

Taxabestämmelser inom PBL om planering

Bestämmelser om taxa för planavgift, planbesked och planavtal



Kristinehamns
kommun

Innehållsförteckning

I	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	Timkostnad.....	6
3	Taxa för planavgift.....	7
3.1	Principer för beräkningar.....	7
3.1.1	Grundprinciper.....	7
3.2	Tabeller.....	7
3.2.1	Objektsfaktor.....	7
3.2.2	Justeringsfaktor (N).....	8
3.2.3	Räkneexempel.....	8
4	Taxa för planbesked.....	10
4.1	Olika kategorier av planbesked.....	10
4.2	Kategori av planbesked.....	10
4.2.1	Avgift.....	10
4.2.2	Räkneexempel.....	10
5	Taxa för plankostnad enligt planavtal	12
5.1	Grundprinciper.....	12
5.1.1	Tidsersättning.....	12
5.2	Beräkning av plankostnad i planavtal.....	13
5.2.1	Plankostnad vid avbrutet planarbete.....	13
5.2.2	Om genomförandeavtal inte tecknas vid planavtal enligt 5.2.....	13
5.2.3	Om plan upphävs av överklagan vid planavtal enligt 5.2.....	13
5.3	Beräkning av tidsersättning i planavtal i enlighet med 5.1.1.....	14
5.3.1	Avbruten planhandläggning vid tidsersättning.....	14
5.3.2	Om genomförandeavtal inte tecknas vid tidsersättning.....	14
5.3.3	Om plan upphävs av överklagan vid tidsersättning.....	14
5.4	Genomförandeavtal (exploateringsavtal).....	14
5.5	Undantag av planavgift vid beviljat bygglov.....	15
6	Allmänna regler om kommunala avgifter.....	16
6.1	Kommunallagen.....	16
6.2	Självkostnadsprincipen.....	16
6.3	Likställighetsprincipen.....	16
6.4	Retroaktivitetsförbudet.....	17
6.5	Plan- och bygglagen.....	17
6.6	Nyttokravet.....	18
7	Administrativa rutiner.....	19
7.1	Kommunfullmäktiges beslut om taxa.....	19
7.2	Överklagande av beslut om taxa.....	19
7.3	Beslut om ändrad justeringsfaktor.....	19
7.4	Översyn av aktualitet.....	19

7.5	Översyn av avgiftsgrundande belopp.....	20
7.6	Avgiftsbeslut i enskilda ärenden.....	20
7.6.1	Ansvarig kommunal nämnd/delegation till tjänstemän.....	20
7.6.2	Mervärdesskatt	20
7.6.3	Vad avgiftsbeslut bör innehålla	20
7.6.4	Avgiftsbestämning.....	20
7.6.5	Betalning av avgift	21
7.6.6	Överklagande av avgiftsbeslut.....	21

I Inledning

I.1 Utgångspunkter

Denna taxa redovisar grunderna för ansvarig kommunal nämnds rätt att ta ut sådan avgift för beslut om planbesked och planavgift som avses i 12 kap. 8-9 §§ plan och bygglagen (2010:900) (PBL). I Kristinehamns kommun är denna nämnd kommunstyrelsen.

Vid användning av begreppet plan i denna taxa avses detaljplaner och områdesbestämmelser som anges i 4-6 kap. 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 i samband med beviljande av bygglov.

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

Plankostnad enligt planavtal avser att täcka handläggning och andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra program, detaljplaner och områdesbestämmelser på begäran av privat fastighetsägare.

Avsnittet om allmänna regler redovisar principer, regler och lagar vari denna taxabestämmelse finner stöd och krav.

Avsnittet om administrativa rutiner redovisar om hur denna taxabestämmelse beslutas, ändras och var ansvaret finns för översyn och hålla bestämmelserna aktuella.

2 Bestämmelser om plantaxa

Denna taxa gäller för kommunledningsförvaltningens 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
- Timkostnad = pris per timme för angiven handläggning

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 har 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 beräkning av planavgift grundas Objektsfaktorn 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 Timkostnad

Timkostnaden motsvarar den genomsnittliga kostnaden för kommunen att handlägga planärenden under tidsperioden en timme. Timkostnaden fastställs av ansvarig kommunal nämnd.

