

Plantaxa

Örebro kommun

**ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2024-10-23
GÄLLER FRÅN OCH MED 2025-01-01**

Innehåll

1 Inledning	4
1.1 Utgångspunkter.....	4
2 Bestämmelser om plantaxa	5
2.1 Beräkning av avgifter enligt taxan.....	5
2.1.1 Bruttoarea (BTA).....	5
2.1.2 Milliprisbasbelopp (mPBB).....	5
2.1.3 Justeringsfaktor N.....	5
2.1.4 Objektsfaktor (OF).....	5
2.1.5 Öppenarea (OPA).....	5
2.1.6 Planfaktor (PF).....	6
3 Avgift för planbesked	7
3.1 Olika kategorier av planbesked.....	7
3.2 Tabell.....	7
3.3 Räkneexempel.....	7
4 Planavgift enligt planavtal	8
4.1 Principer för beräkningar.....	8
4.1.1 Grundprinciper.....	8
4.1.2 Tidsersättning.....	8
4.1.3 Samordningsvinster.....	9
4.2 Tidpunkter för erläggande av ersättning.....	9
4.3 Tabeller.....	9
4.3.1 Tidsersättning i planskedet vid planavtal.....	9
4.3.2 Objektsfaktor (OF) i planskedet vid planavtal.....	10
4.3.3 Planfaktor (PF) i planskedet vid planavtal.....	10
4.3.4 Justeringsfaktor (N) i planskedet.....	10
4.4 Räkneexempel.....	11
4.5 Planavgift vid avbrytande av planarbete med mera vid beräkning enligt grundprincip i 4.1.1.....	11
4.6 Planavgift vid avbrytande av planarbete med mera vid tidsersättning enligt 4.1.2.....	12
5 Planavgift för beviljade bygglov	13
5.1 Principer för beräkningar.....	13
5.1.1 Grundprinciper.....	13
5.2 Tabeller.....	14
5.2.1 Objektsfaktor (OF) i bygglovskedet, som i enlighet med 5.1 tillämpas för andra byggnader än en- och tvåbostadsbus och till dem tillhörande komplementbyggnader.....	14
5.2.2 Planfaktor (PF) i bygglovskedet.....	14
5.2.3 Justeringsfaktor (N) i bygglovskedet.....	15
5.3 Räkneexempel.....	15
6 Allmänna regler om kommunala avgifter	16
6.1 Kommunallagen.....	16
6.2 Självkostnadsprincipen.....	16
6.3 Likställighetsprincipen.....	17
6.4 Retroaktivitetsförbudet.....	17
6.5 Plan- och bygglagen.....	17
Administrativa rutiner	19
7.1 Kommunfullmäktiges beslut om taxa.....	19
7.2 Överklagande av beslut om taxa.....	19

7.3 Avgiftsbeslut i enskilda ärenden.....	19
7.3.1 Ansvarig nämnd/ delegation till tjänstemän.....	19
7.3.2 Mervärdesskatt.....	20
7.3.3 Vad avgiftsbeslut bör innebära.....	20
7.3.4 Avgiftsbestämning.....	20
7.3.5 Antagande av taxan.....	20
7.3.6 Betalning av avgift.....	20
7.3.7 Överklagande av avgiftsbeslut i enskilda fall.....	20

1 Inledning

1.1 Utgångspunkter

Denna taxa redovisar grunderna för Bygg- och miljönämndens rätt att ta ut sådan avgift för beslut om planbesked som avses i 12 kap. 8 § PBL. Taxan redovisar även grunderna för Bygg- och miljönämndens och Markplanerings- och exploateringsnämndens rätt att ta ut sådan planavgift som avses i 12 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL).

Avgiften för beslut om planbesked avser att täcka kostnader för handläggning av ärenden om planbesked enligt 5 kap. 2 § PBL.

Planavgiften avser att täcka programkostnader och andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner och områdesbestämmelser. Med programkostnad avses kostnad för sådant program som avses i 5 kap. 10 PBL och som kommunen får ta fram för att underlätta detaljplanearbetet eller arbetet med framtagande av områdesbestämmelser. Planavgift tas ut antingen med stöd av planavtal eller i samband med beviljande av bygglov.

När det i denna taxa anges program eller planprogram avses sådant program som anges i 5 kap. 10 § PBL.

Vid användning av begreppet plan i denna taxa avses detaljplaner och områdesbestämmelser.

2 Bestämmelser om plantaxa

Denna taxa gäller för Bygg- och miljönämndens och Markplanerings- och exploateringsnämndens verksamhet.

Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL eller kommunallagen (2017:725), om inget annat anges. Avgifterna är avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten. Avgifterna är inte momsbelagda, om inget annat anges. Taxan består av dessa bestämmelser med tillhörande tabeller.

2.1 Beräkning av avgifter enligt taxan

Avgiften för en viss åtgärd tas ut enligt de tabeller som ingår i taxan. Följande benämningar av faktorer för beräkning av avgifter förekommer:

- BTA = Bruttoarea
- mPBB = ”Milliprisbasbelopp”, en tusendels prisbasbelopp
- N = Justeringsfaktor
- OF = Objektsfaktor
- OPA = Öppenarea
- PF = Planfaktor

2.1.1 Bruttoarea (BTA)

Bruttoarean är den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad. Bruttoarea är alltid omsluten av väggar och ytterväggarnas utsida räknas med.

2.1.2 Milliprisbasbelopp (mPBB)

Prisbasbeloppet räknas fram på grundval av ändringarna i det allmänna prisläget enligt bestämmelserna i socialförsäkringsbalken (2010:110). Beräkningarna görs med utgångspunkt i förändringen av konsumentprisindex och fastställs för helt kalenderår. Ett milliprisbasbelopp (mPBB) utgör en tusendel av prisbasbeloppet.

2.1.3 Justeringsfaktor N

Justeringsfaktor N läggs till funktionen i syfte att anpassa avgiftsnivån till förhållanden inom kommunen. Kommunfullmäktige kan besluta om justeringsfaktor N, dock alltid med beaktande av självkostnadsprincipen.

2.1.4 Objektsfaktor (OF)

Vid planavtal

Objektsfaktorn grundas på hur stor bygrätt (BTA + OPA) som planen medger i det aktuella fallet.

Vid bygglov

Objektsfaktorn grundas på hur stor bruttoarea (BTA) samt öppenarea (OPA) som bygglovet omfattar.

2.1.5 Öppenarea (OPA)

Öppenarea omfattar en byggnad eller del av byggnad med helt eller delvis öppna sidor. I öppenarea inräknas till exempel balkong, loftgång, takterrass, arkad, portal, taktäckt uteplats, öppet garage/carport och liknande.

2.1.6 Planfaktor (PF)

Planfaktorn grundas på vilken sorts plan samt vilka förutsättningar det finns på plats.

3 Avgift för planbesked

Avgift för planbesked tas ut både för positiva och negativa beslut. När handläggning av ärendet har påbörjats tas avgift ut även vid återkallande av ansökan. Vid återkallelse av ansökan om planbesked innan beslut har fattats i ärendet reduceras avgiften så att 75% av avgiften tas ut.

Planbeskedavgiften beräknas med det milliprisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för inkommen ansökan om planbesked.

3.1 Olika kategorier av planbesked

Planbeskeden delas in i två olika kategorier där planbesked gällande upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser (exempelvis upphävande av tomtindelning) utgör en kategori. Alla övriga planbesked ingår i kategorin ”standard”.

3.2 Tabell

Kategori av planbesked	Avgift
Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser (exempelvis upphävande av tomtindelning)	200 mPBB
Standard	500 mPBB
Återkallad ansökan (innan beslut)	75 % av kostnaden utifrån ärendekategori
Återkallad ansökan (innan handläggning påbörjats)	Ingen avgift

3.3 Räkneexempel

I nedanstående räkneexempel har 2024 års nivå av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2 kap. 6–10 §§) om allmän försäkring använts, det vill säga 57 300 kr. Milliprisbasbeloppet blir då 57,3 kr. Observera att vid egna beräkningar måste hänsyn tas till eventuella förändringar av prisbasbeloppet.

Exempel 1

Ansökan om planbesked som gäller upphävande av tomtindelning. Avgift = 200 mPBB = $200 * 57,3 = 11\,460$ kr

Exempel 2

Ansökan om planbesked som gäller planläggning för till exempel bostäder (standard). Avgift = 500 mPBB = $500 * 57,3 = 28\,650$ kr

Exempel 3

Ansökan om planbesked som gäller planläggning för till exempel verksamheter (standard). Ansökan återkallas efter att handläggning påbörjats, men innan beslut har fattats.

Avgift = $0,75 * 500 \text{ mPBB} = 0,75 * 500 * 57,3 = 21\,488$ kr

4 Planavgift enligt planavtal

Enligt etablerad praxis har kommuner rätt att reglera kommunens rätt till planavgift enligt 12 kap. 9 § PBL i ett planavtal och Bygg- och miljönämnden är den myndighet som företräder kommunen som avtalspart i planavtalet. När det gäller planavtal som reglerar planavgift för sådana programkostnader som avses i 12 kap. 9 § PBL är dock Markplanerings och exploateringsnämnden i det avseendet den myndighet som företräder kommunen som avtalspart.

