

Høring av forslag til ny lokal gebyrforskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova for Sel kommune, Innlandet fylke

Sel kommune legger med dette forslag til ny gebyrforskrift for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering ut på høring.

Frist for innsendelse av uttalelser er satt til 09.08.2024.

Høringssvar sendes til postmottak@sel.kommune.no eller til Sel kommune, Botten Hansens gate 9, 2670 Otta.

1. Bakgrunn

1.1 Behovet for ny gebyrforskrift

Utgangspunktet for arbeidet med ny gebyrforskrift har vært å utarbeide en innretning som på en fleksibel måte klarer å gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakene. Gebyrforskriften skal samtidig sørge for å finansiere de oppgavene som kommunen etter lover og regler er pålagt å utføre. Videre har hensikten vært å lage en innretning som er mest mulig rettferdig for alle forslagsstillere, tiltakshavere og rekvirenter, samtidig som målsetningen har vært å minimere rettmessige klager på gebyrene.

Jobben med ny gebyrforskrift har hatt til formål å tydeliggjøre de ulike oppgavene kommunen har knyttet til saksbehandling etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, og hvilke kostnader dette medfører.

1.2 Sammendrag

Selvkostkravet for tjenestene som denne forskriften regulerer er strengere enn eksempelvis for VAR-sektoren. Det er ikke tilstrekkelig at selvkostprinsippet er fulgt på overordnet nivå. Kommunen må også dokumentere at selvkost er overholdt ned på de enkelte sakstypene. Dette innebærer at forskriften, på en fleksibel måte, må klare å gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakene. Eksempelvis er gebyr for behandling av private planinitiativ og planforslag todelt, slik at gebyrene i regulativet følger kommunens saksbehandlingsprosess. På denne måten er det klart for både forslagsstiller og saksbehandler hvilket arbeid de enkelte gebyrene dekker og dermed hvilke gebyrer som påløper.

Det strenge selvkostkravet gir kommunestyret begrensede muligheter til å krysssubsidiere¹ én gebyrtype på bekostning av en annen. Dette for eksempel ved å la byggesaksgebyret for eneboliger være vesentlig lavere enn gjennomsnittskostnaden, mens gebyret for større boligblokker er høyere enn respektiv gjennomsnittskostnad. Kommunen står imidlertid fritt til å subsidiere en sakstype gjennom sine frie inntekter dersom det skulle være ønskelig.

¹ Når gebyrintekter fra én sakstype finansierer kostnader knyttet til behandling av andre sakstyper

Gebyrforskriften utnytter mulighetene som lovverket gir for å kreve betaling underveis i saksbehandlingsprosessen. Dette sikrer at kommunen får betalt for utført arbeid, selv om søknad eller forslag trekkes underveis i prosessen.

Forskriften er delt inn i fem kapitler:

- Første kapittel dekker alminnelige bestemmelser som gjelder for alle tjenestene. Dette handler blant annet om betalingsbestemmelser, klageadgang og definisjonsliste
- Andre kapittel omhandler gebyr for private planforslag
- Tredje kapittel omhandler gebyr for bygge- og delesaksbehandling, samt dispensasjonsbehandling
- Fjerde kapittel omhandler gebyr for eierseksjoneringsaker
- Femte kapittel omhandler gebyr for oppmålingsforretning

1.3 Selvkosttjenestene og hjemmel for å ta gebyr

1.3.1 Private planer og bygge- og delesaksbehandling

Plan- og bygningsloven § 33-1 gir kommuner hjemmel til å kreve inn gebyr for behandlingen av private planforslag og bygge- og delesaker:

«[...] 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.»

1.3.2 Eierseksjonering

Eierseksjonsloven § 15 gir kommuner hjemmel til å kreve gebyr for seksjoneringsaker:

«Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjoneringsøknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker.»

1.3.3 Oppmålingsforretning og matrikkelføring

Matrikellova § 32 gir kommuner hjemmel til å kreve gebyr for oppmålingsforretning og matrikkelføring:

«Kommunen kan ta gebyr for oppmålingsforretning, matrikkelføring, utferding av matrikelbrev og anna arbeid etter lova her etter regulativ fastsett av kommunestyret sjølv. [...] Gebyra kan i sum ikkje vere høgare enn nødvendige kostnader styresmakta har med slikt arbeid.»

