



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2113

Vår dato
26.02.2016
Dykkar dato
16.12.2015

Vår referanse
2015/16562 423.1
Dykkar referanse
14/3540

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - gnr 138 bnr 21 - Tveiten - gebyr oppføring av bustadkompleks

Vi viser til ekspedisjon frå Lindås kommune, mottatt her 16.12.2015.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om den delen av Lindås kommune sitt vedtak av 28.10.2014, sak 14/6840, som gjeld gebyr. Gebyr vert sett til kr. 0,-.

Bakgrunn for saka

Lindås kommune gav i vedtak av 28.10.2014 rammeløyve til oppføring av bustadkompleks på gnr. 138 bnr. 21. Samstundes vart det i lagt gebyr på kr. 283.540,-.

Tiltakshavar, F.G.Eiendom AS, klaga på gebyret i brev av 10.12.2015. Lindås kommune avviste klagen i vedtak av 06.02.2015.

Vedtaket om å avvise klagen vart klaga på av Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA v/senioradvokat Lars Selmar Alsaker ved brev av 24.02.2015.

Fylkesmannen oppheva i vedtak av 24.06.2015, sak 2015/4672, avvisingsvedtaket, og sendte saka tilbake til kommunen for realitetshandsaming av klagen.

Lindås kommune v/byggesaksavdelinga handsama klagen på gebyrvedtaket den 16.12.2015. Klagen vart ikkje teken til følge. Saka vart deretter sendt Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Fylkesmannen har mottatt tilleggsmerknadar frå Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA v/senioradvokat Lars Selmar Alsaker ved e-post av 02.02.2016.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 33 femte ledd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova gjeld for fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye omstende. Klageinstansen kan sjølv treffa nytt vedtak i saka eller oppheva det kommunale vedtaket og sende saken attende for heilt eller delvis ny handsaming, jfr. forvaltningslova (fvl) § 34.

Tidsfristen for sakshandsaminga går fram av plan- og bygningslova (pbl) § 21-7, der det i første ledd heiter at søknad om løyve til tiltak som ikkje treng dispensasjon frå plan skal avgjerast av kommunen innan 12 veker etter at fullstendig søknad ligg føre. Ved overskriding av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyr etter nærare føresegnar i byggesaksforskrifta (SAK 10), jfr. pbl § 21-7 første ledd, jfr. § 21-8 tredje ledd. I rettleiaren til SAK 10 § 7-5 går det fram at føringar gitt i rundskriv H-13/04 gjeld.

Når fristen skal reknast frå

Søknad om rammeløyve vart registrert mottatt av Lindås kommune 25.10.2013. I søknaden vart det vist til at *«Bebyggelsen er i tråd med varslet reguleringsendring for reguleringsplanene Tveiten Garveritomt (planid. 1263-201104) og Tveiten (planid: 1263-2211206)»*. I brev av 30.10.2013 opplyste derfor kommunen om at dei ikkje ville kunne *«starte behandlingen av søknad om rammeløyve før endelig vedtak om reguleringsendringen foreligger. Tidsfrist for byggesak løper fra dato for endelig vedtak reguleringsendring.»*

Reguleringsendringa vart godkjent 12.06.2014. Lindås kommune meiner at fristen likevel må reknast frå 28.10.2014.

Lova sitt utgangspunkt er at fristen på 12 veker startar *«etter at fullstendig søknad ligg føre»*, jfr. pbl § 21-7 første ledd.

Det følgjer av SAK10 § 7-2 (1) at: *«[f]rister som følger av § 7-1 og plan- og bygningsloven § 21-7 kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger.»*

I rettleiaren til SAK10 § 7-2 (1) går det fram at

«Fristene løper fra mottak av søknaden i kommunen dersom søknaden kun inneholder mindre feil eller mangler som ikke er til hinder for at «kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket», jfr. pbl. § 21-2 første ledd. I disse tilfellene løper tidsfristen ved mottak selv om feilen eller mangelen må rettes før kommunen formelt kan fatte vedtak. Kommunen har i slike tilfeller også mulighet til å fatte vedtak om rammetillatelse dersom søker ønsker dette, med vilkår om at dokumentasjonen kompletteres med feilrettinger og suppleringer før igangsettingstillatelse. (...) I slike tilfeller kan tidsfristen forlenges med den tiden søker bruker på å komplettere søknaden. Det vil si at den tiden som går fra kommunen sender beskjed til søker om å komplettere søknaden til kommunen mottar de nye opplysningene, skal komme i tillegg til fristen.»

Det går vidare fram av rundskriv H-13/04 at:

*«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 på et så tidlig tidspunkt som mulig.** (...)*

*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.» (Fylkesmannens utheving).*

Det følger av Lindås kommune sin vurdering i brev av 16.12.2015 at:

«På bakgrunn av dette meiner Lindås kommune at søknaden inneheldt difor så omfattande manglar at kravet til «fullstendig søknad» i plan- og bygningslova § 21-7 ikkje var oppfylt, og at tidsfristen på 12 veker difor ikkje var byrja verken når reguleringsendringa vart godkjent 12.06.2014 eller når handsaminga av søknaden starta.