Planavtal tecknas med intressenter för att specificera planavgiftens storlek samt betalningsvillkor och parternas åtagande i övrigt. Planavtal tecknas i samband med att arbetet med planen påbörjas.

Planavgift ska erläggas i enlighet med detta avsnitt 4. Det innebär att ersättning ska erläggas utifrån den BTA/OPA som framgår av antagen plan. Eftersom planavtalet undertecknas redan när planarbetet påbörjas så används där en uppskattning av hur stor BTA/OPA som planen omfattar. Planavgiften erläggs till viss del redan innan planen antas, vilket innebär att en justering av återstående del av planavgiften kan behöva göras i samband med planens antagande. Om det framgår av antagen plan att BTA/OPA är lägre än vad som uppskattades i samband med planavtalets undertecknande så ska planavgiften justeras ner och om den är högre så ska planavgiften istället justeras upp.

Utöver den planavgift som ska erläggas i enlighet med föregående stycke ska intressent bekosta samtliga utredningar som krävs för planens framtagande.

Innehållet i ett planavtal ska följa de bestämmelse som framgår av denna taxa. Ett planavtal får även innehålla andra avtalsvillkor som nämnd anser skäligt.

4.1 Principer för beräkningar

4.1.1 Grundprinciper

- Principen för beräkning av planavgift är: $OF \times PF \times mPBB \times N$.
- Grundprincipen är att i OF innefattas all befintlig och tillkommande byggrätt inom aktuellt planområde.
- Princip för beräkning av planavgift för ändring av detaljplan genom upphävande av fastighetsindelingsbestämmelse i separat ärende är dock: $mPBB \times PF \times N$.
- Vid ändring av plan tas planavgift ut för den byggrätt som ändringen berör. Planavgiftens storlek baseras då endast på den yta som är föremål för prövning i ändringen.
- Planavgiften beräknas med det milliprisbasbelopp som gäller vid tecknande av planavtal.

4.1.2 Tidsersättning

Tidsersättning debiteras i ärenden med planavtal, istället för debitering enligt grundprinciper i 4.1.1., där någon av följande omständigheter föreligger:

- Ärende som inte går att definiera enligt någon av grundprinciperna för beräkning av planavgift i avsnitt 4.1.1. Exempelvis i ärenden där det inte går att få fram en objektsfaktor (OF) på grund av att intressenten erhåller annan nytta än möjlighet till lov som kan mätas enligt standard för BTA eller OPA.
- Ärende där intressenten erhåller möjlighet till lov som kan mätas enligt standard för BTA eller OPA, men där BTA:n eller OPA:n understiger 300 kvadratmeter.
- Ärende som omfattar områdesbestämmelser.

En grov uppskattning av total tidsåtgång ska göras i samband med tecknande av planavtal i ärenden där tidsersättning ska användas. Det är emellertid faktiskt nedlagd tid som ska erläggas i samband med reglering av planavgiften, vilket innebär att den slutliga planavgiften kan bli både lägre och högre än uppskattningen.

4.1.3 Samordningsvinster

Om kommunen bedömer att det finns samordningsvinster vid planering av flera intressenters angränsande fastigheter i en och samma plan kan samordning äga rum till en reducerad planavgift. Planavgiften multipliceras då med en faktor på 0,8 för respektive intressent.

4.2 Tidpunkter för erläggande av ersättning

Planavgift tas i enlighet med den förväntade planavgiften i planavtalet ut vid följande tidpunkter:

- Planförfarande med granskning
 - Planavtal 10 %, samråd 40 %, granskning 25 % och antagande 25 %.
- Planförfarande utan granskning
 - Samråd 50 % och antagande 50 %.

Om planavgiften som ska erläggas enligt antagen plan är högre än den planavgift som har erlagts eller som ska erläggas enligt förväntad planavgift ska återstående del av planavgiften erläggas vid tidpunkten för antagandet av planen.

Om planavgiften som ska erläggas enligt antagen plan är lägre än den planavgift som har erlagts eller som ska erläggas enligt förväntad planavgift ska skillnaden återbetalas till intressent.

- I ärenden med tidsersättning sker fakturering av nedlagd tid vid följande tidpunkter:
 - Samråd, granskning, antagande och laga kraft.