3 Taxa för planavgift

Planavgift tas i enlighet med detta avsnitt ut i samband med beviljade bygglov på det sätt som anges i 12 kap. 9 § PBL om inte planavtal redan har tecknats i syfte att täcka plankostnaden.

Planavgiften syftar till att bekosta planläggning för kommunen. Planläggning i förhand prövar och ger fastighetsägare bygg rätt och möjlig markanvändning som kan beviljas i bygglov. Planläggningen förenklar på så sätt bygglovhandläggning. Den nytta fastighetsägare får av planen beläggs med avgift som tas ut vid beviljat bygglov för nybyggnation, tillbyggnad eller ändrad användning. Planavgiften gäller för den fastighet som bygglovet avser har haft nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Om fastighetsägare betalat plankostnaden med planavtal för att utveckla fastighet med ny bygg rätt eller ändrad markanvändning, kan planavgift undantas vid beviljat bygglov för den fastigheten. Sådan bestämmelse bör framgå i plankartan.

3.1 Principer för beräkningar

3.1.1 Grundprinciper

- Principen är att planavgift tas ut i samband med positivt bygglovsbeslut för nybyggnation eller tillbyggnation för fastighet reglerad av detaljplan.
- Principen för beräkning är: $OF \times mPBB \times N$
- Planavgiften tas ut vid positivt bygglovsbeslut som överensstämmer med plan eller i de fall bygglov beviljas med avvikelse.
- Planavgift beräknas på prisläge och taxabestämmelse gällande för tillfället för ansökan.
- Planavgift i bygglovet tas inte ut för:
 - Tidsbegränsade bygglov.
 - Nybyggnad eller nyanläggande som hanteras i ett separat ärende eller bygglovsbeslut och som omfattar max 24 kvm.
 - Tillbyggnad eller annan form av ändring som hanteras i ett separat ärende eller bygglovsbeslut och som omfattar max 24 kvm.
 - Ändrad markanvändning i separat ärende om max 24 kvm.

3.2 Tabeller

3.2.1 Objektsfaktor

Objektsfaktor, förkortat OF, beräknas av byggnationens storlek och är bestämt i grupper motsvarande ett intervall av storlek. Byggnationens storlek är summan av bruttoarea och öppenarea (BTA+OPA) räknat i kvadratmeter. Summan ska uppåt till närmaste belopp med en decimal. OF är given värdet enligt tabell 3.2.1 nedan.

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

Areal som bygglovets omfattar, i kvadratmeter (BTA + OPA)	OF
0–24	0
25–49	100
50–129	150
130–199	200
200–299	290
300–499	400
500–799	500
800–1 199	700
1 200–1 999	1000
2 000–2 999	1300
3 000–3 999	1600
4 000–4 999	1850
5 000–5 999	2200
6 000–7 999	2600
8 000–9 999	3000
Från och med 10 000 höjs OF med 200 per <1 000 m ² (exempel OF 10 000 m ² = 5 200, 11 000 m ² = 5 400)	

3.2.2 Justeringsfaktor (N)

N
1,00

3.2.3 Räkneexempel

I nedanstående räkneexempel har 2023 års nivå av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2 kap. 6–10 §§) om allmän försäkring använts, det vill säga 52 500 kr. Milliprisbasbeloppet blir då 52,5 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.

$$\text{Avgift} = \text{OF} \times \text{mPBB} \times \text{N} = 150 \times 52,5 \times 1,0 = 7\,875 \text{ kr}$$

Exempel 2

Tillbyggnad av komplementbyggnad med 30 kvm inom detaljplanelagt område.

$$\text{Avgift} = \text{OF} \times \text{mPBB} \times \text{N} = 100 \times 52,5 \times 1,0 = 5\,250 \text{ kr}$$

Exempel 3

Nybyggnad av kontorsbyggnad om 450 kvm inom detaljplanelagt område.

$$\text{Avgift} = \text{OF} \times \text{mPBB} \times \text{N} = 400 \times 52,5 \times 1,0 = 21\,000 \text{ kr}$$

Exempel 4

Tillbyggnad av flerbostadshus med två inglasade balkonger om 30 kvm totalt, inom detaljplanelagt område.

$$\text{Avgift} = \text{OF} \times \text{mPBB} \times \text{N} = 100 \times 52,5 \times 1,0 = 5\,250 \text{ kr}$$

Exempel 5

Nybyggnad av butik 3500 kvm inom detaljplanelagt område.

