenge fristen, jf. SAK § 23 bokstav d. Det er hvor saken er så komplisert enten i sitt innhold eller i sin politiske karakter at det i praksis er nært sagt umulig å behandle den innen fristen. Det kan også være saker der det er parallelle forhandlinger f. eks. om utbyggingsavtaler eller saker som berører spesielle verneinteresser, og som gjør at fristen ikke kan overholdes. Også i slike tilfelle kan kommunen ensidig forlenge fristen. Kommunen må gi beskjed til partene i saken straks det er klart at fristen vil bli oversittet, og gi ny frist for behandlingen av saken. Kommunen må foreta en konkret vurdering av hvor lang tid det vil ta å ferdigbehandle saken.

Kommunen har også mulighet for å inngå en avtale om lengre frist for saksbehandlingen i den enkelte sak. Der kommunen oppdager mangler ved søknaden på et sent tidspunkt, vil en tilbakesending av saken og en ny 12 ukersfrist medføre en lang total saksbehandlingstid. Et alternativ kan være at kommunen gjør avtale med søker om en viss forlengelse av den opprinnelige fristen for behandling av byggesaken.

Forlengelse av fristen i slike tilfelle vil i utgangspunktet være forårsaket av forhold utenfor bygningsmyndighetenes kontroll, enten forlengelsen skjer ensidig eller ved avtale. Departementet mener derfor at regelen om tilbakebetaling av gebyr ikke skal gjelde i slike tilfelle. Her er altså fristoversittelse ikke fulgt av særskilte rettsvirkninger.

Mulighet for klage på kommunens beregning av fristen

Kommunen vil ut fra sitt saksbehandlingssystem kunne beregne når fristen på 12 uker er utløpt samt tidsbruk for feilretting eller supplering som kommer i tillegg til fristen. I utgangspunktet skal kommunen selv aktivt redusere gebyret dersom fristen oversittes, og betale tilbake eventuelt for mye innbetalt gebyr. Slik tilbakebetaling må foretas så snart det er klart hvor lang fristoversittelsen blir, som regel i forbindelse med at kommunen fatter vedtak i saken. Dersom kommunen skulle være uenig i krav om tilbakebetaling av gebyr, må den kunne dokumentere hvordan beregningen av fristen og tidsbruk er gjort i den aktuelle saken.

Det kan oppstå spørsmål om kommunens avgjørelse av dette kan påklages videre i forvaltningssystemet. Et kommunalt vedtak om hvordan beregningen av fristen er foretatt, vil gjelde konkret for den aktuelle saken og rette seg mot den enkelte gebyrpliktige. Selve gebyret vil i utgangspunktet være standardisert, og kan leses ut fra gebyrregulativet. Beregning av fristen, med eventuelle tidstillegg for supplering av søknaden, vil som regel også følge av et standardisert system. Det er utformingen av dette systemet som vil være bestemmende for enkelpersoners rettigheter og plikter, jf. definisjonen av enkeltvedtak i forvaltningsloven § 2. Beslutningen i kommunen om grunnlaget for gebyrbetaling i det enkelte tilfelle vil være en utledning av dette systemet. Dette antar departementet vil være en prosessledende beslutning, som ikke gir grunnlag for klagerett. Departementet ser ikke bort fra at det kan tenkes tilfelle der kommunens beslutning kan utløse en klagerett, hvor beregningen ikke har utgangspunkt i et standardisert system, eller at kommunens beslutning på annen måte innebærer en individuell og konkret vurdering av hvordan fristberegningen er foretatt i den aktuelle sak.

Forholdet til annen myndighet

Dersom samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er innhentet på forhånd, skal kommunen gjøre dette, som del av saksbehandlingen, jf. pbl. § 95 nr. 3. Annen myndighet har en frist på 4 uker for å gi samtykke eller uttalelse. Hvis kommunen ikke mottar dette innen fristen, vil det kunne gå ut over kommunens overholdelse av egen frist for behandling av saken. Innhentelse av samtykke eller uttalelse fra annen myndighet skal foretas innenfor fristen på 12 uker. I de tilfellene der annen myndighet skal gi samtykke, kan ikke bygningsmyndigheten gi igangsettingstillatelse uten at slikt samtykke foreligger. Kommunen kan gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er avklart, jf. pbl. § 95 nr. 1. Der annen myndighet kun skal avgi uttalelse, og denne ikke blir gitt innen fristen, kan kommunen avgjøre saken uten å vente på uttalelsen, eventuelt gi rammetillatelse med forbehold som nevnt.

