

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Klage på vedtak om byggesaksgebyr og merknad til forhåndsvarsling av overtredelsesgebyr - oppføring av fritidsbolig - gnr. 60, bnr. 326**Sakens bakgrunn og innhold**

Vedlegg:

- 1 Klage på byggesaksgebyr ref. 15684
- 2 Vedr. Vedrørende klage på byggesaksgebyr og forhåndsvarsel overtredelsesgebyr - oppføring av fritidsbolig - gnr. 60, bnr. 326
- 3 Utdrag av gebyrregulativ og kundens fakturagrunnlag
- 4 Diverse dokumenter - oppfølging av byggesaken
- 5 Forhåndsvarsel - vedtak om overtredelsesgebyr etter PBL § 32-8 - ulovlig oppført fritidsbolig - gnr. 60, bnr. 326
- 6 Situasjonsskart - tomt gnr. 60, bnr. 326
- 7 Utdrag fra saksbehandlingsforskriften
- 8 Foto
- 9 Tillatelse til tiltak - fritidsbolig - gnr. 60, bnr. 326 - Jan Bjørn Sæther

I brev datert 30.1.2012 fremmer Jan Bjørn Sæther klage på byggesaksgebyr i forbindelse med oppføring av fritidsbolig på Munken, Storfosna - gnr. 60, bnr. 329.

I brev mottatt per e-post 20.3.2012 presiseres at klagen også gjelder forhåndsvarsling av et eventuelt overtredelsesgebyr på kr. 3000,-

Byggesaksgebyret er på kr. 15230,- hvorav halvparten er ordinært behandlingsgebyr for en fritidsbolig, og den andre halvpart er gebyr i forbindelse med ulovlighetsoppføring. Dette med bakgrunn i at byggearbeidene ble igangsatt før nødvendig dokumentasjon var mottatt og byggetillatelse gitt. Gebyret er i henhold til kommunens gebyrregulativ, sist revidert og vedtatt av kommunestyret 20.10.2010. Satsene indeksreguleres årlig.

Ved saksbehandling av ulovlige byggearbeider, skal fakturering skje etter pkt. C.3.7 i gebyrregulativet. Selv om tiltakshaver ikke har meldt fra uoppfordret om at han hadde igangsatt arbeidene før tillatelse var gitt, valgte kommunen å fakturere 2*ordinært gebyr i stedet for 3* ordinært gebyr. Dette med bakgrunn i at vi tross alt hadde fått inn en del dokumenter - så som søknadsskjema, tegninger og gjenpart av nabovarsel.

Saksbehandlingsgebyr er et gebyr som skal dekke kommunens merarbeid i forbindelse med behandling av ulovlig igangsatte tiltak. Overtredelsesgebyr (som kun er

forhåndsvarslet) er en form for bot som er hjemlet i plan- og bygningslovens § 32-8 og som er et pønalt motivert gebyr. Slikt gebyr skal forhåndsvarsles. Det vises til kommunens brev av 12.12.2011.

Byggesøknaden ble mottatt 10.5.11. Søknaden gjaldt oppføring av hytte på regulert tomt innen reguleringsplan for Munken. Søknaden var svært mangelfull. Den manglet bl.a. søknad(er) om ansvarsrett med tilhørende dokumentasjon om hhv sentral godkjenning eller søknad om lokal godkjenning, gjennomføringsplan mm. Det vises til e-post fra kommunen sendt tiltakshavers kontaktperson Stig Forseth av 26.5.2011. Forseth var også den som var først i kontakt med kommunen for å få informasjon om hvordan han kunne bistå tiltakshaver i forbindelse med søknadsprosess. Forseth er ikke et foretak - men en enkeltperson.

Da kommunen ikke mottok ytterligere dokumenter, ble det i e-post av 15.7.11 minnet om disse manglene. Videre korrespondanser i saken framgår av vedleggene i saken, f.eks. forhåndsvarsel om pålegg av 11.10.11.

At byggearbeidene var igangsatt ble avdekket ved befaring 4.10.2011. Hytta så da rimelig ferdig ut utvendig.

Etter mye kommunikasjon frem og tilbake ble søknaden komplett 5.12.11, og tillatelse ble gitt 7.1.2011.

Overtredelsesgebyr er som nevnt hjemlet i plan- og bygningslovens § 32-8. Kommunen inntok henvisning til disse gebyrene i gebyrregulativets pkt. C.3.7. Når det gjelder nivået på gebyrene reguleres dette av saksbehandlingsforskriftens § 16-1, hvor det settes maksbeløp avhengig av type og grad av overtredelse og hvorvidt det er foretak eller privatperson som har begått den.

Den som har igangsatt byggearbeider uten gitt tillatelse kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 10 000 der tiltaket for øvrig er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I denne saken er taket derfor kr. 5000,-

Kommunen valgte da å ilegge kr. 3000- jfr. regler om utmåling av gebyret i saksbehandlingsforskriftens § 16.2. Viser til vedlegg.

Sæther mener at gebyrene ikke står i forhold til overtredelsen og finner gebyrene urimelig. Han påpeker videre at han ikke visste at han hadde plikt til å påse at byggetillatelse var gitt. Viser for øvrig til vedlagte klageskriv.

