



## SAKSUTREDNING

Arkivreferanse: 2024/538-1

Saksbehandler:  
Anna G. Raanaa Evjen

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2024/41	13.06.2024	Formannskapet

### Lokal forskrift om gebyr etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Sel kommune, Innlandet fylke

#### Vedlegg

- 1 Gebyrforskrift private planforslag, bygge- og delesaker, oppmåling og eierseksjonering, foreløpig 22.05.2024
- 2 Følgebrev til høring av ny lokal gebyrforskrift, Sel kommune, 10.05.2024

#### Saksutredning

Formålet med ny forskrift er å gi kommunen hjemmel for å fastsette mest mulig korrekte og fleksible gebyr etter sakstype ved behandling av søknader etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova.

Gebyrforskriften skal gjenspeile kostnader og ressursbruk og sørge for å finansiere oppgavene som kommunen etter lover og regler er pålagt å utføre samt være mest mulig rettferdige for forslagsstillere, tiltakshavere og rekvirenter, samtidig som målsetningen er å minimere rettmessige klager på gebyrene.

Konsulentfirmaet Momentum Solution AS har i flere år bistått Sel kommune innen selvkostområdene (renovasjon, veg, vann, avløp og slam, plan, byggesak og oppmåling) med gjennomgang og rådgivning for beregninger av selvkost. Firmaet er godt kjent med kommunens økonomi og organisering, og har nå bistått kommunen med utarbeiding av forslag til lokal forskrift om gebyr.

#### Hjemmel for å ilegge gebyr

- ✓ Private planer og bygge- og delesaksbehandling:  
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), [LOV-2008-06-27-71](#) § 33-1, gebyr: "*[...] kommunestyret kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse [...] og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. [...]. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker.*"
- ✓ Oppmålingsforretning og matrikkelføring:  
Lov om eignedomsregistrering (Matrikkellova) [LOV-2005-06-17-101](#) § 32, offentlige gebyr og betaling for matrikkelopplysninger: "*Kommunen kan ta gebyr for oppmålingsforretning, matrikkelføring, utferding av matrikkelbrev og anna arbeid etter lover heretter regulativ fastsett av kommunestyret sjølv. [...] Gebyra kan i sum ikke være høyere enn nødvendige kostnader styresmakta har med slikt arbeid.*"
- ✓ Eierseksjonering:

Lov om eierseksjonering (eierseksjonsloven) [LOV-2017-06-15-65](#)

§ 15, gebyr for kommunens behandling av søknader om seksjonering: *"Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjonerings søknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker."*

Lovbestemmelsene sier at kostnadene ikke kan overstige kommunens nødvendige kostnader jfr. den nye kommuneloven § 15-1: *"Hvis det er fastsatt i lov at kommunale eller fylkeskommunale gebyrer ikke skal være større enn kostnadene ved å yte tjenesten, skal selvkost beregnes i samsvar med andre til fjerde ledd."* Begrepet "nødvendige kostnader" er med andre ord en selvkostbegrensning.

Selvkost-prinsippet

Beregning av selvkost er hjemlet i Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven), [LOV-2018-06-22-83](#) § 15-1, beregning av selvkost, og i forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyr, [selvkostforskriften](#).

Selvkost-prinsippet betyr at kommunens kostnader ved å gi en tjeneste kan dekkes av gebyr brukerne betaler. Kommunene har ikke anledning til å tjene penger på selvkostområdene.

✓ Selvkost i den enkelte sak:

Kommunal- og regionaldepartementet vurderer i forarbeidene til gjeldende plan- og bygningslov at *"Etter departementets mening må selvkostprinsippet relatere seg til kostnadene ved den enkelte sak, selv om det benyttes standardsatser med utgangspunkt i gjennomsnittsbetraktninger. Det vil kunne medføre urimelige utslag om en tiltakshaver i for stor grad kunne gebyrlegges ut over det arbeidet tiltaket medfører."*

Dvs. at myndighetene ønsker at selvkost skal tilstrebes i den enkelte sak samtidig som gebyrintektene ikke skal overstige samlet gebyrgrunnlag.