1.3.4 Nødvendige kostnader

Alle lovbestemmelsene over angir at kostnadene ikke kan overstige kommunens nødvendige kostnader. I den nye kommuneloven står det som følger i § 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.

1.3.5 Veiledning og klagesaksbehandling etter forvaltningsloven

Arbeidsgruppen vil gjerne gjøre høringsinstansene oppmerksom på at veiledning etter forvaltningsloven § 11 skal være kostnadsfritt for brukerne, og ressursene som brukes til dette skal dekkes over kommunekassen, og ikke finansieres med gebyrinntekter.¹

Det er ofte utfordrende for kommunen å skille mellom *alminnelig* veiledning og veiledning som følger en konkret sak. Veiledning som følger en konkret sak inngår i de lovpålagte oppgavene som kommunen har etter plan- og bygningsloven og skal dermed inngå i beregningsgrunnlaget for selvkost.

Heller ikke arbeid med klagesaksbehandling etter forvaltningsloven § 28 kan inngå i gebyrgrunnlaget.ⁱⁱ

1.4 Selvkostprinsippet

Selvkostprinsippet innebærer at kommunens kostnader med å frembringe tjenestene kan dekkes inn gjennom de gebyrene som brukerne betaler. Kommunen har ikke anledning til å tjene penger på selvkostområdene.

Hva som skal regnes som gebyrgrunnlag er fastsatt i ny kommunelov kapittel 15 og i ny forskrift om beregning av selvkost². Gebyrgrunnlaget består blant annet av direkte og indirekte henførbare driftsutgifter og kalkulatoriske kapitalkostnader, som er avskrivninger og renter.

Overskudd i det enkelte år skal avsettes til bundne driftsfond. Avsatt overskudd fra det enkelte år tilbakeføres til brukerne av tjenesten i form av lavere gebyrer i løpet av en femårsperiode. Selvkostfinansierte tjenester skal ikke brukes til å finansiere andre deler av kommuneforvaltningen.

Underskudd i det enkelte år må som hovedregel dekkes over kommunekassen i det året som underskuddet oppstår. «*Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker*»³ skiller mellom systematisk og tilfeldig underskudd for kommunens saksbehandlingstjenester.

Systematisk underskudd oppstår når kommunen har satt gebyrene lavere enn den andelen kostnader som er vedtatt at gebyrene skal dekke. Slike underskudd må kommunekassen finansiere.

Tilfeldig underskudd oppstår hvis gebyrsatser er budsjettert tilsvarende oppgavenes enhetskostnad, men uforutsette kostnadsøkninger mv. gjennom året medførte et underskudd i etterkalkylen. Et slikt underskudd har kommunen anledning til å fremføre til senere år.

Kommunen kan også velge å fremføre underskudd som oppstår ved at arbeidet med en sak utføres i ett år, mens innbetalingen av gebyrer først skjer et senere år. Dette er først og fremst relevant for private planforslag.

Dersom en tjeneste går med overskudd skal dette alltid settes av på selvkostfond.

1.5 Selvkost i den enkelte sak

Kommunal- og regionaldepartementet vurderer i forarbeidene⁴ 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.*»

Selvkostprinsippet er også behandlet i en høyesterettsdom inntatt i Rt. 2004 s. 1603. Saken gjaldt fastsettelse av gebyr for en delingsforretning (oppmåling), men retten la til grunn at de samme synspunktene gjorde seg gjeldende som for gebyrfastsettelse etter plan- og bygningsloven. Det synes

² Forskriften trådte i kraft 1. januar 2020 og erstatter «Retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester (H-3/14)»

³ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-for-beregning-av-selvkost-og-gebyrforskrift-i-byggesaker/id2869042/?ch=1>

⁴ Ot.prp. nr. 45, side 283

i dommen forutsatt at selvkostprinsippet ikke bare krever at den enkelte sektor drives uten overskudd, men at selvkost også skal tilstrebes i den enkelte sak.⁵

Sivilombudsmannen⁶ kritiserte i 2015 Kristiansand kommunes gebyrforskrift hvor byggesaksgebyret var mekanisk beregnet som en lineær funksjon av bruksareal eller antall boenheter.

