

Høring av forslag til ny lokal gebyrforskrift for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering for Froland kommune, Agder

Froland 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 01.09.2024.

1. Bakgrunn

1.1 Behovet for ny gebyrforskrift

I arbeidet med ny gebyrforskrift har målet vært å utarbeide en innretning som på en fleksibel måte klarer å gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakene. Gebyrforskriften skal sørge for finansiering av de lovpålagte oppgavene som kommunen må utføre. I tillegg har det vært viktig å lage en innretning som er mest mulig rettferdig for alle søkere og minimere rettmessige klager på gebyrene. Det har også vært grunnleggende å tydeliggjøre de ulike oppgavene kommunen har knyttet til saksbehandling etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, og de følgende kostnadene som oppstår for kommunen. Forskriften skal også belyse innbyggerne og politikere om kommunens oppgaver og de ulike saksbehandlingsprosessene, i tillegg til å synliggjøre kommunens kostnader ved behandling av de enkelte sakene.

1.2 Sammendrag

Selvkostkravet for tjenestene som denne forskriften regulerer er strengere enn blant annet for vann- og avløpstjenestene. I tillegg til at selvkostprinsippet skal følges på overordnet nivå, skal kommunen dokumentere at selvkost er overholdt ned på de enkelte sakstypene. Dette innebærer at forskriften skal klare å gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakene.

Det strenge selvkostkravet gir kommunestyret begrensede muligheter til å krysssubsidiere en sakstype på bekostning av en annen. Krysssubsidiering innebærer å gebyrlegge for eksempel

byggetiltak for eneboliger lavere enn gjennomsnittskostnaden og gebyrlegge tiltak om boligblokker høyere enn respektiv gjennomsnittskostnad.

Gebyrforskriften utnytter mulighetene som lovverket gir til å kreve betaling underveis i saksbehandlingsprosessen. Dette sikrer at kommunen får dekket sine kostnader for utført arbeid, selv om søknad eller forslag trekkes før vedtak/avslag.

Forskriften er delt inn i fem kapitler:

- Første kapittel omfatter alminnelige bestemmelser som gjelder for alle tjenestene
- Andre kapittel omhandler gebyr for private planforslag
- Tredje kapittel omhandler gebyr for bygge-, dele- og dispensasjonssaker
- 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 ta gebyr for behandlingen av private planforslag og bygge- og delesaker:

«Kommunestyret selv 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 Oppmålingsforretning og matrikkelføring

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

«Kommunen kan ta gebyr for oppmålingsforretning, matrikkelføring, utferding av matrikkelbrev 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.»

1.3.3 Eierseksjonering

Eierseksjonsloven § 15 gir kommuner hjemmel til å ta 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.»

1.3.4 Nødvendige kostnader

Alle lovbestemmelsene over angir at kostnadene ikke kan overstige nødvendige kostnader. I kommuneloven står det som følgende 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 gjør høringsinstansene oppmerksom på at veiledning etter forvaltningsloven § 11 skal være kostnadsfritt for brukerne. Kostnadene og ressursene som oppstår knyttet til veiledning etter forvaltningsloven skal dermed dekkes over kommunekassen, og ikke finansieres med gebyrinntekter.ⁱ Arbeid med klagesaksbehandling vil være etter forvaltningsloven § 28 og kan heller ikke inngå i gebyrgrunlaget.ⁱⁱ

1.3.6 Selvkostprinsippet

Selvkostprinsippet innebærer at kommunens kostnader med å frembringe tjenestene kan dekkes inn gjennom de gebyrene som brukerne betaler. Selvkostfinansierte tjenester skal ikke brukes til å finansiere andre deler av kommuneforvaltningen.

Hva som kan inngå som gebyrgrunnlag er fastsatt i ny kommunelov kapittel 15 og i ny forskrift om beregning av selvkost¹. Gebyrgrunlaget består blant annet av direkte og indirekte henførbare driftsutgifter og kalkulatoriske kapitalkostnader. Kalkulatoriske kapitalkostnader 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.