- ✓ Kommunen må ha bemanning for å ta seg av disse oppgavene, men de kan ikke gebyrlegge;
  - ✓ veiledning etter forvaltningslovens § 11. Det kan være utfordrende å skille mellom alminnelig veiledning og veiledning i en konkret sak som inngår i de lovpålagte oppgavene kommunen har etter plan- og bygningsloven og som dermed skal inngå i beregningsgrunnlaget for selvkost.
  - ✓ behandling av private reguleringsplaner etter 1. gangs høring, kommuneplaner, offentlige detaljreguleringsplaner og områdereguleringsplaner, andre kommunale planer
  - ✓ behandling av klager, forvaltningslovens § 28
  - ✓ adressering, føring av jordskiftesaker, ajourhold av og krav om retting i Matrikkelen, forskjellig arbeid i kart

Oppbygging av forskriften i kapitler etter sakstype og lovverk

#### Kapittel 1. Alminnelige bestemmelser

- ✓ Omhandler formål og virkeområde, bestemmelser om betaling og fakturering, kostnadsdekning av sakkyndig bistand, klageadgang, reduksjon av gebyr, definisjoner og forklaringer.
- ✓ I § 1-5 understrekes det at det ikke er anledning til å klage på gebyrfastsettelsen (gebyr etter lokal forskrift er ikke et enkeltvedtak da gebyrene følger av regulativet/forskriften).
- ✓ Benytter kommunen § 1-4, om reduksjon av gebyr, er det et enkeltvedtak, som kan påklages. § 1-4 skal i utgangspunktet benyttes der kommunen selv ser at gebyret i en sak klart overstiger ressursbruken i saken.

#### Kapittel 2. Private planforslag

- ✓ Gebyr for et planforslag bestemmes av om planens innhold er av en art som gjør saksbehandlingen mer kompleks for kommunen.
- ✓ Samlet gebyr består hovedsakelig av gebyr for arbeid med oppstart av planarbeidet og saksbehandling av et planforslag. Tilleggsgebyr ilegges ved mangelfulle plandokumenter, for politisk prøving av planinitiativ, planprogram, konsekvensutredning, møter undervegs i planprosessen, mv.

- ✓ Etter ny forskrift har kommunen anledning til å ta gebyr dersom kommunen selv har merarbeid ved retting av mangelfulle plandokumenter.
- ✓ For arbeid pålagt etter plan- og bygningsloven, men som ikke er nærmere regulert i gebyrforskriften kan kommunen ta betalt etter medgått tid.
- ✓ Gebyr for oppstartsmøte og arbeidsmøter i § 2-1-2 og § 2-3-2; kommunen bruker store ressurser med deltakelse fra berørte faginstanser. Behovet for møter med kommunen varierer fra sak til sak. Derfor vil et gebyr pr. møte gi en mer treffsikker gebyrfastsettelse i den enkelte sak.
- ✓ De fleste nåværende gebyrbestemmelsene videreføres i ny forskrift. Det er lagt til nye gebyr for at kommunen skal treffe bedre på gebyret i den enkelte sak ut ifra hver plans kompleksitet. Ny forskrift følger kommunens saksgang, med flere tidspunkt for fakturering underveis i prosessen. Det ilegges tilleggsgebyr basert på objektive faktorer slik at kommunen får dekt kostnadene sine.
- ✓ Ny bestemmelse gir kommunen anledning til å kreve nytt oppstartsmøte der planoppstart ikke er kunngjort innen 12 måneder etter første oppstartsmøte eller der komplett planforslag ikke er mottatt innen 24 måneder etter første oppstartsmøte.
- ✓ Nytt gebyr for arbeid med utbyggingsavtaler, jfr. plan- og bygningslovens kapittel 17, utbyggingsavtaler.