Sivilombudsmannen etterlyste en sikkerhetsventil som fanger opp tilfeller hvor standardiserte/lineære satser kan gi ulovlig høyt gebyr. På landsbasis er det store variasjoner mellom kommunenes gebyrer til tross for at lover og regelverk er likt for alle. Gjennomgående benytter mange kommuner areal i stor utstrekning ved beregning av gebyrene.

Myndighetene ønsker med andre ord at selvkost skal tilstrebes i den enkelte sak samtidig som gebyrinntektene ikke skal overstige samlet gebyrgrunnlag.

1.6 Regnskapsføring av gebyrgrunnlag

1.6.1 Private planforslag

Gebyrgrunnlaget for private planforslag vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *301 Plansaksbehandling*. Her regnskapsføres utgifter til arbeid med kommuneplan, arealplan, samt offentlige og private detaljreguleringsplaner. Det er kun arbeid med private innsendte planer frem til planforslaget fremmes som kan finansieres gjennom gebyr. Arbeid med overordnede og offentlige planer kan ikke finansieres med gebyrinntekter.

1.6.2 Bygge- og delesaksbehandling, samt dispensasjoner

Gebyrgrunnlaget for bygge- og delesaker vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *302 Byggesaksbehandling, opprettelse og endring av eiendom og eierseksjonering*. Her regnskapsføres blant annet utgifter til byggesaksbehandling, dispensasjonssøknader, seksjoneringssaker og saksbehandling av utslippstillatelser etter forurensningsloven. Det er bare arbeid knyttet til byggesaksbehandling som kan finansieres av bygge- og delesaksgebyret. Eierseksjonering og utslippstillatelser er egne selvstendige gebyrkalkyler ettersom disse er hjemlet i henholdsvis eierseksjonsloven og forurensningsloven.

1.6.3 Oppmålingsforretning

Gebyrgrunnlaget for oppmålingsforretning vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *303 Kart og oppmåling*. Her regnskapsføres utgifter til kommunens kartgrunnlag, adresseforvaltning, matrikkelføring og oppmålingsforretninger. Det er bare arbeid knyttet til matrikkelføring og oppmålingsforretninger som kan finansieres av oppmålingsgebyret. Drift av kommunens kartgrunnlag og adresseforvaltning kan ikke finansieres med gebyrinntekter.

1.6.4 Eierseksjonering

Gebyrgrunnlaget for seksjoneringssaker vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *302 Byggesaksbehandling, opprettelse og endring av eiendom og eierseksjonering*. Det er bare saksbehandling etter lov om eierseksjoner som kan finansieres av seksjoneringsgebyret.

⁵ Sivilombudsmannen Sak 2007/1890

⁶ Sivilombudsmannen Sak 2015/947 Byggesaksgebyrforskrift uten bestemmelse om adgang til å fravike de standardiserte satsene

2. Forslag til ny gebyrforskrift

En stor del av oppgaven med å utarbeide ny gebyrforskrift har vært å finne hensiktsmessige prinsipper og innretninger for gebyrbestemmelsene. Videre har arbeidet bestått i å identifisere kostnadsdrivere i saksbehandlingsprosessen, og knytte økonomiske variabler til dette. Dette gjøres for at det skal bli bedre samsvar mellom kommunens faktiske ressursbruk og gebyret som faktureres forslagsstiller, tiltakshaver eller rekvirent.

2.1 Kapittel 1 - Generelle bestemmelser

Første kapittel omhandler blant annet bestemmelser om betaling og fakturering, kostnadsdekning av sakkyndig bistand, klageadgang, reduksjon av gebyr, samt definisjoner og forklaringer.

I § 1-5 understrekes det at det ikke er anledning til å klage på gebyrfastsettelsen. Bakgrunnen for dette er at gebyrer som følger av en lokal forskrift *ikke* er å anse som enkeltvedtak siden gebyrene følger mekanisk av regulativet/forskriften⁷.

Velger kommunen derimot å benytte seg av § 1-4, om reduksjon av gebyr, vil dette være å anse som enkeltvedtak, som da vil være mulig å klage på. § 1-4 skal i utgangspunktet kun benyttes i saker der kommunen selv ser at gebyret i en sak *klart* overstiger ressursbruken i saken.