Sidan søknaden ikkje oppfylte kravet til «fullstendig søknad», så skulle den vore returnert til ansvarleg søkjar. Dette er i samsvar med rundskriv H-13/04 som slår fast at «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 behandlingen av saken».

Det vart likevel vurdert som mest hensiktsmessig, både med tanke på ei rask handsaming og unødig opphald av saka, at ansvarleg søkjar fekk høve til å supplere søknaden.

Klagar syner til at kommunen har ei plikt til å gjere merksam på eventuelle manglar snarast muleg og syner i den samanheng til forvaltningslova (fvl.) § 11 og 11a. Klagar hevdar at dersom kommunen hadde bedt om supplerande opplysningar så snart som mogleg etter søknaden var motteke 11.06.2014 ville søknaden kunne vore handsama innan fristen på 12 veker.

Krava i forvaltningslova § 11 bokstav a om foreløpig svar er ikkje oppfylt i saka, og vi beklagar dette. Manglane og feila ved søknaden kunne også vore avdekka ved eit tidlegare tidspunkt. Dette har samanheng med at søknaden ved ein feil var lagt til side.

Vi kan likevel ikkje sjå at manglande utsending av førebels svar og sein tilbakemelding om manglar og feil ved søknaden i saka skal ha betydning for fastsetjinga av gebyr for søknaden. Som allereie påpeikt, forutset tidsfristen for handsaminga av ein søknad i pbl. § 21-7 at den er fullstendig. Dette meiner vi ikkje var oppfylt for søknaden.»

Fylkesmannen er ikkje samd i kommunen si vurdering. Vi viser til at kommunen i denne saka har valt å sende mangelbrev framfor å returnere saka på grunn av manglar. Dette tilseier at kommunen har vurdert manglane til ikkje å være vesentlege, men mogleg å rette ved enkle grep. Etter vår vurdering er det først når søknaden inneheld så vesentlege manglar at søknaden må returnerast, at fristen kan reknast frå tidspunkt for mottak av ny søknad. Når kommunen vurderer det slik at manglane kan rettast ved supplerande opplysningar, må fristen reknast frå det tidspunkt søknaden er registrert, men med fråtrekk for tida som går med til supplerings av søknaden.

Kommunen skriv at dei ved ein feil hadde lagt søknaden til side, og manglane og feila ved søknaden derfor kunne vore avdekka på eit tidlegare tidspunkt. Fylkesmannen har forståing for at det kan skje feil i den mengda av søknader som kommunen har. Vi er likevel av den oppfatning at kommunen sjølv må ta risikoen for dette når det gjeld innkrevjing av gebyr. Dersom kommune hadde oppdaga på eit tidlegare tidspunkt at det var manglar ved søknaden, og sendt ut mangelbrev, ville saka kunne vore handsama innan fristen. Som vist over går det fram av rundskriv H-13/04 at kommunen bør ha rutinar som gjer at feil og manglar ved søknaden vert fanga opp på eit så tidleg tidspunkt som mogleg.

Fylkesmannen finn etter dette at fristen må reknast frå 12.06.2014. Fristen på 12 veker gjekk derfor ut 04.09.2014.

Reduksjon av gebyr

Det følgjer av SAK10 § 7-5 at ved overskriding av tidsfristen skal kommunen tilbakebetale tiltakshavar 25 % av det totale byggesaksgebyret for kvar veke saka har vore til handsaming.

Lindås kommune sendte ut mangelbrev 17.10.2014, fire veker og ein dag etter at fristen gjekk ut. Då fristen er overskriden med meir enn fire veker, skal gebyret reduserast med 100 %.

Konklusjon

Fylkesmannen finner etter dette grunn til å gjere om den delen av Lindås kommune sitt vedtak av 28.10.2014, sak 14/6840, som gjeld gebyr. Gebyr vert sett til kr. 0,-. Klagen har ført fram.

Fylkesmannen sitt vedtak på side éin er endeleg og kan etter forvaltningslova § 28 tredje ledd ikkje klagast på.

Fylkesmannen gjer merksam på at klagar kan ha rett på dekning av sakskostnadar knytt til klagesaka etter forvaltningslova § 36. Eit eventuelt sakskostnadskrav må sendast Fylkesmannen i Hordaland innan 3 veker.

Med helsing

Laila Pedersen Kaland e.f.
seniorrådgjevar

Cathrine Tvedt Lorentzen
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Forum Arkitekter AS

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA
v/senioradvokat Lars Selmar Alsaker

F.G. Eiendom AS

Damsgårdsveien 16 5058 BERGEN

PB 1150 Sentrum 5811 BERGEN

Langeland Gård 5918 FREKHAUG