Underskudd for et enkelt år som oppstår som følge av tilfeldig variasjon i gebyrinntekt- og kostnader kan fremføres mot et senere års overskudd.

Systematisk underskudd som oppstår som følge av at gebyrene ikke er på nivå med selvkost, kan ikke dekkes inn mot et fremtidig overskudd. Kommunen kan ikke øke gebyrene for å dekke inn historiske underskudd.²

1.3.7 Selvkost i den enkelte sak

Kommunal- og regionaldepartementet har vurdert i forarbeidene³ til plan- og bygningslov kostnadene ved den enkelte sak. Her står det som følgende:

«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. Her la retten til grunn at synspunktene for gebyrfastsettelse etter plan- og bygningsloven gjorde seg gjeldende også for delingsforretningen. Det synes i dommen at selvkostprinsippet ikke bare krever at den enkelte sektor drives uten overskudd, men at selvkost også skal tilstrebes i den enkelte sak.⁴

Sivilombudsmannen⁵ har i 2015 kritisert Kristiansand kommunes gebyrforskrift hvor byggesaksgebyrene var mekanisk beregnet som en lineær funksjon av bruksareal eller antall

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

² Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker

³ Ot.prp. nr. 45, side 283

⁴ Sivilombudsmannen Sak 2007/1890

⁵ Sivilombudsmannen Sak 2015/947 Byggesaksgebyrforskrift uten bestemmelse om adgang til å fravike de standardiserte satsene

boenheter. Sivilombudsmannen etterlyste en sikkerhetsventil som fanger opp tilfeller hvor standardiserte/lineære satser kan gi ulovlig høye gebyrer.

På landsbasis er det store variasjoner mellom kommunenes gebyrer til tross for at lover og regelverk er likt for alle kommuner. Gjennomgående benytter mange kommuner areal i stor utstrekning ved beregning av gebyrer.

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

1.3.8 Regnskapsføring av gebyrgrunnlag

1.3.8.1 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 avgjørelse om planforslaget skal fremmes som kan finansieres gjennom gebyr. Arbeid med overordnede og offentlige planer kan ikke finansieres med gebyrinntekter.

1.3.8.2 Bygge-dele- og dispensasjonssaker

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, seksjoneringssaker og saksbehandling av utslippstillatelser etter forurensningsloven. Det er bare arbeid knyttet til bygge- og delesaksbehandling som kan finansieres av bygge- og delesaksgebyret. Eierseksjonering og utslippstillatelser er egne selvstendige gebyrkalkyler ettersom disse er hjemlet i eierseksjonsloven og forurensningsloven.

1.3.8.3 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.

1.3.8.4 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.

2. Forslag til ny gebyrforskrift

Formålet med å utarbeide ny gebyrforskrift har vært å finne hensiktsmessige prinsipper og innretninger for gebyrbestemmelsene. Arbeidet har videre bestått i å identifisere objektive

kostnadselementer i saksbehandlingsprosessen til kommunen og knytte økonomiske variabler til dette. Dette arbeidet har gitt et bedre samsvar mellom kommunens faktiske ressursbruk på saksbehandling og gebyret som søker vil motta.

2.1 Kapittel 1 – Alminnelige bestemmelser

Første kapittel i gebyrforskriften omfatter bestemmelser om betaling og fakturering, klageadgang, reduksjon av gebyr og en definisjonsliste som forklarer ulike begrep. Bestemmelsen i § 1-2-2 regulerer faktureringstidspunkt, beregningstidspunkt og fakturamottaker for tjenestene. For behandling av private planforslag har arbeidsgruppen åpnet for flere faktureringstidspunkt. Formålet er å dekke kommunens kostnader underveis i saksbehandlingsprosessen med gebyrinntekter. For eksempel åpner bestemmelsen om at kommunen kan fakturere gebyr for gjennomgang av planinitiativ og oppstartsmøte etter at oppstartsmøtet er gjennomført.