2.2 Kapittel 2 – Private planforslag

For private planforslag består samlet gebyr hovedsakelig av gebyr for oppstart av planarbeidet og gebyr for saksbehandlingen av et forslag. Det vil utløses tilleggsgebyrer dersom planforslagets karakteristikk møter kravene til tilleggsgebyr.

I den nye gebyrforskriften har også kommunen anledning til å ta gebyr dersom kommunen selv har merarbeid ved retting av mangelfulle plandokumenter.

For arbeid som er pålagt etter plan- og bygningsloven, men som ikke er nærmere regulert i gebyrforskriften kan kommunen ta betalt etter medgått tid.

Gebyret for oppstartsmøte og arbeidsmøter er fastsatt i § 2-1-2 og § 2-3-2. Kommunen bruker store ressurser på disse møtene med deltakelse fra mange berørte faginstanser. I tillegg vil behovet for møter med kommunen variere fra sak til sak. Derfor vil et gebyr per møte gi en mer treffsikker gebyrfastsettelse i den enkelte sak.

Sel kommune bruker også mye ressurser i oppstartsfasen i de tilfeller de legger frem et planinitiativ til politisk behandling. Dette har de nå anledning til å ta særskilt betalt for gjennom gebyrforskriften.

Totalt gebyr for et innsendt planforslag bestemmes av om forslaget innhold er av en art som gjør saksbehandlingen mer kompleks for kommunen. Derfor er det i arbeidet med ny forskrift lagt stor vekt på å finne gode kostnadsdrivere i saksbehandlingen, slik at gebyret i saken reflekterer kommunens ressursbruk på best mulig måte.

Kostnadsdrivere som er av betydning for kommunens tidsbruk i saksbehandlingen er blant annet:

- Om planinitiativet krever politisk behandling i oppstartsfasen
- Antall møter utover oppstartsmøtet
- Planens forhold til overordnede planer i kommunen

⁷ Ot. Prp. Nr. 45 (2007-2008) kap. 24.5

- Om kommunen har merarbeid med å rette opp i kartgrunnlag og/eller dokumenter
- Om planen krever planprogram og/eller konsekvensutredning
- Dersom planens grunnareal er stort
- Om planen har flere vertikalnivå

Tilleggsgebyrene er regulert i både oppstartsfasen ved et planinitiativ i bestemmelsene i §§ 2-1-2 til 2-1-5 og i saksbehandlingen av et innsendt planforslag fra §§ 2-3-2 til 2-3-6 i forskriftsforslaget.

Kapitlet inneholder også bestemmelser om utfylling og endring av plan, samt gebyr ved avslutning av planprosess før planen tas til førstegangsbehandling.

2.2.1 Sammenligning av gjeldende og ny forskriftsinnretning

Forskriften har gebyr for:	Gjeldende forskrift	Ny forskrift
Gjennomgang av planinitiativ		X
Oppstartsmøte	X	X
Møter og avklaringer underveis i behandlingsprosessen		X
Gebyr for fastsetting av planprogram	X	X
Tillegg dersom planinitiativet er i strid med kommuneplan		X
Tillegg ved rådgiving i detaljreguleringssaker		X
Tillegg for politisk prøvelse ved stans av planinitiativ		X
Tillegg for mangelfulle plandokumenter		X
Grunngebyr som ilegges alle planforslag	X	X
Tillegg avhengig av planens grunnareal	X	X
Tillegg avhengig av antall tomter i planforslaget	X	
Tillegg for konsekvensutredning		X
Tillegg ved flere vertikalnivå		X
Endring av plan	X	X
Gebyr ved avslutning av planprosess før førstegangsbehandling		X

Som tabellen over viser er de fleste av de nåværende gebyrbestemmelsene videreført i ny forskrift. Det er i tillegg lagt til noen flere bestemmelser. Dette for at kommunen skal treffe bedre på gebyret i den enkelte sak ut ifra hver plans karakteristikk, og dermed hvor ressurskrevende den enkelte sak er for kommunen. Ny forskriftsinnretning følger kommunens saksgang, med flere tidspunkt for fakturering underveis i prosessen, og det ilegges tilleggsgebyr basert på objektive faktorer slik at kommunen får dekt arbeidet sitt.

