

Gunnar Rusten
Camilla Collets vei 2 A
0258 OSLO

e-post: grusten@online.no

Sarpsborg 20.02.2019

Deres ref.

Vår ref.
YR/ 154950/11583

Ansvarlig advokat
Yngve Romsvik



**BJØRGE-
SKAARAAS
& CO AS**

Advokatfirmaet
Bjørge-Skaaraas & Co AS

VURDERING AV FASTSETTELSE AV GEBYR I BYGGE- OG DISPENSASJONSSAK – BRÅTEBUKTVEIEN 31

Jeg viser til forespørsel om å vurdere lovligheten av gebyr i byggesak knyttet til søknad om dispensasjon og byggetillatelse.

Kommunen har fakturert er gebyr på **kr 98 800,-**. Gebyret er beregnet for hvert «tiltak» som er omfattet i søknaden, dvs. tilbygg, brygge, underetasje/kjeller, bod/uthus, lekestue og terrasse.

Gebyr for tilbygget.

Søknad om å formalisere eksisterende bebyggelse ble først sendt kommunen 9.06.17. Det ble samtidig søkt om dispensasjon.

Den 11.01.19 ble søknaden om dispensasjon avslått. Byggesøknaden er ikke behandlet.

Etter en rask gjennomgang av saksdokumentene, virker det klart at kommunen har oversittet saksbehandlingsfristen på 12 uker med god margin. Før kommunen dokumenterer at fristen er overholdt, vil jeg anbefale deg ikke å betale gebyret.

Gebyret for byggesaken skal uansett ikke betales ettersom den søknaden ikke er behandlet.

Gebyr for underetasje, bod, lekestue, brygge og terrasse.

Dispensasjonssøknaden for disse tiltakene ble sendt 30.09.18 pr. e-post til kommunen.

For å behandle søknaden har kommunen krevd kr. 80 000,-. Kommunen har da beregnet gebyr for dispensasjon i strandsonen etter 3-9 i gebyrregulativet (kr. 20.000 x 4).

I gebyrregulativet fremgår det at kommunen kan ta dispensasjonsgebyr for «hvert forhold som krever dispensasjon». Avgjørende for gebyradgangen blir derfor hva som anses for å være et «forhold».

Postadresse:
Postboks 444, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse:
Torvet 4, 1707 Sarpsborg
Telefon: 69 16 23 23
Telefaks: 69 16 23 20
E-post: adv@adv-bs.no
www.adv-bs.no
Org. nr.: 884 665 582 MVA

Klientkonto: 1020.28.58002
Driftskonto: 1020.28.57871

Advokat Helge Skaaraas (H)
Advokat Per Bjørge
Advokat Bente Strømsæther
Advokat Øystein Horntvedt
Advokat Yngve Romsvik
Adv. flm. Kjetil Linde Holo
Adv. flm. Sarah M. Didriksen

(H): Møterett for Høyesterett



Søknaden omfatter flere «forskjellige» tiltak. Det er imidlertid kun fremmet én søknad som betinger dispensasjon fra et forhold. Det er for meg uklart om gebyrregulativet skal forstås slik at det kreves gebyr pr. forhold som det søkes om dispensasjon fra eller pr. «tiltak». Uklarheter rundt dette må gå utover kommunen som har laget regulativet. Jeg mener derfor at det riktige er at det kun kan tas ett gebyr ettersom det er sendt inn én søknad om dispensasjon for ett forhold i reguleringsplanen, dvs. kr. 20 000,-.

Uansett har kommunen tatt gebyr for flere tiltak som ikke betinger dispensasjon. Det gjelder terrasse og bod som er oppført før 1965, og som dermed er lovlige.

Selvkost – vernet mot «urimelige» gebyrer.

Vestby kommune har så vidt jeg kan se ikke noen bestemmelser som verner mot tilfeller hvor gebyret blir urimelig høyt i den enkelte sak.

Det er i seg selv betenkelig. Jeg viser blant annet til Sivilombudsmannens uttalelse i 2015/947, hvor dette var tema:

« Det er klare rettssikkerhetsbetenkeligheter ved å tillate bruk av selvkostprinsippet som eneste sikkerhets-ventil for å fange opp slike saker. En tydeliggjøring av de vurderingene kommunen skal foreta i slike tilfeller, vil kunne bidra til å forhindre usaklig forskjells-behandling eller mistanke om slik. Det er også vanskelig for tiltakshavere å forstå at bestemmelsene ikke er unntaksfrie, og at gebyr kan påklages, når unntak forankres utenfor forskriften selv».

Uansett vil det være i strid med selvkostprinsippet å ilegge det gebyret kommunen har fakturert. Vesentlig avvik mellom standardisert sats og den faktiske kostnad i en enkeltsak er i strid med selvkostprinsippet, jf. Rt. 2004 s. 1603 (41).

Jeg kan ikke skjønne at tidsbruken i denne saken er i nærheten av å forsvare et så stort gebyr – særlig ettersom det gjelder flere små oversiktlige tiltak.

Videre oppfølging.

Før kommunen kan gi en rettslig holdbar begrunnelse for hvordan gebyrregulativet skal forstås etter regulativet og dokumentert at tidsbruken i saken kan forsvare gebyret, vil jeg anbefale deg foreløpig å betale kr. 20.000,-.

Det er viktig at du ovenfor kommunen gir beskjed om at gebyret bestrides – f.eks. ved at du legger ved denne vurderingen.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

A. Skullevold

Yngve Romsvik
advokat

Diktert av advokat Romsvik og
undertegnet i hans fravær.

yngve@adv-bs.no