For å unngå at fristen for behandling av byggesaken i slike tilfelle oversittes, må kommunen altså i den enkelte sak vurdere om den vil gi rammetillatelse med forbehold, eventuelt om saken er av en slik karakter at det er grunnlag for ensidig fristforlengelse.

Økonomisk tap som følge av sanksjonene

Ved oversittelse av behandlingsfristen i byggesaker vil kommunen pådra seg et økonomisk tap. Det presiseres at kommunen ikke kan kompensere et eventuelt forventet tap på grunn av fristoversittelse ved å heve andre gebyrer med henvisning til at selvkostprinsippet etter pbl. § 109 skal avspeile kostnadene ved all byggesaksbehandling. Dette ville i så fall innebære at andre utbyggere måtte dekke kommunens økonomiske tap.

Med hilsen

Inger Lindgren e.f.
ekspedisjonssjef

Ole Molnes
avdelingsdirektør

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

TEMA

Plan, bygg og eiendom



Regjeringen.no

Ansvarlig for [Kommunal- og moderniseringsdepartementets sider](#):

Ansvarlig redaktør: Kjersti Bjørge

Nettredaktør: Ann Kristin Lindaas

Tlf. 22 24 90 90

E-post: postmottak@kmd.dep.no

Ansatte i KMD: Depkatalog

Organisasjonsnummer: 972 417 858



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

Høringsnotat:

Forskrift til plan- og bygningssloven om byggesak

(byggesaksforskrift)

23. juni 2009

Høringsfrist: 1. oktober 2009

Utstrakt bruk av forhåndskonferanse vil sikre forutberegnelighet og ivaretagelse av kvalitet i det framtidige tiltaket. Nødvendige avklaringer og informasjon på et tidlig tidspunkt vil dessuten føre til en mer effektiv bygge- og saksbehandlingsprosess og virke tids- og kostnadsbesparende for både tiltakshaver og kommunen.

Til nr. 2

Forhåndskonferanse kan holdes uavhengig av søknadsplikt. Det kan holdes forhåndskonferanse for søknadspliktige tiltak med og uten krav om ansvarsrett, og for tiltak som er unntatt fra krav om søknad og tillatelse, jf. pbl § 20-3.

Det kan også kreves forhåndskonferanse for tiltak som er unntatt fra hele eller deler av plan- og bygningsloven fordi de behandles etter andre lover, jf. pbl § 20-4.

Til nr. 3

Forhåndskonferansen skal avklare de offentligrettslige forutsetningene for å kunne gjennomføre tiltaket. Skal konferansen fungere etter sin hensikt, er det viktig at den avholdes før søknad om tillatelse sendes kommunen og før prosjekteringsarbeidene er påbegynt.

Forhåndskonferanse avholdes når tiltakshaver eller bygningsmyndighetene krever det, og innen 2 uker etter at anmodningen er innkommet, jf. § 8-1 nr. 1 bokstav a). Med tiltakshaver menes også hans eventuelle medhjelpere, som for eksempel ansvarlig søker. Ansvarlig søker bør i størst mulig utstrekning være med på forhåndskonferansen.

Forhåndskonferansen er i utgangspunktet ment som et avklaringsmøte mellom tiltakshaver og kommunen. Det vil kunne være praktisk å la andre fagmyndigheter delta på forhåndskonferansen hvis tiltaket berører flere sektorlover. Høringen skal imidlertid gjennomføres i planprosess og gjennom nabovarsel. Det må være opp til kommunen å vurdere behovet for deltakelse fra andre berørte. Kommunen skal legge vekt på eventuelle ønsker fra tiltakshaver om å invitere andre, men er ikke bundet av dette. Det antas at det bare rent unntaksvis vil være aktuelt å innkalle andre berørte enn særlovsmyndigheter til forhåndskonferansen. Andre berørte vil kunne være representanter for tredjemannsinteresser, som fagekspertise, velforeninger, interesseorganisasjoner med videre.