Avslutningsvis er det lagt til grunn en bestemmelse som gir kommunen anledning til å kreve at nytt oppstartsmøte avholdes i følgende tilfeller:

- Der planoppstart ikke er kunngjort innen 12 måneder etter første oppstartsmøte
- Der komplett planforslag ikke er mottatt innen 24 måneder etter første oppstartsmøte

2.3 Kapittel 3 – Bygge- og delesak

Kravet om at hver sakstype skal prises til selvkost innebærer at forskriften må klare å gjenspeile kommunens ressursbruk i den enkelte saken.

Gebyr for kommunens saksbehandling av søknadspliktige tiltak i ny forskrift er firedelt. Alle tiltak betaler et grunngebyr. Grunngebyret skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse mv. Eksempel: innregistrering og journalføring.

Videre må det betales et såkalt etableringsgebyr for å dekke kostnadene til å etablere en ny sak i eByggesak som er kommunens digitale saksbehandlingssystem.

Tiltakshaver må dessuten betale gebyr for saksbehandlingen etter hvilket tiltak det søkes om.

Til slutt betaler søker et registreringsgebyr for antall bruksenheter i søknaden som må registreres i matrikkelen. Forskriften gir også kommunen anledning til å ta registreringsgebyr for meldepliktige tiltak som ikke er søknadspliktige.

I forslag til ny gebyrforskrift er **bygningstype** førende for gebyrstørrelse for tiltak som krever ansvarlig foretak. Innretningen gebyrlegger antall bygninger i søknaden uavhengig av antall boenheter. Andre bygningstyper enn bolig gebyrlegges per tiltak eller per bygning, slik at dersom det søkes om flere tiltak/bygninger i samme søknad, fanger innretningen opp merarbeidet som ligger i økende antall tiltak/bygninger.

Utdrag fra gjeldende gebyrregulativ for bolig- og fritidsbolig:

Bestemmelser for bolig	Gebyr 2024 (kr)
0 m2 - 50 m2	Kr 5 162
51 m2 - 100 m2	Kr 7 720
101 m2 - 250 m2	Kr 14 116
251 m2 - 800 m2	Kr 21 791
Bestemmelser for fritidsbolig	Gebyr 2024 (kr)
0 - 20 m2	Kr 5 162
21 m2 - 50 m2	Kr 11 558
51 m2 - 80 m2	Kr 23 070
81 m2 - 120 m2	Kr 33 304

Utdrag fra innretning i ny forskrift:

Bestemmelser for bolig, fritidsbolig og store boligbygg:	Beregningsenhet
Bolig/fritidsbolig med én boenhet	Per bygning
Bolig/fritidsbolig med to boenheter	Per bygning
Bygg med tre eller fire boenheter	Per bygning
Store bolig bygg over 4 boenheter	
5 – 10 boenheter	Per bygning
11 eller flere boenheter	Per bygning

Sel kommune går i ny gebyrforskrift **bort** fra å skille mellom bolig og fritidsbolig som ulike sakstyper. Saksbehandlerne i kommunen bruker like lang tid i saksbehandlingsprosessen uavhengig av om tiltaket det søkes om er en bolig eller en fritidsbolig. Gitt at arbeidsmengden er den samme så forutsettes det i den nye gebyrforskriften at oppføring av enebolig og fritidsbolig skal belastes det samme gebyret. Kommunen har også gått bort i fra det faktum at tiltakets areal har noe å si for saksbehandlingstiden.

I den nye innretningen vil ikke gebyret fortsette å øke ved flere enn 11 boenheter i et bygg, fordi kommunen mener at deres saksbehandlingstid ikke øker i særlig grad utover dette. Om søknaden

inneholder 12 eller 50 boenheter har derfor ikke noe å si for kompleksiteten i saksbehandlingsprosessen. Kommunen får uansett dekt arbeidet med å registrere de nye bruksenhetene i matrikkelen gjennom registreringsgebyret som beregnes per bruksenhet.