4.3 Tabeller

4.3.1 Tidsersättning i planskedet vid planavtal

Kategori	Timpris
Handläggare	1 310 kronor per timme

4.3.2 Objektsfaktor (OF) i planskedet vid planavtal

Areal byggrätt, i kvadratmeter (BTA + OPA)	OF
0–299	Tidsersättning
300–499	14
500–799	20
800–1 199	26
1 200–1 999	36
2 000–2 999	46
3 000–3 999	56
4 000–4 999	64
5 000–5 999	72
6 000–7 999	88
8 000–9 999	100
Från och med 10 000 höjs OF med 2 per 1 000 m ² (exempel OF 10 000 m ² = 102, 11 000 m ² = 104)	

4.3.3 Planfaktor (PF) i planskedet vid planavtal

Åtgärd	PF Ny plan ¹	PF Ändring av plan ²
Detaljplan inklusive program ³	220	100
Detaljplan exklusive program ³	140	60
Områdesbestämmelser	100	-
Införande av fastighetsindelningsbestämmelser i separat ärende	80	40
Ändring av detaljplan genom upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser i separat ärende (exempelvis upphävande av tomtindelning)	1 250 om upphävandet berör en (1) fastighet, därefter gäller +165 per tillkommande fastighet.	

¹Avser all planläggning som innebär att en ny plan tas fram, inom såväl förätningsprojekt som inom mark som tidigare inte har varit planlagd.

²Avser all planläggning som innebär att en ändring av detaljplan (ÄDP) görs.

³Med program avses gällande planprogram.

4.3.4 Justeringsfaktor (N) i planskedet

N
1,25

4.4 Räkneexempel

I nedanstående räkneexempel har 2024 års nivå av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2 kap. 6–10 §§) om allmän försäkring använts, det vill säga 57 300 kr. Milliprisbasbeloppet blir då 57,3 kr. Observera att vid egna beräkningar måste hänsyn tas till eventuella förändringar av prisbasbeloppet.

Exempel 1

Detaljplan som innebär att en byggrätt på 500 BTA genereras. Detaljplanen avser nybyggnad och det finns inte något gällande planprogram för området.

$$\text{Avgift} = \text{OF} \times \text{PF} \times \text{mPBB} \times \text{N} = 20 \times 140 \times 57,3 \times 1,25 = 200\,550 \text{ kr}$$

Exempel 2

Detaljplan där två olika planuppdrag kan samordnas och där kommunen bedömer att samordningsvinster finns. Detaljplanen innebär för intressent A att en byggrätt på 1 500 BTA genereras och för intressent B att en byggrätt på 2 000 BTA genereras. Detaljplanen avser nybyggnad och det finns ett gällande planprogram för området

$$\text{Avgift, intressent A} = \text{OF} \times \text{PF} \times \text{mPBB} \times \text{N} = 36 \times 220 \times 57,3 \times 1,25 \times 0,8 = 453\,816 \text{ kr}$$

$$\text{Avgift, intressent B} = \text{OF} \times \text{PF} \times \text{mPBB} \times \text{N} = 46 \times 220 \times 57,3 \times 1,25 \times 0,8 = 579\,876 \text{ kr}$$

Exempel 3

Detaljplan som innebär att en byggrätt på 250 BTA genereras. Detaljplanen avser nybyggnad.

$$\text{Avgift} = \text{Tidsersättning} = 1\,310 \text{ kr per timme}$$

Exempel 4

Ändring av detaljplan som innebär att del av utfartsförbud upphävs. Någon byggrätt genereras därmed inte.

$$\text{Avgift} = \text{Tidsersättning} = 1\,310 \text{ kr per timme}$$

Exempel 5

Upphävande av tomtindelingsbestämmelser för två fastigheter inom samma kvarter.

$$\text{Avgift} = \text{mPBB} \times \text{PF} \times \text{N} = 57,3 \times (1\,250 + 165) \times 1,25 = 101\,349 \text{ kr}$$

4.5 Planavgift vid avbrytande av planarbete med mera vid beräkning enligt grundprincip i 4.1.1

Om kommunen avbryter planarbetet på grund av omständigheter som intressent inte råder över utgår ingen ersättning till kommunen. Kommunen har då att återbetala eventuell ersättning som har uttagits i samband med samråd och granskning. Intressent ansvarar dock själv för vad denne har bidragit med i planarbetet

Om planarbetet däremot avbryts efter önskemål från intressent eller på grund av omständigheter som intressent råder över gäller istället följande:

- Om planarbetet avbryts innan samråd enligt PBL inletts ska intressent erlagga ersättning för kommunens nedlagda tid med belopp i enlighet med den av KF antagna taxan.