I § 1-4 understrekes det at det ikke er anledning til å klage på gebyrfastsettelsen i en sak som fremgår i gebyrforskriften til kommunen. Bakgrunnen for dette er at gebyr som følger av en lokal forskrift *ikke* er å anse som enkeltvedtak. Dersom kommunen reduserer gebyret når gebyret *klart* overstiger selvkost i en sak, vil denne beslutningen være å anse som et enkeltvedtak som kan påklages.

2.2 Kapittel 2 – Private planforslag

2.2.1 Kapitlets innhold

For private planforslag består samlet gebyr av tre hovedkomponenter:

- Gebyr for arbeid med oppstart
- Gebyr for avholdte møter
- Saksbehandlingsgebyr når kommunen har mottatt planforslaget

Gebyrinnetningen skal følge arbeidsprosessen til kommunen i større grad og tydeliggjøre hvilket arbeid de enkelte gebyrene dekker. For arbeid som er pålagt etter plan- og bygningsloven, men som ikke er nærmere regulert i gebyrforskriften kan kommunen gebyrlegge etter medgått tid.

I § 2-1-2 og § 2-3-2 er det regulert gebyr for oppstartsmøte og andre møter. Kommunen oppgir at de bruker mye ressurser på slike møter med deltakelse fra mange berørte faginstanser. Behovet for møter med kommunen vil også variere fra sak til sak, og derfor mener arbeidsgruppen at et gebyr per møte vil gi en mer treffsikker gebyrfastsetting i den enkelte sak.

Gebyr for saksbehandling for et innsendt planforslag reguleres av om innholdet i forslaget karakteriseres av ulike arter som gjør saksbehandlingen mer kompleks og tidskrevende for kommunen. I arbeidet med ny forskrift er det derfor lagt stor vekt på å finne gode kostnadselementer i saksbehandlingsprosessen, slik at behandlingsgebyret til planen reflekterer ressursbruken i saken.

Kostnadselementer som arbeidsgruppen har ment gjenspeiler kommunens tidsbruk i saksbehandlingen av et planforslag er som følgende:

- Krav til planprogram og konsekvensutredning
- Planens forhold til overordnede planer i kommunen
- Utbyggingsareal av ny bebyggelse
- Planens grunnareal
- Planforslag regulert i flere vertikallnivåer

Det er utarbeidet tilleggsgebyrer som reguleres både i oppstartsfasen av et planinitiativ/plansak (§ 2-1-3 til § 2-1-5) og i saksbehandlingen av et innsendt planforslag (§§ 2-3-2 til 2-3-8).

Kapittel 2 i gebyrforskriften inneholder også bestemmelser om utfylling, endring og oppheving av plan (§ 2-4) og gebyr ved avslutning av planprosess før planen tas til førstegangsbehandling (§ 2-5). Bestemmelse § 2-4 er differensiert etter om planendringen behandles politisk eller administrativt. Det er i tillegg foreslått et gebyr for møter i slike saker. Bestemmelse § 2-5 sikrer at kommunen får dekket de ressursene som er brukt i saksbehandlingen dersom forslagsstiller trekker forslaget i løpet av saksbehandlingen.

2.2.2 Sammenligning av gjeldende og ny forskriftsinnretning

Forskrift/regulativ har eget gebyr for	Gjeldende innretning	Ny forskrift
- Gebyr for gjennomgang av planinitiativ		X
Gebyr for gjennomgang av planinitiativ som er i strid med kommuneplan		X
Oppstartsmøte		X
Andre møter/avklaringsmøter med forslagsstiller/plankonsulent		X
Tilleggsgebyr der forslagstiller krever spørsmål om vesentlige uenigheter om det videre planarbeidet forelagt kommunestyret etter pbl § 12-8 første ledd		X
Tilleggsgebyr der forslagstiller krever at beslutningen om stans av planinitiativ skal legges frem for kommunestyret for behandling etter pbl § 12-8 andre ledd		X
Tilleggsgebyr for mangelfulle plandokumenter		X
Grunngebyr som ilegges alle planforslag - Grunngebyr for privat planforslag		X
Gebyrer for private reguleringsforslag for boligområder Reg.plan med inntil 6 boligenheter Reg.plan med inntil 30 boligenheter Reg.plan med inntil 50 boligenheter Reg.plan med mer enn 50 boligenheter	X	
Gebyrer for andre typer reguleringsplaner (detaljplan) Reg.plan opptil 5 dekar avsatt til utbyggingsformål Reg.plan over 5 dekar avsatt til utbyggingsformål	X	