Bestemmelsene om forhåndskonferanse kommer i tillegg til forvaltningslovens regler om muntlig konferanse, jf. forvaltningsloven § 11d.

Til nr. 4

Skal kommunen være i stand til å bidra med avklarende informasjon må det foreligge tilstrekkelig kunnskap om tiltaket som planlegges. Dette forutsetter at tiltakshaver i forkant av konferansen gir kommunen opplysninger om type tiltak, omfang, plassering, bruk med videre, slik at kommunen kan gjøre nødvendige forberedelser.

Ønsker tiltakshaver særlige forhold og problemstillinger belyst, bør dette redegjøres for i henvendelsen.

Kommunen kan kreve at opplysninger om det planlagte tiltaket sendes inn i forkant av konferansen. Det er først når kommunen har fått tilstrekkelige opplysninger at fristen på 2 uker begynner å løpe, jf. § 8-2 nr. 2.

Til nr. 5

I forhåndskonferansen skal kommunen informere om rammebetingelser som vil være aktuelle å legge til grunn i prosjektet. Konferansen skal ha et uforpliktende preg og partene skal kunne uttale seg på fritt grunnlag. Kommunen vil ikke i forhåndskonferansen kunne binde opp myndighet i forhold til den videre saksbehandlingen.

Kap VIII Tidsfrister for saksbehandling

Innledende merknader til kap VIII

Tidsfrister for saksbehandling er hjemlet i pbl §§ 21-7 og 21-8. Reglene om tidsfrister i byggesaker er i hovedsak foreslått videreført, jf. gjeldende pbl §§ 81, 86a, 93a, 95 og 95b og gjeldende SAK §§ 23 og 24. Imidlertid er det tatt hensyn til nytt søknadssystem der blant annet meldepliktige tiltak utgår. Det er også innført noen nye tidsfrister og noen endringer i eksisterende frister.

Tidsfrister med rettsvirkninger fremgår av pbl § 21-7, der fristenes lengde og rettsvirkningene av fristoverskridelse reguleres. Når det gjelder tidsfrister uten særskilte virkninger, fremgår det av pbl § 21-8 at fristenes lengde skal reguleres i forskrift. Pbl § 21-8 gir forskriftshjemmel for å videreføre frister for noen tiltak, samt at kommunens behandling i refusjonssaker og klageinstansens behandling av klager i byggesaker, kan fristbelegges. Det er i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) lagt til grunn at departementet i det videre forskriftsarbeid vurderer endringer i noen eksisterende tidsfrister, som en lengre frist for kommunens forberedende klagesaksbehandling, og en lengre frist og endret rettsvirkning for utstedelse av midlertidig brukstillatelse, og det fremmes konkrete forslag til lengden på fristene som skal reguleres i forskrift.

Pbl § 21-7 gir hjemmel til å kreve reduksjon i byggesaksgebyret, og det vises til pbl § 21-8 som gir departementet adgang til å gi forskrift om beregning av frister etter pbl §§ 21-7 og 21-8, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Forskriftens kapittel VIII "Tidsfrister for saksbehandling" tar utgangspunkt i gjeldende SAK § 23 og § 24.

§ 8-1 Tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling

1. I tillegg til saksbehandlingsfristene som fremgår av pbl § 21-7 gjelder følgende tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling:
 - a) Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen 2 uker.
 - b) Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker.
 - c) Søknad om midlertidig brukstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker.
 - d) Klage skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen, jf. forvaltningsloven § 33, så snart saken er tilrettelagt og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker som inneholder spørsmål om dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
 - e) Klage skal avgjøres av klageinstansen innen 12 uker. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker som inneholder spørsmål om dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I klagesak der det er gitt utsatt iverksetting i medhold av forvaltningsloven § 42, skal klagen behandles av klageinstansen innen 6 uker. Dette gjelder uansett om det er kommunen eller klageinstansen som har fattet vedtak om utsatt iverksetting.

f) Kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl § 18-8 skal skje innen 6 uker. Samme frist gjelder for kommunens fastsetting av refusjon etter pbl § 18-9.