- Om planarbetet avbryts efter att samråd inletts men innan granskning enligt PBL inletts ska intressent erlägga 50 % av den avtalade ersättningen.
- Om planarbetet avbryts efter att samråd inletts och
- någon granskning enligt PBL inte är aktuellt ska intressent erlägga 50 % av den avtalade ersättningen.
- Om planarbetet avbryts efter att granskning enligt PBL inletts ska intressent erlägga 75 % av den avtalade ersättningen.

Ersättning som ännu inte erlagts vid tidpunkten för när planarbetet avbryts ska då istället erläggas vid tidpunkten för avbrytandet.

Om kommunen antagit plan men planen upphävs efter överklagande och därför inte fått laga kraft har kommunen rätt till ersättning som om planen fått laga kraft.

4.6 Planavgift vid avbrytande av planarbete med mera vid tidsersättning enligt 4.1.2

Om kommunen avbryter planarbetet på grund av omständigheter som intressent inte råder över utgår ingen ersättning till kommunen. Kommunen har då att återbetala eventuell ersättning som har uttagits i samband med samråd och granskning. Intressent ansvarar dock själv för vad denne har bidragit med i planarbetet.

Om planarbetet däremot avbryts efter önskemål från intressent eller på grund av omständigheter som intressenten råder över har denne att erlägga hela den avtalade ersättningen till kommunen, det vill säga ersättning för kommunens faktiskt nedlagda tid för planarbetet.

Om genomförandeavtal för genomförande av plan inte undertecknas mellan kommunen och intressent inför antagande av planen och planarbetet därför avbryts ska hela ersättningen ändå erläggas, det vill säga ersättning för kommunens faktiskt nedlagda tid för planarbetet. Ersättning som ännu inte erlagts vid tidpunkten för avbrytandet ska då erläggas i samband med att planarbetet avbryts.

Om kommunen antar planen men planen efter överklagande upphävs och upphävandet av detaljplanen får laga kraft ska hela ersättningen erläggas, det vill säga ersättningen för kommunens faktiskt nedlagda tid för planarbetet. Ersättning som ännu inte erlagts vid tidpunkten för när upphävandet av detaljplanen får laga kraft ska då erläggas vid den tidpunkten.

5 Planavgift för beviljade bygglov

Planavgift tas i enlighet med detta avsnitt ut för beviljade bygglov på det sätt som anges i 12 kap. 9 § PBL om inte planavtal tecknats i syfte att täcka plankostnaden. Avgiften utgår vid beviljade bygglov för nybyggnation, tillbyggnad eller annan ändring av byggnad (ändrad användning, fasadändring etcetera) där den fastighet som bygglovet avser har haft nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

5.1 Principer för beräkningar

5.1.1 Grundprinciper

- Principen för beräkning av planavgift som ska tas ut i samband med bygglovsbeslut för en- och tvåbostadshus eller till dem tillhörande komplementbyggnader: $mPBB \times PF \times N$
- Principen för beräkning av planavgift som ska tas ut i samband med bygglovsbeslut för övriga typer av byggnader: $OF \times PF \times mPBB \times N$

Planavgiften tas ut för bygglov som överensstämmer med plan eller i de fall bygglov beviljas med en avvikelse.

Planavgift i bygglovet tas inte ut för:

- Tidsbegränsade bygglov.
- Nybyggnad eller nyanläggande som hanteras i ett separat ärende eller bygglovsbeslut och som omfattar max 25 kvm.
- Tillbyggnad eller annan form av ändring som hanteras i ett separat ärende eller bygglovsbeslut och som omfattar max 25 kvm.
- Ändrad markanvändning i separat ärende om max 25 kvm.

5.2 Tabeller

5.2.1 Objektsfaktor (OF) i bygglovskedet, som i enlighet med 5.1 tillämpas för andra byggnader än en- och tvåbostadshus och till dem tillhörande komplementbyggnader

Areal som bygglovet omfattar, i kvadratmeter (BTA + OPA) ¹	OF
0–24	0
25–49 ²	2
25–49	4
50–129	6
130–199	8
200–299	10
300–499	14
500–799	20
800–1 199	26
1 200–1 999	36
2 000–2 999	46
3 000–3 999	56
4 000–4 999	64
5 000–5 999	72
6 000–7 999	88
8 000–9 999	100
Från och med 10 000 höjs OF med 2 per 1 000 m² (exempel OF 10 000 m ² = 102, 11 000 m ² = 104)	

¹ I ärende om ansökan om bygglov för flera byggnader och där planavgift ska erläggas beräknas planavgiften utifrån byggnadernas sammanlagda area (BTA+OPA).

² Används för åtgärder av enklare karaktär såsom soprum, förråd, skärmtak, små tillbyggnader och dylikt och som hanteras i separata ärenden eller bygglovsbeslut.