Forskrift/regulativ har eget gebyr for	Gjeldende innretning	Ny forskrift
Tillegg for behandling av planprogram		X
Tillegg for konsekvensutredning		X
Tillegg for utbyggingsareal til ny bebyggelse som slår inn over 15.000 m ² BRA		X
Arealgebyr for planens grunnareal som slår inn over 80.000 m ²		X
Tilleggsgebyr for flere vertikalnivåer		X

I ny gebyrforskrift er det flere gebyrbestemmelser, som tabellen over viser. Slik vil kommunen i større grad treffe på gebyret i den enkelte sak ut ifra planens karakteristikker. De ulike tilleggsgebyrene reflekterer kompleksiteten i planen. Jo flere tilleggsgebyrer, jo mer ressurskrevende og mer kompleks vil den enkelte saken være for kommunen. Ny forskriftsinnretning følger i større grad kommunens saksgang og det ilegges tilleggsgebyr underveis i prosessen basert på objektive faktorer slik at kommunen får dekket arbeidet sitt.

2.3 Kapittel 3 – Bygge- og delesak

2.3.1 Kapitlets innhold

Departementets kravet om at hver sakstype skal prises til selvkost innebærer at gebyrforskriften må gjenspeile kommunens ressursbruk i den enkelte saken.

I ny forskrift er gebyr for kommunens saksbehandling av søknadspliktige tiltak tredelt. Alle tiltak som søkere sender inn, vil ilegges et grunngebyr. Grunngebyret skal dekke kommunens generelle oppgaver i saksbehandlingen som er faste og uavhengige av tiltakets art, kompleksitet, størrelse mm. Det er bestemt å differensiere grunngebyret etter om søknaden sendes inn via søknadsportaler eller på annet hvis. Det er i tråd med veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker.

Videre betales det gebyr for saksbehandling etter hvilket tiltak det søkes om. Gebyrforskriften har tydelig skilt mellom tiltak som krever ansvarsrett og tiltak som kan utføres uten ansvarsrett.

Til slutt betaler søker et registreringsgebyr for antall bruksenheter i søknaden som må registreres i matrikkelen. Beregningsenheten til registreringsgebyret er «per bruksenhet», da det antas at arbeidet i matrikkelen som regel økes proporsjonalt med antall bruksenheter som må registreres. Ved saker med svært mange bruksenheter, vil kommunen som regel bruke mer tid med matrikkelføringen, enn ved saker med få bruksenheter.

Gebyrforskriften har også bestemmelser om tilleggsgebyr for mangelfulle søknader, gebyr for forhåndskonferanse og andre møter, og gebyr for annet fakturerbart arbeid som ikke er nærmere regulert i kapittel 3. Tilleggsgebyr for mangelfulle søknader gis til søkere som sender inn ukomplette søknader og skaper på den måten merarbeid for kommunen. Tilleggsgebyret skal dekke merarbeidet til kommunen, som består av å utarbeide mangelbrev/purre for å få tilsendt riktig og tilstrekkelig dokumentasjon i saken.

Som nevnt, er det også foreslått gebyr for forhåndskonferanse. Kommunen har for eksempel plikt etter forvaltningsloven § 11 å gi alminnelig veiledning, noe som ikke kan finansieres av gebyrer og skal ikke inngå i selvkostgrunnlaget. Mer konkret veiledning i en byggesak vil imidlertid være oppgaver som kommunen er pliktig til å gi som myndighetsutøver etter plan- og bygningsloven. Konkret veiledning vil som regel være noe som kan gis i en forhåndskonferanse. Departementet mener dermed at forhåndskonferanser kan gebyrlegges særskilt og derfor er det også foreslått gebyr for det i ny gebyrforskrift.

