



Mjåtveit Industribygg AS v/Øyvind Brandtun
Myravegen 17
5943 AUSTRHEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/897 - 18/18676

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
17.09.2018

GBNR 22/245 - Enkeltvedtak om gebyrfastsetting etter klage på byggesaksgebyr - Oppføring av industribygg

Vi viser til klage på byggesaksgebyr journalført motteke 20.07.2018.

SAKSUTGREIING:

Bakgrunn:

Tiltakshavar Mjåtveit industribygg AS, representert ved ansvarleg søkjar Helgesen Tekniske Bygg AS, søkte den 05.04.2018 om rammeløyve for oppføring av industribygg på gbnr 22/245. Søknaden inneholdt ikkje dispensasjonssøknad for byggjehøgde då det blei gjort gjeldande at byggets høgde var i samsvar med reguleringsplanen.

Gjennom epost sendt 16.04.2018 gjorde administrasjonen merksam på at utrekninga av byggets høgde var basert på feil forståing av reguleringsplanen. Og vidare at godkjenning av bygget som omsøkt ville krevje dispensasjon.

Tiltakshavar søkte om dispensasjon gjennom søknad journalført motteke 18.04.2018.

Utval for drift og utvikling gav i møte 05.06.2018 dispensasjon frå regulert byggehøgde for oppføring av industribygget.

Ny epost med orientering om behov for supplerande informasjon blei sendt av administrasjonen til ansvarleg søkjar den 22.06.2018. Supplerande dokumentasjon ansvarleg søkjar blei motteke i epost frå ansvarleg søkjar sendt 26.06.2018.

Løyve i eitt trinn for oppføring av tiltaket blei deretter gitt gjennom administrativt vedtak datert 09.07.2018. Løyvet blei gitt i eitt trinn etter ønskje om dette frå tiltakshavar (endra frå rammeløyve).

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Faktura for byggesaksbehandlingen blei deretter sendt tiltakshavar. Fakturaen var på vanleg måte basert på fakturavedlegg utarbeidd av administrasjonen. Fakturavedlegget hadde følgjande innhald, med referanse til gjeldande gebyrregulativ i Meland kommune (lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste):

Sakstype: Søknad om løyve i eittrinn, oppføring av industribygg
Dispensasjon frå reguleringsplan
Manglar i søknad

Saksnr: DS 152/2018

Gebyrtype: Gebyrreg (2018) pkt

9.1.5 Andre dispensasjoner frå plan (byggehøgde)	kr 6600,-
10.2.11 Mangelfull sak m/melding til søkjar	kr 3300,-
10.2.3 Oppføring av industribygg	kr 23100,-
10.2.4 Fast arealtillegg for bygg etter pkt 10.2.3 (BRA)	kr 52*4712m ² = 245 024,-

Samla gebyr **kr 278 024,-**

Gebyra er friteke meirverdiavgift.

Gebyret skal betalast til Meland kommune, økonomikontoret, i samsvar med vedlagte faktura.

Innhaldet i klagen:

I epost sendt frå tiltakshavar 20.07.2018 er følgjande gjort gjeldande (utdrag):

Deres punkt 10.2.11 «Mangelfull sak m/melding til søkjar» på kr 3300,- er urimelig, all den tid det på uformelt forhåndsmøte, samt i telefonsamtaler i etterkant ble bekreftet fra dere at det ikke var behov for dispensasjonssøknad fra reguleringsplanen. Når behovet for DS ble fremsatt av dere, førte det til forskyving i planlagt fremdriftsplan som fikk økonomiske konsekvenser for oss. Vi ber dere derfor stryke nevnte gebyr på bakgrunn av feil informasjon i innledende møte.

Deres punkt 10.2.3 «Oppføring av industribygg» på kr 23 100,-

Deres punkt 10.2.4 «Fast arealtillegg for bygg etter pkt 10.2.3 på kr 245 024,-

Vi mener Meland Kommune ligger urimelig høyt sammenlignet med andre kommuner i Nordhordland, ref tabell under:

Kode	Beskrivelse	Austrheim	Lindås	Radøy	Meland	Snitt Alver
9.1.5	Andre dispensasjonar	13600	9650	8200	6600	8150
10.2.3	Basisgebyr industri	11500	21100	13100	23100	19100
10.2.4	Fast arealtillegg	6	45	6	52	34.33
10.2.11	Mangelfull sak m/melding	1800	0	2400	3300	1900
Sum Mjåtveit Industribygg, 4712 kvm BRA		NOK 55,172.00	NOK 242,790.00	NOK 51,972.00	NOK 278,024.00	NOK 190,928.67

Det presiseres at vi ikke har innsigelser til kostnader ved tilknytning til vann og kloakk. På vegne av Mjåtveit Industribygg AS ber vi om at dere kommer med forslag til reduksjon av poster nevnt over, og at fakturanr 50000213 blir satt på vent inntil avklaring foreligger.