2. Hvor søknaden deles opp, jf. pbl § 21-2 femte ledd, gjelder 12 ukers fristen i pbl § 21-7 første ledd bare for søknad om rammetillatelse og endring av rammetillatelse.

Til § 8-1 Tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 21-8, og er en delvis videreføring av gjeldende SAK § 23. Den regulerer alle tidsfrister uten rettsvirkninger som bygningsmyndighetene er bundet av ved behandling av byggesaker. Frister knyttet til planbehandling, konsekvensutredning med videre omfattes ikke av bestemmelsen.

Til nr. 1

Til bokstav a) og b)

Bestemmelsen om frist for gjennomføring av forhåndskonferanse og bestemmelsen om frist for behandling av søknad om igangsettingstillatelse er en videreføring av gjeldende SAK § 23 bokstav a) og e). Søknad om endring av igangsettingstillatelse skal også behandles innen 3 uker.

Til bokstav c)

Bestemmelsen om tidsfrist for midlertidig brukstillatelse er endret i forhold til gjeldende rett idet fristen utvides fra 1 til 3 uker, og det vil ikke være knyttet rettsvirkninger til overskridelse av fristen. Dette fordi gjeldende frist på 1 uke anses å være for kort til at kommunen kan foreta en reell vurdering av sikkerhet, gjenstående arbeider og mangler. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse bør kommunen ha muligheten til å vurdere tiltaket i sin helhet. Videre markerer endringen at ferdigattest er hovedregelen, og at midlertidig brukstillatelse kun bør gis i de tilfeller der dette er helt nødvendig.

Til bokstav d)

Bestemmelsen om tidsfrist for kommunens klagesaksbehandling viderefører i utgangspunktet gjeldende fristbestemmelse for kommunens forberedelse av klagesaker. Imidlertid er fristen utvidet fra 6 til 8 uker, og den vil gjelde for kommunens forberedende klagesaksbehandling i alle byggesaker. Dette er en endring i forhold til gjeldende regler der det kun er "rene" byggesaker som omfattes av fristen. Tidsfristen vil dermed nå gjelde også når byggesaken forutsetter dispensasjon fra alle regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, inkludert dispensasjon fra plan og fra pbl § 1-8 "Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag" (gjeldende pbl § 17-2), pbl § 12-1 tredje ledd første punktum "Reguleringsplan" (gjeldende pbl § 23) og pbl § 13-1 "Midlertidige forbud mot tiltak" (gjeldende pbl § 33).

Til bokstav e)

Tidsfrist for klageinstansens behandling av klage i byggesak er ny. Fristen omfatter alle klager i byggesaker. Den nye tidsfristen gjelder dermed også for "rene" dispensasjonssaker og for klage i byggesaken som forutsetter dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven inkludert dispensasjon fra plan og fra pbl § 1-8 "Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag" (gjeldende pbl § 17-2), pbl § 12-1 tredje ledd første punktum "Reguleringsplan" (gjeldende pbl § 23) og pbl § 13-1 "Midlertidige forbud mot tiltak" (gjeldende pbl § 33). I klagesaker der det er gitt utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42, gjelder fristen uansett om utsatt iverksetting er besluttet av kommunen eller

fylkesmannen. Fristen gjelder for klageinstansens behandling av klager etter plan- og bygningsloven også der departementet er klageinstans.

Til bokstav f)

Tidsfristene for kommunens behandling av refusjonssaker er nye. Hensikten er å sikre fremdriften og forutberegneligheten for tiltakshaver, blant annet av hensyn til tilbud/anbud innhentet fra underleverandører og vedståelsesfrister. Det er i loven gitt adgang til gebyrbortfall også i disse sakene, slik at departementet på et senere tidspunkt kan vurdere gebyrnedsettelse ved overskridelse av fristene.

Til nr. 2

Bestemmelsen viderefører gjeldende regel i SAK § 23 nr. 1 bokstav d) om at i de tilfeller hvor søknaden deles opp, gjelder fristen kun for rammetillatelsen, og at fristen også gjelder for søknad om endring av rammetillatelse.