5.2.2 Planfaktor (PF) i bygglovskedet

Åtgärd	PF Nybyggnad	PF Ändring ¹ / Tillbyggnad ²
Områdesbestämmelser	100	60
Detaljplan inklusive program ³	220	100
Detaljplan exklusive program ³	140	60
En – och två bostadshus samt komplementbyggnad	100	60

¹ Med ändring avses här ändring av byggnad enligt definitionen i 1 kap. 4 § PBL: *Ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningsätt, utseende eller kulturhistoriska värde.*

² För tillbyggnad som överstiger 50 % av huvudbyggnadens bruttoarea (BTA) tillämpas planfaktor som för nybyggnad.

³ Med program avses gällande planprogram.

5.2.3 Justeringsfaktor (N) i bygglovskedet

N

1,25

5.3 Räkneexempel

I nedanstående räkneexempel har 2022 års nivå av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2 kap. 6–10 §§) om allmän försäkring använts, det vill säga 57 300 kr. Milliprisbasbeloppet blir då 57,3 kr. Observera att vid egna beräkningar måste hänsyn tas till eventuella förändringar av prisbasbeloppet.

Exempel 1

Nybyggnation av enbostadshus om 120 kvm inom detaljplanelagt område. Avgift = $mPBB \times PF \times N = 57,3 \times 100 \times 1,25 = 7\,163$ kr

Exempel 2

Tillbyggnad av komplementbyggnad med 30 kvm inom detaljplanelagt område. Avgift = $mPBB \times PF \times N = 57,3 \times 60 \times 1,25 = 4\,298$ kr

Exempel 3

Nybyggnad av kontorsbyggnad om 450 kvm inom detaljplanelagt område exklusive planprogram eller fördjupad översiktsplan.

Avgift = $OF \times mPBB \times PF \times N = 14 \times 57,3 \times 140 \times 1,25 = 140\,385$ kr

Exempel 4

Tillbyggnad av flerbostadshus med två inglasade balkonger om 30 kvm totalt, inom detaljplanelagt område exklusive planprogram eller fördjupad översiktsplan.

OF-faktor bestäms till 2 utifrån att det är en mindre, enklare konstruktion. Avgift = $OF \times mPBB \times PF \times N = 2 \times 57,3 \times 60 \times 1,25 = 8\,595$ kr

6 Allmänna regler om kommunala avgifter

I 1 kap 4 § PBL anges att med byggnadsnämnd enligt PBL avses den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt PBL. När det i detta avsnitt 6 redogörs för regleringen i PBL avses med byggnadsnämnd alltså den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt PBL, som Bygg- och miljönämnden och Markplanerings- och exploateringsnämnden.

6.1 Kommunallagen

Kommunernas rätt att ta ut avgifter allmänt sett framgår av 1 kap. 5 § kommunallagen (2017:725), som har följande lydelse:

”Kommuner och regioner får ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandabåller. För tjänster eller nyttigheter som de är skyldiga att tillhandabålla får dock avgifter endast tas ut om det följer av lag eller annan författning”.

Första stycket ger kommunerna rätt att ta ut avgifter inom hela den sektorn som regleras i kommunallagen. Det enda kravet är att kommunen tillhandahåller en tjänst eller nyttighet som motprestation. Det gäller även ”frivilliga uppgifter” som tillhandahålls inom ramen för en obligatorisk verksamhet (se prop. 1993/94:188 s.79–80). Detta innebär att kommunerna har möjlighet att ta ut avgifter för frivillig uppdragsverksamhet.

6.2 Självkostnadsprincipen

För byggnadsnämndens verksamhet reglerar 12 kap. 10 §, plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) att en avgift inte får överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser.

För all kommunal verksamhet gäller dessutom allmänt självkostnadsprincipen som uttrycks i 2 kap. 6 § kommunallagen.

”Kommuner och regioner får inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandabåller.”

Självkostnadsprincipen syftar på det totala avgiftsuttaget för en verksamhet. Kostnaderna i det enskilda fallet har inte någon betydelse för tillämpningen av självkostnadsprincipen.

Självkostnadsprincipen är närmast en målsättningsprincip som innebär att syftet med verksamheten inte får vara att ge vinst. Under en längre tid får det totala avgiftsuttaget inte överstiga de totala kostnaderna för verksamheten.