Når det gjelder næring/industri er innretningen endret. I gjeldende forskrift så gebyrlegges slike bygninger likt som boligbygg. Ny innretning er hovedsakelig inndelt etter bygningstype, da dette antas å henge godt sammen med kommunens ressursbruk i saksbehandlingsprosessen. Forslaget til ny måte å gebyrlegge disse byggene på gjør det mulig for kommunen å finne riktige gebyrer ut ifra gjennomsnittlig saksbehandlingstid per kategori basert på bygningstype. Antagelsen er at det er noe mer arbeidskrevende å saksbehandle et næringsbygg sammenlignet med et vanlig boligbygg.

Utover saksbehandlingsgebyrer gir forslaget til ny gebyrforskrift kommunen hjemmel til å kreve inn gebyr for merarbeid som oppstår ved søknader som ikke er komplett ved innsendelse. Dette i form av et gebyr per mangelbrev som vil ilegges ved hvert brev kommunen må sende ut.

Dispensasjonsgebyret vil være noe annerledes i den nye forskriften sammenlignet med dagens praksis. Den nye innretningen legger opp til å kreve gebyr per forhold det søkes dispensasjon i fra. I tillegg har kommunen nå anledning til å kreve tilleggsgebyr dersom dispensasjonen krever ekstern høring og/eller politisk behandling.

2.4 Kapittel 4 – Eierseksjonering

Eierseksjonering ble en selvkost-tjeneste fra og med 2018. Før dette var gebyrene fastsatt til tre eller fem ganger statens rettsgebyr per sak. Det gjorde trolig at mange kommuner ikke fikk dekket kostnadene for arbeid med disse sakene.

På samme måte som for byggesaker, vil det faktureres grunngebyr og etableringsgebyr for alle søknader.

Saksbehandlingsgebyret for oppretting av eierseksjoner er foreslått ilagt likt uavhengig av antall seksjoner i søknaden. Arbeidet som kommunen har med å matrikkelføre nye seksjoner vil fanges opp gjennom registreringsgebyret hvor det er antall seksjoner som er førende for gebyrets størrelse.

Gjennom forslaget til ny gebyrforskrift vil Sel kommune ha anledning til å gebyrlegge flere oppgaver enn de har mulighet til i dag. For eksempel har kommunen i dag ikke anledning til å kreve gebyr for sletting av eierseksjonssameier.

I likhet med byggesak vil det også påløpe gebyr per mangelbrev for ukomplette søknader. Dersom saken blir trukket etter at den er sendt inn, er det foreslått en bestemmelse som fanger opp arbeidet som har medgått og som da kan faktureres selv om saken ikke er avsluttet.

2.5 Kapittel 5 – Oppmålingsforretning

Gebyret i ny forskrift er ikke lenger avhengig av areal, men av sakstype. Gebyret er foreslått tredelt i form av et grunngebyr, et saksbehandlingsgebyr og gebyr for arbeid i marka. Gebyret for arbeid i marka består igjen av oppmøtegebyr og gebyr per grensepunkt. For grensepunkt i buer betales det for inntil to grensepunkt per bue, selv om antall målte grensepunkt er større.

I de fleste kommuner i dag er oppmålingsgebyret knyttet til areal. Det er det også per dags dato i Sel kommune. Imidlertid har den teknologiske utviklingen gjort at kommunens arbeid med oppmåling ikke nødvendigvis øker proporsjonalt med arealet.

Gebyr for oppmålingsforretning i gjeldende regulativ:

Gebyr for oppmålingsforretning	Gebyr
--------------------------------	-------

Oppretting av grunneiendom og festegrunn	
Areal fra 0 - 500 m ²	kr 17 220
Areal fra 501 m ² - 2000 m ²	kr 21 193
Areal fra 2001 m ² – tillegg pr. påbegynt daa	kr 2 649

Det er først og fremst *antall* grensepunkter som påvirker arbeidsmengden ved markarbeid. Arbeidsgruppen har derfor vurdert at ved oppmålingsforretninger, hvor 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, slik navnet tilsier, dekke oppmøte og reisetid.

I tillegg vil rekvirent betale et gebyr per grensepunkt som skal dekke ekstratiden det tar å gjennomføre oppmålingsarbeidet i marka.