### Kapittel 3. Bygge- og delesaker, dispensasjoner

- ✓ Gebyrene for søknadspliktige tiltak i ny forskrift er firedelt;
  - Et *grunngebyr* som skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen og er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse mv. (eksempel: innregistrering og journalføring).
  - Et *etableringsgebyr* som dekker kostnadene til å etablere en ny sak i eByggesak (kommunens digitale saksbehandlingssystem).
  - Tiltakshaver må betale gebyr for saksbehandlingen etter hvilket tiltak det søkes om.
  - Et *registreringsgebyr* for antall bruksenheter i søknaden som må registreres i matrikkelen. Forskriften gir også kommunen anledning til å ta registeringsgebyr for meldepliktige tiltak som ikke er søknadspliktige.
- ✓ Bygningstype er førende for gebyrstørrelse for tiltak som krever ansvarlig foretak.
- ✓ I ny forskrift går det bort fra å skille mellom bolig og fritidsbolig som ulike sakstyper. Saksbehandler bruker like lang tid på saksbehandling uavhengig av om tiltaket er en bolig eller en fritidsbolig. Gitt at arbeidsmengden er den samme forutsettes det i ny forskrift at oppføring av enebolig og fritidsbolig skal belastes med det samme gebyret. Kommunen går også bort fra at tiltakets areal har noe å si for saksbehandlingstiden. I følgebrevet er en oppstilling av gjeldende og ny forskrift som viser dette.
- ✓ I den nye forskriften vil ikke gebyret fortsette å øke ved flere enn 11 boenheter i et bygg, fordi kommunen mener at deres saksbehandlingstid/kompleksitet i saken ikke øker i særlig grad utover dette. Kommunen får uansett dekt arbeidet med å registrere de nye bruksenhetene i matrikkelen gjennom registreringsgebyret som beregnes pr. bruksenhet.
- ✓ I gjeldende forskrift gebyrlegges næring/industri likt som boligbygg. Ny forskrift er hovedsakelig inndelt etter bygningstype, da det antas å henge godt sammen med kommunens ressursbruk i saksbehandlingsprosessen. Antagelsen er at det er noe mer arbeidskrevende å saksbehandle et næringsbygg sammenlignet med et vanlig boligbygg.
- ✓ Utover saksbehandlingsgebyr vil ny gebyrforskrift gi kommunen hjemmel til å kreve inn gebyr for merarbeid som oppstår ved søknader som ikke er komplett ved innsendelse (gebyr pr. mangelbrev).
- ✓ Dispensasjonsgebyret vil være noe annerledes i den nye forskriften sammenlignet med dagens praksis. Ny forskrift legger opp til å kreve gebyr pr. forhold det søkes dispensasjon fra. I tillegg har kommunen anledning til å kreve tilleggsgebyr dersom dispensasjonen krever ekstern høring og/eller politisk behandling.
- ✓ 10 % av gebyrene skal dekke kommunens tilsynsvirksomhet i byggesak.

#### Kapittel 4. Eierseksjonering

- ✓ Eierseksjonering ble selv-kosttjeneste fra og med 2018.
- ✓ Som for byggesak faktureres det grunngebyr og etableringsgebyr for alle søknader, og gebyr pr. mangelbrev ved mangelfulle søknader. Trekkes saken etter at den er sendt inn, foreslås en bestemmelse som fanger opp arbeidet som har medgått og som da kan faktureres selv om saken ikke er avsluttet.
- ✓ Saksbehandlingsgebyret for oppretting av eierseksjoner foreslås likt uavhengig av antall seksjoner i søknaden. Arbeidet kommunen har med matrikkelføring av nye seksjoner fanges opp i registreringsgebyret der antall seksjoner er førende for gebyrets størrelse.
- ✓ Etter ny forskrift får kommunen anledning til å gebyrlegge flere oppgaver enn i dag. Som eksempel har kommunen i dag ikke anledning til å kreve gebyr for sletting av eierseksjonssameier.

#### Kapittel 5. Oppmålingsforretning

- ✓ Omfatter oppmålingsforretninger og saksbehandling etter matrikkellova. Gebyr blir fakturert ved fullført oppmålingsforretning, og beregnes etter satsene som gjelder den dagen saken blir fremmet for kommunen. Kommunen krever i tillegg dekket nødvendige tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift. Innbetaling av gebyr kan kreves før matrikkelføring og tinglysning gjennomføres.
- ✓ Gebyret i ny forskrift er ikke lenger avhengig av areal, men av sakstype. Gebyret er foreslått tredelt med et grunngebyr, et saksbehandlingsgebyr og gebyr for arbeid i marka der sistnevnte består av oppmøtegebyr og gebyr pr. grensepunkt. For grensepunkt i buer betales det for inntil to grensepunkt pr. bue, selv om antall målte grensepunkt er større.
- ✓ I dag er oppmålingsgebyret i Sel og de fleste andre kommuner knyttet til areal. Den teknologiske utviklingen har gjort at kommunens arbeid med oppmåling ikke nødvendigvis øker proporsjonalt med arealet. Det er først og fremst antall grensepunkter som påvirker arbeidsmengden ved markarbeid. Arbeidsgruppen har derfor vurdert at ved oppmålingsforretninger, der det er nødvendig med markarbeid, bør tilleggsgebyret for dette beregnes ut ifra antall grensepunkt.
- ✓ I forslag til ny gebyrforskrift vil det prises inn gjennomsnittlig kostnad som kommunen har med å behandle hver enkelt sakstype fra kontoret, pluss kostnaden kommunen i gjennomsnitt har med å reise ut i marka. Dette oppmøtegebyret skal dekke oppmøte og reisetid.
- ✓ Rekvirent skal i tillegg betale et gebyr pr. grensepunkt som skal dekke ekstratiden det tar å gjennomføre oppmålingsarbeidet i marka.