VURDERING:

Sjølvkostprinsippet – Rettsleg utgangspunkt:

Meland kommune sitt gebyrregulativ er vedtatt som ei lokal forskrift og er rettsleg bindande for administrasjonen si fastsetting av behandlingsgebyr for tekniske forvaltningstenester. Heimel for gebyrregulativet er plan- og bygningslova § 33-1.

Administrasjonen har plikt til å følgje gebyrregulativet med omsyn til kva for tenester som er gebyrbelagt og størrelsen på gebyret. Administrasjonen har som utgangspunkt ikkje lov til å frita eller redusere gebyr frå dei satsar som går fram av gebyrregulativet, med mindre det blir søkt om gebyrreduksjon og vilkåra for reduksjon i punkt 4.12 i regulativet er oppfylt (særlege grunnar).

Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. Forvaltningsloven (fvl.) §§ 3 og 28. Det kan difor ikkje klagast over at det blir kravd gebyr – eller over størrelsen på gebyret – dersom gebyret rettar seg mot ei teneste som er gebyrlagt etter regulativet, og størrelsen på beløpet følgjer av dei standardiserte satsane i dei aktuelle gebyrpunkta i regulativet. Unntak for dette gjeld dersom gebyret i ei enkeltsak kjem i konflikt med sjølvkostprinsippet (urimeleg høgt gebyr), sjå nedanfor.

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1, kan kommunen krevje gebyr for arbeid som plan- og bygningslova pålegg kommunen å utføre. Av same lovføresegn følgjer det at gebyret ikkje kan «*være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker*». Sistnemnde gir uttrykk for sjølvkostprinsippet, som inneber at sjølvkost er den høgaste prisen kommunen kan ta, og at gebyret ikkje skal overstige kommunen sine nødvendige kostnader på sektoren.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i uttale datert 18.12.2016 mellom anna uttalt følgjande om sjølvkostprinsippet:

«For å kunne kreve gebyr, må kommunen ha vedtatt et gebyrregulativ som angir gebyrene. Gebyrene kan ikke overstige "selvkost", det vil si at de ikke kan være høyere enn

det som er "nødvendige kostnader på sektoren", jf. § 33-1 første ledd, annet punktum. Dette innebærer at kostnadene ikke kan overstige det som trengs for å dekke kommunens drift av det aktuelle fagområdet. Dette betyr likevel ikke at kommunen skal regne ut den nøyaktige kostnaden for lønn, materialer, andel av kostnader til lokaler osv. i hver enkelt sak. Kommunen kan fastsette gebyrer etter gjennomsnittsberegninger av kostnadene for forskjellige typer tjenester/arbeid, men en slik prisfastsettelse må ikke medføre at det blir store avvik fra selvkost i den enkelte sak [adm.understr].»

Betydinga av sjølvkostprinsippet og det nærare innhaldet av dette, har vore gjenstand både for domstolsvurdering¹ og vurdering av Sivilombudsmannen². I Sivilombudsmannen sak 2005/1486 uttalte Sivilombudsmannen mellom anna følgjande (side 308):

«Det er nok så at kommunen har frihet til å fastsette byggesaksgebyrene slik at bygg for næring og industri relativt sett belastes høyrere enn boligbygg. Har kommunen valgt en slik løysning, vil fylkesmannen måtte respektere dette, jf. Forvaltningsloven § 34 annet ledd siste punktum. Det sentrale for vår sak er imidlertid at dersom byggesaksgebyrene for noen gruppe tiltak overstiger selvkost, er det ikke lovlig adgang til å kreve disse. Det er en grense som følger av loven § 109 [§ 33-1 i 2010-lova], og er med andre ord et spørsmål om rettsanvendelse. Kommunen har således ikke skjønnsfrihet til å fastsette et gebyr som overstiger selvkost i den enkelte sak».

Dette inneber at i den grad gebyret i føreliggjande sak må vurderast å vere i strid med sjølvkostprinsippet (urimeleg høgt), vil det ikkje vere høve til å avvise klaga som klage over ei forskrift. Dette sjølv om gebyret som blei kravd i saka følgde direkte av dei punkt og satsar i gebyrregulativet som er nemnd i fakturavedlegget.

Vurdering av gebyret i føreliggjande sak:

Problemstillinga i saka er om gebyret i denne enkeltsaka er blitt urimeleg høgt. Formulert på ei anna måte; om gebyret inneber eit avvik frå sjølvkostprinsippet som er urimeleg i den konkrete saka. Sjølv om det ikkje er søkt om gebyrreduksjon i føreliggjande sak, vil administrasjonen har rett og plikt til å redusere eit urimeleg høgt gebyr slik at gebyret kjem i samsvar med sjølvkostprinsippet.

Totalt er det kravd gebyr stort kr 278 024,-. Av dette utgjer fast arealtillegg kr 245 024,-. Det er med andre ord størrelsen på bygget (4712 m² BRA) som gjer at gebyret er blitt høgt. Administrasjonen gjer for ordens skuld merksam på at bruksareal som følgje av tenkte plan, jf TEK17 § 5-4 nr 2 bokstav a), ikkje er tatt inn i utrekningsgrunnlaget for gebyret.