§ 8-2 Beregning av tidsfrister

1. Frister som følger av § 8-1 og pbl § 21-7 kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger.
2. For avholdelse av forhåndskonferanse gjelder tidsfristen fra anmodning med tilstrekkelige opplysninger er mottatt og til forhåndskonferanse er avholdt.
3. For søknader, herunder søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, gjelder tidsfristen fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. I de tilfeller kommunen etter pbl § 21-4 sjette ledd første punktum har satt som vilkår for å gi tillatelse at gebyr er innbetalt, avbrytes fristen ved at kommunen krever innbetaling av gebyr.
4. For kommunens behandling av klage i byggesak gjelder fristen fra klagefristen er utløpt og til saken er oversendt klageinstansen eller nytt vedtak er sendt.
5. For avgjørelse i klagesaker gjelder fristen fra klagen er mottatt fra underinstansen og til vedtak i klagesaken er sendt.
6. For kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl § 18-8, gjelder tidsfristen fra det tidspunkt nødvendig materiale er mottatt og til vedtak er sendt.
7. Fristen for å treffe vedtak etter pbl § 18-9 om fastsetting av refusjon løper fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt og til vedtak er sendt.

Til § 8-2 Beregning av tidsfrister

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 21-8, og viderefører med noen endringer gjeldende SAK § 24. I tillegg regulerer den også utgangspunktet for beregningen av de nye tidsfristene.

Til nr. 1

Regelen i *nr. 1* om at fristene kan utvides med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger, er videreføring av gjeldende rett. At tid for retting og supplering kommer i tillegg, innebærer i resultatet det samme som at søknaden eller klagen skal være fullstendig før fristene løper. Ved mindre feil eller mangler ved de innsendte opplysninger vil fristen kunne forlenges den tiden det tar å innhente nye opplysninger, jf. også gjeldende rett

slik det er beskrevet i rundskriv H-13/04 "Tilbakebetaling av gebyr ved kommunens oversittelse av fristen for behandling av byggesaker".

Til nr. 2

Bestemmelsen om forhåndskonferanse viderefører gjeldende regel i SAK § 24 andre ledd om at fristen begynner å løpe fra det tidspunkt kommunen har fått tilstrekkelig skriftlig redegjørelse fra tiltakshaver om hvilke spørsmål som vil bli tatt opp, og de opplysninger som er nødvendige for kommunens forberedelse av forhåndskonferansen.

Til nr. 3

Bestemmelsen viderefører gjeldende regel om at fristen gjelder fra søknaden er fullstendig og til vedtak er sendt. Det foreslås ikke å gjøre endringer i forhold til gjeldende rett om når søknaden anses å være "fullstendig". Begrepet "fullstendig søknad" i pbl § 21-7 innebærer at saken må være godt nok dokumentert til å kunne tas under behandling. Det er opplysninger etter § 5-3 som skal foreligge når fristen starter. Unntatt fra kravet om at tidsfristen løper fram til vedtak er sendt, er de tilfeller der kommunen etter pbl § 21-4 sjette ledd første punktum setter som vilkår for å gi tillatelse at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt. I disse tilfellene løper tidsfristen fram til kommunen krever innbetaling av gebyr. Dette er en presisering av det som anses som gjeldende rett. For søknad om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest videreføres gjeldende rett om at fristen gjelder fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. Kravene til dokumentasjon ved ferdigstilling følger av § 9-1.

Til nr. 4

Bestemmelsen regulerer fristen for kommunens klagesaksbehandling. Fristen begynner å løpe fra klagefristens utløp, forutsatt at klagen fyller formkravene som gjelder etter forvaltningsloven § 32. Dette er en videreføring av gjeldende rett. Der klagen ikke kommer inn rettidig, og kommunen likevel tar klagen til behandling, vil fristen løpe fra det tidspunkt kommunen mottok klagen. Departementet viderefører prinsippet om at det ikke gis forlengelse av tidsfristen i påvente av eventuelle uttalelse fra andre myndigheter. Det samme gjelder der partene etter det kontradiktoriske prinsipp på nytt gis anledning til å uttale seg, og ved eventuell behandling i et kommunalt utvalg. Alt må skje innenfor 8 ukers fristen.