Vid beräkningen av självkostnaderna får, utöver externa kostnader, alla relevanta direkta och indirekta kostnader som verksamheten ger upphov till tas med. Exempel på direkta kostnader är personalkostnader, personalomkostnader (inklusive pensionskostnader), material och utrustning, försäkringar med mera. Exempel på indirekta kostnader är lokalkostnader, kapitalkostnader och administrationskostnader. Verksamhetens eventuella andel av kommunens centrala service- och administrationskostnader bör också räknas med (se bl.a. prop. 1993/94:188 s. 85).

6.3 Likställighetsprincipen

Plan- och bygglagen innehåller inte några särskilda regler om hur avgifternas storlek i det enskilda fallet ska bestämmas eller annorlunda uttryckt hur de totala kostnaderna ska fördelas på dem som är avgiftsskyldiga.

Av betydelse för avgiftsuttaget i enskilda fall i kommunal verksamhet är däremot den s.k. likställighetsprincipen, som uttrycks i 2 kap. 3 § kommunallagen.

”Kommuner och regioner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.”

Bestämmelsen innebär att särbehandling av vissa kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar endast är tillåten på objektiva grunder. Likställighetsprincipen innebär vid fördelning av avgifter att lika avgift ska utgå för lika prestation eller att kommunmedlemmar som befinner sig i motsvarande läge ska betala samma avgifter. Kommunen får t.ex. inte ta ut andra avgifter av fritidsboende än av permanentboende för samma handläggning. Likställighetsprincipen medger heller ingen inkomstfördelning av verksamhet. Däremot finns det inget hinder mot att differentiera avgifterna med hänsyn till kostnadsskillnader mellan olika prestationer. Inom vissa ramar tillåts även schabloniserade taxor (se prop. 1993/94:188 s. 87 och Petersén m.fl. s. 65–66).

6.4 Retroaktivitetsförbudet

Kommunfullmäktige ska ha fattat beslut om taxorna innan de börjar tillämpas. I rättspraxis har det sedan länge ansetts vara otillåtet med retroaktiva kommunala avgifter frånsett vissa speciella undantagsfall. Detta förbud framgår direkt av 2 kap. 4 § kommunallagen:

”Kommuner och regioner får inte fatta beslut med tillbakaverkande kraft till nackdel för medlemmarna. Sådana beslut får dock fattas om det finns synnerliga skäl för det.”

I 12 kap. 10 § PBL anges att grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. (Angående tidpunkt för när uttagande av avgift ska ske, se under Avgiftsbestämning nedan, samt NJA 1974 s. 10).

6.5 Plan- och bygglagen

Särskilda föreskrifter om avgifter för kommunernas verksamhet inom Byggnadsnämndens ansvarsområde finns i 12 kap. PBL. Där anges i 8 § att

Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,
2. beslut om lov,
3. tekniska samråd,
4. slutsamråd,
5. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
6. upprättande av nybyggnadskartor,
7. framställning av arkivbeständiga handlingar,
8. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 41–41 b §§, och
9. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Byggnadsnämnden får även enligt 9 § ta ut en planavgift för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser samt bygglov.

Byggnadsnämnden får ta ut planavgift i bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad eller annat bygglov enligt 16 kap. 7 § (skylt eller ljusanordning eller annan bygglovspliktig anläggning) och den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Enligt kommunalrättsliga grundsatsar står det kommunerna fritt att finansiera sin verksamhet med skattemedel. Kommunerna är därför inte skyldiga att ta ut avgifter för prövning och tillsyn enligt plan- och bygglagen. Det är från kommunalrättslig synpunkt också godtagbart att kommunerna bara tar ut avgifter för viss prövning och tillsyn enligt plan- och bygglagen, under förutsättning att det finns sakliga skäl för det.

Byggnadsnämndens rådgivningsverksamhet och allmänna övervakningsverksamhet bör vara skattefinansierad (prop. 2009/10:170 s. 351 f.).

Administrativa rutiner

7.1 Kommunfullmäktiges beslut om taxa

Det framgår direkt av 12 kap. 10 § PBL att det är kommunfullmäktige som ska fatta beslut om grunderna hur avgifterna ska beräknas. Kommunfullmäktiges beslut kan exempelvis formuleras enligt följande:

Med stöd av 12 kap. 10 § PBL beslutar kommunfullmäktige att anta bilagda taxa för prövning enligt plan- och bygglagen.

Kommunfullmäktige kan inte delegera rätten att besluta om taxan till nämnd. Detta innebär att ändringar av taxan måste beslutas av kommunfullmäktige. Om kommunen väljer att inte avgiftsbelägga viss prövning innebär det att den verksamheten i princip får skattefinansieras.