¹ Rt 2004 s 1603

² SOMB – 2006 – Sak 2005/1486

I sivilombodsmannssaken nemnd ovanfor – som òg gjaldt fastsetting av byggesaksgebyr for næringsbygg etter modell med fast arealtillegg – uttalte ombodsmannen mellom anna følgjande (side 307):

«I saken her ble gebyret fastsatt som en automatisk følge av det omsøkte areal ved tiltaket. Jeg antar at det kan være en sammenheng mellom omsøkt bruksareal for et bygg og kompleksiteten – og dermed kostnadene – ved byggesaksbehandlingen. Noen automatikk er det imidlertid ikke. Så vel forarbeidene til endringsloven og Høyesteretts avgjørelse forutsetter at det er for enkelt å operere med en lineær sammenheng mellom omsøkt areal og sakens kompleksitet».

Administrasjonen legg til grunn at behandlinga av søknaden på gbnr 22/245 var innanfor normalvariasjon i høve til kompleksitet og kostnader ved saksbehandling knytt til nærings- og industribygg. Kommunen sitt gebyrregulativ er oppdelt i faste gebyrsatsar for ulike typar søknader/tiltak. Gebyrsatsane er basert på gjennomsnittlege kostnader for den enkelte sakstype, og blir gjennomgått kvart år for å sikre at prissetting av den enkelte teneste i best mogleg grad reflekterer kostnadane. For å sikre at kommunen sine gebyrinntekter over tid ikkje overstig kostnadane på saksområdet, er i det rekneskapet oppretta eit fond som skal sikre balanse mellom år med overskudd og år med underskudd. Det store bildet over tid viser at gebyrinntektene på sektoren ikkje overstig sjølvkost.

Administrasjonen ser likevel at gebyrregulativet – ved å innføre fast arealtillegg for nærings- og industribygg – kan føre til at enkeltsøknader blir særskilt kostbare utan at dette nødvendigvis gir eit reelt uttrykk for kompleksiteten ved behandlinga av søknaden. For den konkrete søknaden sitt vedkommande, vurderer administrasjonen at gebyret er blitt for høgt som følgje av fast arealtillegg på kr 245 024,-. Gebyret skal då fastsettast etter ei skjønnsmessig vurdering som eit enkeltvedtak. Fast arealtillegg blir difor redusert skjønnsmessig med 25 % frå kr 245 024,- til kr 183 768,-. Administrasjonen vil ved vedtaking av nytt gebyrregulativ for 2019 vurdere å endre/justere gebyrregulativet for å unngå tilsvarande sakar i framtida.

Administrasjonen tilbakeviser at kommunen i forkant av innsending av rammesøknad opplyste at dispensasjon ikkje var nødvendig. Det var tiltakshavar/ansvarleg søkjar som meinte at bygget ikkje ville kome i konflikt med byggehøgden i reguleringsplanen etter deira utrekningar. Før administrasjonen fekk inn søknaden hadde vi ikkje grunnlag for å avvise dette, sjølv om saksbehandlar i kommunen gav uttrykk for skepsis til om dette kunne vere rett. Alle nødvendige opplysningar om plangrunnlag, teknisk forskrift og grad av utnytting var tilgjengeleg for tiltakshavar/ansvarleg søkjar på søknadstidspunktet, slik at ein sjølv kunne sett at dei to tårna på bygget ville kome i konflikt med reguleringsplanen. Tiltakshavar er soleis sjølv ansvarleg for at det blei søkt om rammeløyve utan nødvendig dispensasjon, og kommunen hadde rett og plikt til å orientere om dette. I tillegg blei det sendt ytterlegare epost frå kommunen om trong for tilleggsopplysningar, slik at det ikkje kan vere tvilsamt at det skulle krevjast gebyr etter gebyrforskrifta punkt 10.2.11.

Med tilvising til ovannemnde blir gebyr fastsett i samsvar med vedtaket nedanfor. Ny faktura må utstedast i samsvar med dette.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Meland kommune sitt gebyrregulativ for 2018, blir byggesaksgebyr for delegert vedtak (DS) sak 152/2018, arkivsakid 18/897, skjønnsmessig fastsett til kr 216 768,-. Gebyrfastsettinga er basert på følgjande punkt i gebyrregulativet;

- Kr 6 600,-, dispensasjon
- Kr 3 300,-, mangelsbrev
- Kr 23 100,- basisgebyr, næringsbygg
- Kr 183 768,- fast arealtillegg, skjønnsmessig redusert med 25%

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Saka er behandla og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. Kommuneloven§ 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Føreliggjande vedtak er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmanen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket og kva endringar ein ønskjer. Klagens kal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig, eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Mjåtveit Industribygg AS v/Øyvind
Brandtun

Myravegen 17

5943

AUSTRHEIM