$$\text{Avgift} = \text{OF} \times \text{mPBB} \times \text{N} = 1600 \times 52,5 \times 1,0 = 84\,000 \text{ kr}$$

Exempel 6

Nybyggnad av förskola 1500 kvm inom detaljplanelagt område

$$\text{Avgift} = \text{OF} \times \text{mPBB} \times \text{N} = 1000 \times 52,5 \times 1,0 = 52\,500 \text{ kr}$$

4 Taxa 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.

4.1 Olika kategorier av planbesked

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

4.2 Kategori av planbesked

4.2.1 Avgift

Beskrivning	Avgift
Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser (exempelvis upphävande av tomtindelning)	100 mPBB
Standard	300 mPBB
Återkallad ansökan (innan beslut om planbesked)	75 % av kostnaden utifrån ärendekategori
Återkallad ansökan (innan handläggning påbörjats)	Ingen avgift

4.2.2 Räkneexempel

I nedanstående räkneexempel har 2023 års nivå av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2 kap. 6–10 §§) om allmän försäkring använts, det vill säga 52 500 kr. Milliprisbasbeloppet blir då 52,5 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 = 100 mPBB = 100 * 52,5 = 5 250 kr

Exempel 2

Ansökan om planbesked som gäller planläggning för till exempel bostäder (standard).
Avgift = 300 mPBB = 300 * 52,5 = 15 750 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.

$$\text{Avgift} = 0,75 * 300 \text{ mPBB} = 0,75 * 300 * 52,5 = 11\,812,50 \text{ kr}$$

5 Taxa för plankostnad enligt planavtal

Planavtal tecknas mellan planintressent och kommunen. Planintressent är den som med intresse i fastighet efterfrågar utveckla markens användning. Kommunen är den som tar fram program, detaljplan eller områdesbestämmelse. .

I planavtalet regleras bland annat kostnad för detaljplanen och när betalning ska ske. Planavtalet kan även reglera kostnadsfördelning mellan olika kunder inom en och samma detaljplan och vilka utredningar som planintressenten blir ålagd att bekosta vid planhandläggning.

Planavtal tecknas med villkor om positivt planbesked och innan planhandläggning upptas.

5.1 Grundprinciper

- Planavtal tecknas mellan planintressent och kommunen.
- Planavtal syftar till att utveckla fastighet i fråga om byggrätt och markanvändning.
- Planavtalet ålägger planintressent att betala planavgift motsvarande tillkommen byggrätt och markanvändning, samt utredningar, grundkarta, avgifter hos lantmäteriet och andra för nödvändiga åtgärder.
- Planavtal ålägger planintressent att betala del av eller hela planavtalet som motsvarar planavgiften för prövad byggrätt och markanvändning vid avbrott eller om överklagan upphäver antagen plan.
- Planavgiften beräknas enligt avsnitt 3 i denna taxabestämmelse: ”Planavgift vid beviljat bygglov”.
- Vid ändring av befintlig 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.

5.1.1 Tidsersättning

Tidsersättning debiteras i ärenden med planavtal, istället för debitering enligt grundprinciper i 5.1, där någon av följande omständigheter föreligger:

- Ärende som inte går att definiera enligt någon av grundprinciperna för beräkning av planavgift i avsnitt 3.1. 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 1000 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.

5.2 Beräkning av plankostnad i planavtal

Planavtalets kostnad ska motsvara planavgiften för faktiskt ny byggrätt och ändring av markanvändning i den framarbetade detaljplanen. Ytterligare åtar sig planintressenten i planavtalet att bekosta grundkarta, avgifter hos lantmäteriet, utredningar samt åtaganden för genomförande planen.

För att påbörja planhandläggning tecknas planavtal med kostnad som beräknas motsvara planavgiften för begärd ny byggrätt och ändring av markanvändning, i enlighet med avsnitt 3 i denna taxabestämmelse, ”Planavgift vid beviljat bygglov”. Planavtalets kostnad justeras när detaljplan vunnit laga kraft för att planavtalet kostnad ska motsvara planavgiften för faktiskt ny byggrätt och ändring av markanvändning. Det innebär att kostnaden kan öka och minska beroende på skillnaden mellan initialt begärd byggrätt samt ändrad markanvändning och given samt ändrad markanvändning

5.2.1 Plankostnad vid avbrutet planarbete

Om kommunen avbryter planarbetet på grund av omständigheter som intressent inte råder över utgår ingen ersättning till kommunen. Intressent ansvarar dock själv för vad denne har bidragit med i planarbetet. Detta gäller inte omständigheter gällande markens beskaffenhet, såsom markförutsättningar, naturvärden eller liknande.