Utdrag fra ny forskrift:

Grunngebyr	Beregningsenhet
Grunngebyr	Per søknad
Oppmålingsforretning - Gebyr for saksbehandling	Beregningsenhet
Oppretting av grunneiendom og festegrunn og matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn.	Første eiendom
Gebyr ved oppmåling i marka	Beregningsenhet
Oppmøtegebyr	Per oppmålingsforretning
Grensepunkt	Per grensepunkt

3. Beregning av gebyrsatsene

De ulike kapitlene i forskriftsforslaget har egne timesatser som skal anvendes der arbeidet ikke faller inn under forskriftsbestemmelsene. Timesatsen kommer frem ved å dividere tjenestens gebyrgrunnlag med samlet antall timer saksbehandling. Dette vil variere fra gebyrtjeneste til gebyrtjeneste.

I fastsettelsen av gebyrgrunnlaget må det foretas en vurdering av alle aktiviteter som ikke finansieres med gebyrinntekter, eksempelvis oppgaver etter forvaltningsloven.

Beregningen av timesatsen tar utgangspunkt i andelen av et årsverk som reelt sett går med til saksbehandling - det vil si produksjonen. Det er en rekke aktiviteter og oppgaver som ikke kan faktureres. Faktureringsgraden reduseres eksempelvis av tiden saksbehandler bruker på faglig

oppdatering, rapportering og administrasjon. Under illustreres beregningen av en timesats som dekker selvkost:

$$\text{Timesats} = \text{gebyrgrunnlag} / \text{antall timer saksbehandling}$$

For å beregne gebyrsatsene multipliseres tjenestens timesats med arbeidsmengden som kommunen i gjennomsnitt bruker på den enkelte sakstype.

Gebyrsatser vil beregnes med utgangspunkt i budsjett og ønsket dekningsgrad for hvert av gebyrområdene. De konkrete satsene vil derfor ikke være kjent før budsjettarbeidet er sluttført og budsjettsaken er lagt frem.

Ettersom den nye forskriften medfører en ny måte å beregne gebyrene på så er det lagt ned en innsats i forkant av høringsprosessen for å forsøke å illustrere for høringsinstansene hvordan gebyrnivået vil se ut for noen utvalgte sakstyper.

3.1 Eksempel gebyrberegning private planforslag

I eksempelet nedenfor skisseres gebyret for en helt enkel plan som ikke utløser noen av de foreslåtte tilleggsgebyrene. Timeprisen for private planforslag er beregnet til kr 1 330.

Sakstype	Antall timer	Gebyr
Gjennomgang av planinitiativ	6	Kr 7 980
Oppstartsmøte	5	Kr 6 650
Grunngebyr	45	Kr 59 850
Totalt gebyr	56	Kr 74 480

I eksempelet nedenfor skisseres gebyret for en mer komplisert plan som utløser alle tilleggsgebyr, både i oppstarts- og i saksbehandlingsfasen:

Sakstype	Antall timer	Gebyr
Gjennomgang av planinitiativ	6	Kr 7 980
Tilleggsgebyr for politisk behandling i oppstartsfasen	20	Kr 26 600
Oppstartsmøte	5	Kr 6 650
Grunngebyr	45	Kr 59 850
Fastsetting av planprogram	20	Kr 26 600
Tilleggsgebyr for planer med KU – inntil fem tema	4	Kr 5 320
Tillegg for planens grunnareal over 10.000 m ²	4	Kr 5 320
Tilleggsgebyr for planforslag i strid med kommuneplan	4	Kr 5 320
Totalt gebyr	108	Kr 143 640

3.2 Gebyrberegning bygge- og delesaksbehandling

I eksempelet nedenfor skisseres gebyret for oppføring av en enebolig/fritidsbolig. Timeprisen for bygge- og delesaksbehandling er beregnet til kr 1 240.

Sakstype	Antall timer	Gebyr
Etableringsgebyr	1,1	Kr 1 350
Grunngebyr elektronisk søknad	0,5	Kr 620
Registreringsgebyr	1	Kr 1 240
Bolig/fritidsbolig med én boenhet	10	Kr 12 400
Totalt gebyr	12,6	Kr 15 610

3.3 Gebyrberegning eierseksjonering

I eksempelet nedenfor skisseres gebyret for oppretting av to eierseksjoner. Timeprisen for eierseksjonering er beregnet til kr 910.