Kapitlet i ny gebyrforskrift inneholder også bestemmelser om gebyr ved avsluttet sak før vedtak, ved avvising og ved avslag (§ 3-11). Dette sikrer at kommunen får betalt for de ressursene de har brukt, dersom saken trekkes/avsluttes eller avvises i løpet av saksbehandlingsprosessen.

2.3.2 Sammenligning av gjeldende og ny forskriftsinnretning

2.3.2.1 Utdrag fra gjeldende innretning for bolig

Boliger og fritidsboliger	Gebyr
Enebolig	Kr 13.616,-
Enebolig med hybelleilighet	Kr 18.946,-
Tomannsbolig, rekkehus og kjedehus	Kr 11.248,-

I gjeldende gebyrregulativ er gebyr for bolig beregnet etter en fast pris for bolig og fritidsbolig med en boenhet. Dersom bygningen består av flere boenheter, øker gebyret proporsjonalt med antall boenheter. Det er et lavere gebyr per boenhet når bygningen har over seks boenheter. Innretningen følger en mekanisk og lineær tilnærming av gebyrfastsettingen som kan gi svært høye gebyrer dersom bygningen har mange boenheter.

2.3.2.2 Utdrag fra ny innretning for bolig

Bolig og fritidsbolig:	Beregningsenhet
Ingen, én eller to boenheter	Per bygning
Tre til fire boenheter	Per bygning
Fem til ti boenheter	Per bygning
Elleve til tjue boenheter	Per bygning
Over tjue boenheter	Per bygning

I forslag til ny gebyrforskrift er bygningstype førende for gebyrstørrelsen. For bolig og fritidsbolig beregnes gebyr per bygning, og fastgebyret er differensiert etter antall boenheter bygningen har. Arbeidsgruppen mener at det ikke er noe markant forskjell i saksbehandlingstiden om bygningen i saken inneholder fem eller ti boenheter. Det samme gjelder dersom bygningen inneholder mellom 11 og 20 boenheter. I saker hvor en bygning inneholder 30 eller 40 boenheter, vil gebyret være maksgebyret for bygninger med over 20 boenheter. Dette begrunnes med at kommunens ressursbruk ikke vil øke noe særlig når saken har over 20 boenheter i en bygning. Merarbeidet med antall boenheter i forbindelse med matrikkelarbeidet vil dekkes av registreringsgebyr per bruksenhet.

2.3.2.3 Utdrag fra gjeldende innretning for andre bygninger enn bolig

Alle andre typer bygninger, herunder tilbygg, påbygg og underbygg	Gebyr
1) 0-50 m ² – fast pris	Kr 4.500
2) 51-200 m ² – fast pris	Kr 4500 + kr 64 per m ²
3) 201-400 m ²	Kr14.208 + kr 52 per m ²
4) 401-600 m ²	Kr 24.865 + kr 38 per m ²
5) Over 600 m ²	Kr 33.153 + kr 13,50 per m ²

Gebyr for næring og industri beregnes etter arealets størrelse, i tillegg til at alle saker får et grunngebyr som er fast. Gebyrfastsettingen følger en lineær tilnærming mellom areal og gebyr, noe som kan gi svært høye gebyrer dersom bygningen består av mange kvadratmeter. I tillegg kan kommunen risikere å ikke få dekket arbeidet i saker hvor tiltaket er lite i areal, men hvor kompleksiteten er stor og saksbehandlingen tidskrevende.