Om planintressent väljer att avbryta enligt önskemål från intressent eller på grund av omständigheter som intressenten råder över planhandläggning innan prövning eller beslut erläggs planintressenten kostnad motsvarande grundkarta, avgifter hos lantmäteriet, utredningar samt:

- 50% av planavtalets kostnad om planhandläggning är påbörjad, dock minst 30 000kr.
- 70% av planavtalets kostnad om samråd är genomfört eller efter beslut påbörjat, dock minst 50 000kr.
- 90% av planavtalets kostnad om granskning är genomfört eller efter beslut påbörjat, dock minst 50 000kr.

5.2.2 Om genomförandeavtal inte tecknas vid planavtal enligt 5.2

Om genomförandeavtal inte undertecknas mellan kommunen och intressent inför antagande av planen och planarbetet därför avbryts ska ersättning ändå erläggas av planintressent motsvarande planavtalet kostnad samt kostnad för påbörjade, genomförda och avbrutna åtgärder.

5.2.3 Om plan upphävs av överklagan vid planavtal enligt 5.2

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.

5.3 Beräkning av tidsersättning i planavtal i enlighet med 5.1.1

Kostnaden för planläggningen i planavtalet, i enlighet 5.1.1, beräknas genom att antalet förväntade timmar för planhandläggning multipliceras med timkostnaden för planhandläggning. Antalet förväntade timmar för planhandläggning bestäms i förstudie för planarbetet. Förstudien är sedvanligt beslutsunderlag till frågan om planbesked.

Utöver timkostnaden ska planintressenten bekosta grundkarta, utredningar som behövs för att framställa planhandlingar, avgifter hos lantmäteriet, och eventuella avtal som behövs för genomförandet av planen.

5.3.1 Avbruten planhandläggning vid tidsersättning

Planavtalets kostnad kan reduceras om planarbetet har lagts ned innan antagande. Reduktionen motsvarar kvarstående timmar av arbetet. Reduktionen gäller inte kostnader för utredning, grundkarta eller liknande beställning.

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. Detta gäller inte omständigheter gällande markens beskaffenhet, såsom markförutsättningar, naturvärden eller liknande.

Om planintressent väljer att avbryta enligt önskemål från intressent eller på grund av omständigheter som intressenten råder över planhandläggning innan prövning eller beslut erläggs planintressenten kostnad motsvarande åtgången tid av planhandläggning samt kostnad för påbörjade, genomförde och avbrutna utredningar och åtgärder.

5.3.2 Om genomförandeavtal inte tecknas vid tidsersättning

Om genomförandeavtal inte undertecknas mellan kommunen och intressent inför antagande av planen och planarbetet därför avbryts ska ersättning ändå erläggas av planintressent motsvarande kommunens nedlagda tid samt kostnad för påbörjade, genomförde och avbrutna utredningar och åtgärder.

5.3.3 Om plan upphävs av överklagan vid tidsersättning

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.

5.4 Genomförandeavtal (exploateringsavtal)

För att säkerställa genomförandet av planen kan planintressent och kommun teckna avtal om åtagande, åtgärd och kostnad. Genomförandeavtal kan förekomma som villkor för att detaljplan ska lyftas för antagande.

5.5 Undantag av planavgift vid beviljat bygglov

Då planintressent anses ha ersatt kommunen för planhandläggning av plan bekostad via planavtal kan planavgift undantas för detaljplanen. Detta bör framgå i plankartans bestämmelser.

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, i Kristinehamns fall kommunstyrelsen för planarbete och miljö- och byggnadsnämnden för bygglov och förhandsbesked.