Administrasjonens vurdering

Klage på gebyr skal endelig behandles av Fylkesmannen. Jamfør forvaltningsloven skal først underinstansen foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken, jfr. dog § 31. Ved vedtak fattet av administrasjonen tas ofte saken opp til politisk behandling som da blir underinstansens klagebehandling.

Igangsetting av byggearbeid uten nødvendig tillatelse, herunder uten at det foreligger søknad og behandling av ansvarsretter, er ulovlig og undergraver hensikten med kravet til søknad og godkjenning etter plan- og bygningsloven der kommunen også skal ha mulighet til å vurdere de ansvarlig prosjekterende og utførende. Det er tiltakshavers (og også ansvarlig søkers) plikt å påse at byggetillatelse er gitt. Er man usikker, kan man ta en telefon til kommunen.

Tiltakshaver ble i dette tilfellet også påminnet den manglende dokumentasjonen, første gang via kontaktpersonen andre gang direkte.

Ulovlighetsoppfølging er svært ressurskrevende for administrasjonen. I tillegg til alle de brev og kommunikasjoner som følger av dette, må en også bruke tid på å sette seg inn i hvordan saken skal følges opp da det i slike saker er spesielt viktig å følge lovverkets krav til forhåndsvarsling, pålegg, formulering av disse mm.

Erfaringsmessig er det sjelden nok med en telefon for å få brakt saken i orden. Forhåndsvarsling - som er første trinn før man kan utstede pålegg - må igangsettes snarest da prosessen fram til evt. tvangsmulkt som normalt er siste utvei for å få brakt tiltaket i orden - er lang med mange lengre frister for uttalelse og gjennomføring.

Tiltakshaver hevder at Røros kommune mottok samme dokumentasjon som Ørland kommune i en liknende byggesak for oppføring hytte i Røros. Dette har for så vidt ingen relevans i denne saken, men det stemmer heller ikke. Det er tiltakshavers kontaktperson og tømreren som i følge tiltakshaver har hevdet dette overfor ham. De som skulle bistå tiltakshaver hadde ikke nok kompetanse til å forestå en søknad og hadde tydeligvis ikke gitt tiltakshaver riktig informasjon om at "alt var i orden".

Nivået på saksbehandlingsgebyret følger kommunestyrets gebyrregulativ. Dette er en fast sum avhengig av type/nivå på overtredelsen. Ressursbruken kan variere fra sak til sak slik at disse beløpene er ansett som et gjennomsnitt.

En ser ingen grunn til å redusere på dette beløpet.

Ved vurdering av om hvorvidt overtredelsesgebyr skal ilegges, kan en legge vekt på hvorvidt en finner dobbelt saksbehandlingsgebyr "straff nok" og at denne i seg selv også vil ha en preventiv virkning for å begrense ulovlighetssaker i ettertiden. Totalt sett er de samlede gebyrene et forholdsvis lavt beløp sett i forhold til de totale kostnader ved oppføring av fritidsbolig. Enkelte tiltakshavere kan i så måte kunne komme til å velge å søke tilgivelse heller enn å vente på tillatelse og beregne kostnadene med overtredelsen inn i sitt budsjett. Dette er selvsagt en uønsket utvikling. Gebyr for overtredelser bør derfor ha en beløpsstørrelse som kan reelt virke preventivt.

En kan imidlertid diskutere om hvorvidt ressursbruken for kommunen står i forhold til nivået på gebyret i denne saken og liknende kommende saker, og om en heller skal vurdere å benytte muligheten til overtredelsesgebyr i mer alvorlige overtredelser - f.eks - bygging uten at det foreligger noen form for søknad eller i områder som ikke er godkjent for bygging.

Når det gjelder overtredelsesgebyret, ber derfor administrasjonen planutvalget vurdere prinsipielt i hvilke saker dette skal benyttes, og om det er betimelig med slikt gebyr også i denne saken. Når det gjelder byggesaksgebyret bør en følge kommunestyrets vedtatte

gebyrregulativ da dette beløpet slik administrasjonen ser det ikke står i urimelig forhold til overtredelsen jf. ovenfor.

Utvalgslederens innstilling

Klage fra Jan Bjørn Sæther på byggesaksgebyr på kr. 15230,- tas ikke til følge.

Gebyrnivået er fastsatt i kommunens gebyrregulativ som er vedtatt av kommunestyret. Fritidsbolig ble oppført uten at byggetillatelse var gitt. En finner heller ingen omstendigheter med saken som tilsier at gebyret bør reduseres. Manglende dokumentasjon ble påpekt ved to anledninger, og tiltakshaver har en selvstendig plikt til å påse at byggetillatelse er gitt før byggearbeid igangsettes.

Merknad til forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr tas til etterretning. Planutvalget finner ikke å ville utstede overtredelsesgebyr på kr. 3000,- i denne saken. Dette begrunnes med at prosessen rundt bruk av overtredelsesgebyr er ressurskrevende og at en forventer at et dobbelt saksbehandlingsgebyr i seg selv vil virke preventivt mot ulovlige byggesaker. Overtredelsesgebyr vurderes benyttet ved mer alvorlige overtredelser av plan- og bygningsloven.