2.3.2.4 Utdrag fra ny innretning for andre bygninger enn bolig

Annet enn bolig	Beregningsenhet
Industri-/næringsbygg og landbruksbygg (bygningstype 211-249)	Per tiltak
Kontor- og forretningsbygg (bygningstype 311-330)	Per tiltak
Øvrige næringsbygg og offentlige bygg (bygningstype 411-840)	Per tiltak
Tilbygg, påbygg og underbygg til annet enn bolig (bygningstype: 211-890)	Per tiltak
Vesentlig endring eller reparasjon til annet enn bolig (bygningstype: 211-890)	Per tiltak

I forslaget til ny gebyrforskrift gebyrlegges sakene som enhetsgebyr per tiltak. Gebyrene vil settes ut ifra hvilken type bygg det søkes om. Kommunen har i ny innretning kategorisert bygg som har omtrent lik saksbehandlingstid i samme kategori. Slik kan kommunen lettere dokumentere gjennomsnittlig kostnad per bygningstype når gebyrene er enhetsgebyrer.

2.3.2.5 Utdrag fra gjeldene innretning for dispensasjonssaker

Dispensasjoner	Gebyr
Dispensasjon fra reguleringsplanen	Kr 6.204,-
Dispensasjon fra kommuneplanen	Kr 6.204,-

I gjeldende gebyrregulativ er gebyrene for dispensasjoner differensiert etter om det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen eller fra kommuneplanen.

2.3.2.6 Utdrag fra ny innretning for dispensasjonssøknader

Dispensasjoner	Beregningsenhet
Søknad om dispensasjon fra kommune- og reguleringsplan	Per forhold
Søknad om dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag	Per forhold
Søknad om dispensasjon fra avstand til vei, og opparbeidelse av vei. (regulert avstand til vei og pbl 18-1)	Per forhold
Søknad om dispensasjon fra lov og forskrift	Per forhold
Søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bygninger i LNF-områder	Per forhold
Tilleggsgebyr for ekstern høring	Per søknad
Tilleggsgebyr for politisk behandling	Per søknad

I ny innretning er det lagt inn flere forhold/tema. Gebyrene er fastgebyr og beregningsenheten er *per forhold*. For dispensasjonssaker som krever politisk behandling og/eller ekstern høring, vil det påløpe tilleggsgebyrer som skal dekke merarbeidet til kommunen.

2.4 Kapittel 4 – Eierseksjonering

2.4.1.1 Kapitlets innhold

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

Forslaget til ny gebyrforskrift er noe annerledes enn innretningen i gjeldende prislister. Gebyrene er tredelt, på samme måte som i kapitlet om bygge- og delesaker. Det er foreslått å ha et grunngebyr, som skal dekke kommunens generelle oppgaver i saksbehandlingen som er faste og uavhengige av sakens art, kompleksitet, størrelse mm. Saksbehandlingsgebyret er differensiert etter om det søkes om seksjonering, reseksjonering eller sletting av seksjonert sameie. Til slutt betaler søker et registreringsgebyr for antall seksjoner i søknaden som må registreres i matrikkelen.

I tillegg reguleres det en bestemmelse som gir adgang til å ta gebyr dersom søknaden er ukomplett (§ 4-3). Kapitlet i ny gebyrforskrift inneholder også bestemmelser om gebyr ved avsluttet sak før vedtak, ved avvisning og ved avslag (§ 4-8). Dette sikrer at kommunen får betalt for de ressursene de har brukt, dersom saken trekkes/avsluttes eller avvises i løpet av saksbehandlingsprosessen.

2.4.1.2 Utdrag fra gjeldende innretning

Seksjonering av grunneiendom	Beregningsenhet
Seksjonering for saker uten befaring	Kr 4.405
Seksjonering for saker med befaring	Kr 8.810

I gjeldende innretning tas det et fastgebyr for seksjonering uten befaring og et gebyr for seksjonering med befaring.

2.4.1.3 Utdrag fra ny innretning

Oppretting av eierseksjoner/ reseksjonering	Beregningsenhet
For to til fire seksjoner	Per søknad
For fem til åtte seksjoner	Per søknad
Over ni seksjoner	Per søknad

I ny innretning er maksbegrensningen innført fra ni seksjoner. Det betyr at arbeidsmengden i vurderingen av saken ikke øker i noe særlig grad når kommunen mottar saker med for eksempel ti eller tjue seksjoner. Merarbeidet til kommunen ved slike saker er som oftest matrikkelføringen av alle seksjonene, da tidsbruken til matrikkelføringen for hver seksjon er som oftest like lang. Dette vil dekkes av registreringsgebyret.