Til nr. 5

I bestemmelsen reguleres klageinstansens behandling av klager i plan- og byggesaker: Fristen begynner å løpe fra den tid fylkesmannen mottar de dokumenter som er nødvendige for klagesaksbehandlingen. Når fylkesmannen behandler saken som settefylkesmann, gjelder fristen fra settefylkesmannen mottar de nødvendige dokumenter fra den opprinnelige klageinstansen.

Til nr. 6

I bestemmelsen reguleres beregning av tidsfrister for kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl § 18-8. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt nødvendig materiale er mottatt i kommunen. Forut for oversendelsen til kommunen plikter tiltakshaver å utarbeide tekniske planer, kostnadsoverslag, oversikt over berørte grunneiere og et forslag til kostnadsfordeling. Materialet oversendes berørte grunneiere og festere med 3 ukers uttalelsesfrist. Kommentarene fra grunneiere og rettighetshaver skal sendes til tiltakshaver for samordning og kommentarer. Tiltakshaver oversendes deretter all dokumentasjon i saken til kommunen, og fristen begynner å løpe fra det tidspunkt kommunen mottar denne dokumentasjonen.

Til nr. 7

I bestemmelsen reguleres fristen for å treffe vedtak om fastsetting av refusjon etter pbl § 18-9. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt og til vedtak er sendt. Når anlegget er ferdig, skal tiltakshaver oversende regnskap med legitimasjoner til kommunen for kontroll. Etter regnskapskontroll skal kommunen foreta en ny foreløpig refusjonsvurdering som sendes de refusjonspliktige til uttalelse. Fristen for uttalelse er 3 uker, jf. merknad til pbl § 18-9. Det er fra det tidspunkt 3 ukers fristen utløper, at kommunens saksbehandlingsfrist begynner å løpe.

§ 8-3 Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse

1. For søknad som omfattes av fristen i pbl § 21-7 første ledd, kan kommunen i behandlingen av søknaden forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller tillatelse eller samtykke (vedtak) fra andre myndigheter etter pbl § 21-5. Ny frist skal meddeles tiltakshaver og søker så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.
2. For søknad som omfattes av fristen i pbl § 21-7 andre eller tredje ledd, kan kommunen i særlige tilfeller forlenge fristen. Underretning om dette må være sendt søker før utløpet av 3 ukers fristen.
3. I særlig kompliserte saker eller saker som krever undersøkelse på barmark kan klageinstansen forlenge fristen. Ny frist skal meddeles klagesakens parter så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

Til § 8-3 Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 21-8.

Til nr. 1

Bestemmelsen viderefører gjeldende SAK § 23 nr. 1 d) andre ledd om kommunens adgang til fristforlengelse i noen typer saker. Det er hvor saken er så komplisert enten i sitt innhold eller i sin politiske karakter at det i praksis er nært sagt umulig å behandle den innen fristen. Det kan også være saker der det er parallelle forhandlinger for eksempel om utbyggingsavtaler eller saker som berører spesielle verneinteresser, og som gjør at fristen ikke kan overholdes. Kommunen må gi beskjed til partene i saken straks det er klart at fristen vil bli oversittet, og sette ny frist for behandling av saken. Kommunen må foreta en konkret vurdering av hvor lang tid det vil ta å ferdigbehandle saken. Kommunen har også mulighet for å inngå en avtale med tiltakshaver om lengre frist for saksbehandlingen i den enkelte sak, jf. pbl § 21-7 siste ledd.

Kommunens adgang til ensidig forlengelse av fristen gjelder kun i søknadsbehandlingen, altså ikke der kommunen opptrer som forberedende klageinstans.

Til nr. 2

Bestemmelsen gir kommunen i særlige tilfeller en mulighet for å få mer tid til å vurdere en sak, selv om vilkårene i pbl § 21-7 andre eller tredje ledd for å behandle søknaden innen 3 uker i utgangspunktet foreligger. Bestemmelsen anses å dekke opp både den adgang kommunen i dag har til fristforlengelse ved behandling av meldinger for driftsbygninger som følger av gjeldende SAK § 23 nr. 1 b), og kommunens adgang til å kreve overgang fra