Sakstype	Antall timer	Gebyr
Etableringsgebyr	1,5	Kr 1 350
Grunngebyr	1,5	Kr 1 365
Registreringsgebyr x2	4	Kr 3 640
Oppretting av eierseksjoner	8	Kr 7 280
Totalt gebyr	15	Kr 13 635

3.4 Gebyrberegning oppmålingsforretning

I eksempelet nedenfor skisseres gebyret for oppretting av grunneiendom med fysisk oppmåling i marka med fire grensepunkter. Timeprisen for oppmålingsforretning er beregnet til kr 1 180.

Sakstype	Antall timer	Gebyr
Grunngebyr	1,5	Kr 1 770
Oppretting av grunneiendom	9	Kr 10 620
Oppmøtegebyr	3	Kr 3 540
Grensepunkt x4	2	Kr 2 360
Totalt gebyr	15,5	Kr 18 920

4. Arbeidsgruppen

Forslag til ny gebyrforskrift er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Sel kommune. Momentum Solutions AS har vært sparringspartner.

Målsetningen med arbeidet har vært å lage en forskrift som er rettferdig, tydelig og fleksibel.

Rettferdig: Gebyrene skal gjenspeile de ulike brukergruppernes kostnadsnivå på best mulig måte.

Tydelig: Forskriften skal være lett å lese og håndheve, med et klart og forståelig språk.

Fleksibel: Forskriften henviser til årlige kommunestyrevedtak for gebyrenes størrelse.

Sel kommune imøteser hørings svar innen 09.08.2024.

Otta, 17. juni 2024

5. Sluttnoter

ⁱ Forvaltningsloven § 11, første ledd: «Forvaltningsorganene har innenfor sitt saksområde en alminnelig veiledningsplikt. Formålet med veiledningen skal være å gi parter og andre interesserte adgang til å vareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte. Omfanget av veiledningen må likevel tilpasses det enkelte forvaltningsorgans situasjon og kapasitet til å påta seg slik virksomhet.»

I et brev til Eigersund kommune skriver Kommunal- og moderniseringsdepartementet at: «(...) fra departementets side [legges det til grunn] at gebyrbestemmelsen i plan- og bygningsloven ikke hjemler en adgang til å kreve gebyrer for å finansiere kostnadene ved å veilede tiltakshavere etter forvaltningsloven § 11.

Det følger av pbl. § 33-1 at bygningsmyndighetene i utgangspunktet kan kreve gebyr for veiledning som faller inn under "andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre". Plikter som er pålagt etter andre lover enn plan- og bygningsloven (som fvl.) kan imidlertid ikke gebyrlegges med hjemmel i pbl. På bakgrunn av dette anser departementet at det ikke er hjemmel etter pbl. § 33-1 første ledd til å gebyrlegge veiledning etter forvaltningsloven § 11. Utgiftene til dette arbeidet kan derfor ikke gebyrlegges spesielt, eller inngå i det generelle grunnlaget for gebyrberegning».

ⁱⁱ Fra Ot.prp. nr. 45 Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen), sidene 283-284: «Departementet foreslår ikke en egen regel som innfører klageadgang, verken for gebyrregulativer eller konkrete gebyrer. Gebyrregulativer kan også i dag overprøves ved lovlighetskontroll etter kommuneloven kapittel 27, noe som også forekommer. De enkelte gebyrene kan også påklages i dag, hvis de er individuelt utregnet. Hvis gebyrene mekanisk følger regulativet, er det som oftest regulativets innhold som må vurderes. Hvis regulativet ikke inneholder en bestemmelse om lemping av gebyrene, slik at det ikke er et alternativ å klage over unnlattelse av å benytte denne, viser departementet til at det også er mulig å søke om dispensasjon fra regulativet».

Kommunen må vurdere hvilken lovhjemmel arbeidsoppgavene faller inn under, og dersom det faller utenfor plan- og bygningsloven skal ikke kostnadene inn i selvkostregnskapet til byggesak. Klager på enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 28 kan ikke gebyrlegges og må holdes utenfor selvkost.