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 tillhandahåller. För tjänster eller nyttigheter som de är skyldiga att tillhandahålla 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 tillhandahåller.” 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 inkomstfördelande verksamhet. Däremot finns det inget hinder mot att differentiera avgifterna med hänsyn till kostnadsskillnader mellan olika prestationer. Inom vissa ramar tilläts 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 fränsett 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:

- beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,
- beslut om lov,
- tekniska samråd,
- slutsamråd,
- arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
- upprättande av nybyggnadskartor,
- framställning av arkivbeständiga handlingar,
- expediering och kungörelse enligt 9 kap. 41–41 b §§, och
- 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 ljustanordning eller annan bygglovspliktig anläggning) och den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Enligt kommunalrättsliga grundsatser 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.).

6.6 Nyttokravet

Nyttokravet gäller i fråga om bestämmelse om planavgift, och innebär att planavgift får bara tas ut om den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen. I förarbetet för plan och bygglagen (2010:900) anges att nyttokravet som regel är uppfyllt om bygglov lämnas för ny-, om- eller tillbyggnad. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 797). Planavgift får tas ut även om det tidigare har beviljats bygglov på samma fastighet med stöd av samma detaljplan och att planavgift då togs ut. En utgångspunkt är att en fastighet anses ha nytta av planen varje gång bygglov beviljas. Det krävs inte att byggherren faktiskt utför den åtgärd som bygglov beviljats för, för att nyttokravet ska vara uppfyllt. (HD 2022-10-21 mål nr P 7559–21)

7 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, med undantag av timkostnad. 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.

Taxorna för planbesked och planavgift hänvisar till prisbasbeloppet (tidigare Basbeloppet) enligt socialförsäkringsbalken (2 kap. 6–10 §§). Detta belopp räknas fram på grundval av ändringarna i det allmänna prisläget för helt kalenderår. Detta innebär att någon justering av beloppet inte ska behövas för att kompensera för allmänna kostnadsökningar.

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 Beslut om ändrad justeringsfaktor

Den ansvariga kommunala nämnd kan besluta om ändrad justeringsfaktor. Justeringsfaktorn kan höjas eller sänkas och därmed höja eller sänka planavgiften. Den genomsnittliga intäkten av planavgift får inte överstiga kommunens genomsnittliga kostnad av planläggning.

Om kommunen väljer att sänka justeringsfaktorn under nivån som motsvarar den genomsnittliga kostnaden av planläggning innebär detta att planläggning i princip får skattefinansieras.

7.4 Översyn av aktualitet

Lagar och förordningar kan ändras över tid. Detta dokument är därför föremål för regelbunden översyn och uppdatering för att hålla det aktuellt. Den kommunala nämnd vars ansvarsområde innefattar kommunens planeringsverksamhet ska överse plantaxans aktualitet.

7.5 Översyn av avgiftsgrundande belopp

Planeringens kostnad kan ändras över tid. Inflation och ändrade krav är exempel som kan förändra kostnad för planläggning. Detta dokument är därför föremål för regelbunden översyn och uppdatering för att följa prisbasbelopp och bestämma timkostnad, varpå planavgift och planavtal baseras. Den kommunala nämnd vars ansvarsområde innefattar kommunens planeringsverksamhet ska överse plantaxans avgiftsgrundande belopp.

7.6 Justering av taxa i och med ändrat prisbasbelopp

Prisbasbeloppet som plantaxan beräknar avgift fastställs av regeringen för varje kalenderår. Plantaxans avgift justeras då utan nytt beslut om taxa. Ansvarig kommunal nämnd ska informeras om ändringen inför varje nytt kalenderår.

7.7 Avgiftsbeslut i enskilda ärenden

7.7.1 Ansvarig kommunal 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 beslut om 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.

7.7.2 Mervärdesskatt

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

7.7.3 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.

7.7.4 Avgiftsbestämning

Avgifter beräknas efter den taxa och det prisbasbelopp som gäller vid uttag av avgift för planbesked och planavgift, eller tecknande av planavtal. I fall såsom då planavgift utgår i samband med bygglov beräknas avgiften och

prisbasbelopp utifrån den taxa och det prisbasbelopp som gäller när ansökan inkom.

Finns ansvarig kommunal nämnd att det finns särskilda skäl som motiverar en höjning eller minskning av avgiften, får nämnden besluta detta för särskilt ärende. Nämndens rätt att i varje särskilt fall bestämma om avgift får beslutas av tjänsteman vid nämnden enligt särskild delegationsordning.

7.7.5 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.

7.7.6 Överklagande av avgiftsbeslut

Varje beslut om debitering ska föras med 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 kommunen inom tre veckor från den dag den fick del av beslutet.