#### Beregning av gebyrsatsene

De ulike kapitlene i forskriften har egne timesatser som skal brukes der arbeidet ikke kommer inn under forskriftsbestemmelsene. Timesatsen vil variere fra gebyrtjeneste til gebyrtjeneste. Beregningen av timesatsen tar utgangspunkt i andelen av et årsverk som reelt sett går med til saksbehandling. Det er en rekke aktiviteter og oppgaver som ikke kan faktureres. Faktureringsgraden reduseres eksempelvis av tiden saksbehandler bruker på faglig oppdatering, rapportering og administrasjon.

I følgebrevet er det utfyllende informasjon om dette og satt opp eksempler på gebyrberegninger for de ulike sakstypene.

#### **Vurdering**

Erfaringer fra egen kommune og fra andre kommuner som Momentum har jobbet med, er brukt som grunnlag for ny forskrift. Forslag til ny forskrift er mer detaljert oppsatt enn eksisterende gebyrforskrift, og ligger nært opp til paragrafene i lovene forskriften skal gjelde for, eksempelvis forskriftens § 3-9, søknadspliktige tiltak som krever ansvarlige foretak (med ansvarsrett) med henvisning til plan- og bygningslovens § 20-3, søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlig foretak. Dette bidrar til at gebyr tilpasses mest mulig til de ulike behandlingstrinnene i behandlingen av f.eks. en byggesøknad.

Pr. 01.01.2024 er det ikke selvkost for de tjenestene som omfattes av den nye forskriften.

Ny forskrift utarbeides i samsvar med forvaltningslovens kapittel VII, om forskrifter, som bl.a. har bestemmelser om utredningsplikt, forhåndsvarsel og uttalelser fra interesserte i § 37, formkrav og kunngjøring i § 38. Før forskriften kan vedtas må forslag til forskrift legges ut til offentlig høring slik at offentlige og private institusjoner, organisasjoner mv. har anledning til å uttale seg. Når den lokale forskriften er vedtatt og kunngjort i Norsk Lovtidend hjemler den kommunens adgang til å ilegge gebyr for dekning av utgifter med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova.

Rammene for ilegging av gebyr vedtas i forskrifts form, mens de enkelte gebyrsatsene vedtas i forbindelse med kommunens budsjettarbeid og vedtas av kommunestyret for det påfølgende år. Forslag til forskrift innehar derfor ikke forslag til gebyrsatser.

Kommunedirektøren anbefaler at forskriften legges ut på høring.

Etter avsluttet høring tas saken til videre behandling i formannskapet før den går videre til Sel kommunestyre for endelig behandling og vedtak.

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Sel formannskap vedtar med hjemmel i forvaltningslovens § 37, lov 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 33-1, lov 16. juni 2017 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 15 og lov 17. juni 2005 om egedomsregistrering (matrikkellova) § 32 å legge "Lokal forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Sel kommune, Innlandet fylke" ut på offentlig høring.

#### **Formannskapets behandling av sak 41/2024 i møte den 13.06.2024:**

##### **Behandling**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

##### **Vedtak**

Sel formannskap vedtar med hjemmel i forvaltningslovens § 37, lov 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 33-1, lov 16. juni 2017 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 15 og lov 17. juni 2005 om egedomsregistrering (matrikkellova) § 32

å legge "Lokal forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Sel kommune, Innlandet fylke" ut på offentlig høring.