2.5 Kapittel 5 – Oppmålingsforretning

I de fleste kommuner i dag beregnes oppmålingsgebyret etter areal. Det gjør det også i Froland kommune. Imidlertid har den teknologiske utviklingen gjort at kommunens arbeid med oppmålingsforretninger ikke nødvendigvis øker proporsjonalt med areal. Eksempelvis vil det bare ta en time å gå tre ganger rundt en rektangulær tomt på 100.000 m² (hvert grensepunkt må måles tre ganger).

I ny gebyrforskrift er det foreslått et todelt gebyrsystem; et saksbehandlingsgebyr og gebyr for arbeid i marka. Saksbehandlingsgebyret er ikke lenger avhengig av areal, men av sakstype. For arbeid ute i marka er det først og fremst *antall* grensepunkter som påvirker arbeidsmengden til kommunen. Arbeidsgruppen har derfor vurdert at det ved oppmålingsforretninger med markarbeid, bør ilegges et tilleggsgebyr ut ifra antall grensepunkt.

2.5.1.1 Gebyr for oppmålingsforretning i gjeldende innretning

Oppretting av grunneiendom og festegrunn	Gebyr
Oppretting av grunneiendom 0-250 m2	Kr 5.908,-
Oppretting av grunneiendom 251-500 m2	Kr 10.069,-
Oppretting av grunneiendom 501-2000 m2	Kr 18.878,-
Oppretting av grunneiendom 2001-3000 m2	Kr 21.394,-
Oppretting av grunneiendom 3001-5000 m2	Kr 26.430

I gjeldende innretning er gebyrene fininddelt etter arealintervaller.

2.5.1.2 Utdrag fra ny innretning

Gebyr for saksbehandling	Beregningsenhet
Oppretting av grunneiendom og festegrunn, og matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn	Første matrikkelenhet
<i>Tillegg for oppretting av flere matrikkelenheter</i>	<i>Per påfølgende matrikkelenhet</i>
Oppretting av uteareal på eierseksjon	Per søknad
Oppretting av anleggseiendom	Etter medgått tid
Punktfeste	Per punktfeste
Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (MUF)	Per matrikkelenhet
Tillegg for oppretting av flere matrikkelenheter (MUF)	Per påfølgende matrikkelenhet

I ny forskrift vil saksbehandlingsgebyret prises etter den gjennomsnittlige kostnaden kommunen har med å behandle saken fra kontoret. For flere matrikkelenheter i samme sak, vil det påløpe et tilleggsgebyr som fanger opp merarbeidet til kommunen. Gebyret vil ikke være likt som gebyret for første eiendom.

I tillegg gebyrlegges tiden kommunen i gjennomsnitt har med å reise ut i marka i oppmøtegebyret. Grensepunkt som merkes og/eller måles i marka gebyrlegges per grensepunkt. Dersom saken ikke krever markarbeid, vil ikke oppmøte- og grensepunktgebyr beregnes i den aktuelle saken.

Gebyr ved oppmåling i marka	Beregningsenhet
Oppmøtegebyr	Per oppmøte
Grensepunkt som merkes og måles i marka	Per grensepunkt
Grensepunkt som måles, men ikke merkes i marka	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 beregnes 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 produksjon. Det er en rekke aktiviteter og oppgaver som ikke kan faktureres. Faktureringsgraden reduseres eksempelvis med 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 for 2025 og ønsket dekningsgrad for hvert av gebyrområdene.

4. Arbeidsgruppen

Forslag til ny gebyrforskrift er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Froland 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.

Froland kommune imøteser høringssvar.

Froland, 16.05.2024

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 unnløstelse 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.