Den föreslagna taxan hänvisar till prisbasbeloppet (tidigare Basbeloppet) enligt socialförsäkringsbalken (2 kap. 6–10 §§). Detta belopp räknas fram på grundval av ändringarna i det allmänna prisläget och fastställs för helt kalenderår. Detta innebär att någon justering av beloppet inte ska behövas för att kompensera för allmänna kostnadsökningar. Såvitt avser reglering om sådan tidsersättning som anges i taxan sker emellertid inte någon sådan kompensering och det föreligger därför skäl att i enlighet med nästa stycke ge berörda nämnder rätt att besluta om sådan kompensering.

Avgiftsbeloppet för tidsersättning i denna taxa är bestämd med utgångspunkt från kostnadsläge och Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) augusti månad året före det år taxan började gälla. Bygg- och miljönämnden får för varje kalenderår/avgiftsår därefter besluta att justera avgiftsbeloppen för tidsersättning med den procentsats för PKV som är beslutad av SKR för augusti månad året före avgiftsåret.

7.2 Överklagande av beslut om taxa

Kommunfullmäktiges beslut om taxan kan överklagas enligt reglerna om laglighetsprövning (kommunalbesvär) i 13 kap. kommunallagen. Varje kommunmedlem har rätt att få lagligheten av sådant beslut prövad. Överklagande ska ha kommit in till förvaltningsrätten inom tre veckor från den dag då protokollsjustering har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Det bör observeras att kommunens beslut inte behöver få laga kraft innan taxan börjar tillämpas. Taxan gäller från och med det datum då protokollet med beslutet har justerats, om inte senare tidpunkt angivits.

7.3 Avgiftsbeslut i enskilda ärenden

7.3.1 Ansvarig nämnd/delegation till tjänstemän

Tillämpningen av taxan och debiteringen i enskilda fall ankommer på den eller de kommunala nämnder som svarar för uppgiften i fråga. Beslut om påförande av avgift kan fattas av tjänstemän eller av enskilda förtroendevalda endast efter delegation. Om beslutanderätten i fråga om avgifter inte delegeras, ligger beslutanderätten kvar hos den ansvariga kommunala nämnden.

Effektivitetsskäl talar för att rätten att fatta beslut om avgifter bör delegeras till tjänstemännen. Kommunen vill betona vikten av att nämndernas delegationsordningar anpassas till gällande regler.

7.3.2 Mervärdesskatt

Mervärdesskatt ska inte tas ut på avgifter som baseras på myndighetsutövning. Mervärdesskatt tas däremot ut på avgifter enligt uppdragstaxa.

7.3.3 Vad avgiftsbeslut bör innehålla

I linje med det anförda anser kommunen att det av beslut om avgift bör framgå:

- Med stöd av vilka bestämmelser som avgiften har debiterats.
- Hur stor avgift som debiteras.
- När betalning ska ske.
- Hur avgiftsbeslutet kan överklagas (regler om detta finns i 40–44 §§ förvaltningslagen).
- Att mervärdesskatt inte betalas på avgiften.

7.3.4 Avgiftsbestämning

Avgiften och prisbasbelopp beräknas efter den taxa och det prisbasbelopp som gäller vid tecknande av planavtal. I övriga fall såsom prövningar av planbesked eller då planavgift utgår i samband med bygglov beräknas avgiften och prisbasbelopp utifrån den taxa och det prisbasbelopp som gäller när ansökan inkom.

Finner Bygg- och miljönämnden att det finns särskilda skäl som motiverar en höjning eller minskning av avgiften, får nämnden besluta detta för visst slag av ärenden eller för särskilt ärende. Bygg- och miljönämndens rätt att i varje särskilt fall bestämma om avgift får beslutas av tjänsteman vid nämnden enligt särskild delegationsordning.

Om en åtgärd inte kan hänföras till en särskild grupp i tabellerna, beslutar Bygg- och miljönämnden om skälig avgift grundad på tidsersättning.

7.3.5 Antagande av taxan

Antagande av taxan beslutas av kommunfullmäktige, detsamma gäller ändring av taxans konstruktion, omfattning och faktorer.

7.3.6 Betalning av avgift

Betalning av avgift ska ske till nämnden inom den tid som anges i faktura. Betalas inte avgift vid den förfallodag som anges i fakturan utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker. Avgifter kan tas ut i förskott.

7.3.7 Överklagande av avgiftsbeslut i enskilda fall

Varje beslut om debitering ska förses med en information om hur man överklagar. En kommunal nämnds beslut om påförande av avgift i enskilda fall överklagas enligt 13 kap. 3 § plan- och bygglagen hos länsstyrelsen. Den som vill överklaga ska ge in handlingarna till Bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag han fick del av beslutet.