

Høring av forslag til ny lokal gebyrforskrift etter plan- og bygningsloven, matrikkellova og eierseksjonsloven for Råde kommune, Viken

Råde kommune legger med dette forslag til ny gebyrforskrift etter plan- og bygningsloven, matrikkellova og eierseksjonsloven ut på høring. **Frist for innsending av uttalelser er satt til 1. november 2021.**

Høringssvar kan sendes post@rade.kommune.no eller til Råde kommune, Skråtorpveien 2A, 1640 Råde. Høringssvar merkes med: «Høringssvar til lokal gebyrforskrift for Råde kommune».

1 Bakgrunn

1.1 Behovet for ny forskrift

For at Råde kommune lovlig skal kunne kreve gebyr for selvkosttjenester må kommunen ha vedtatt lokale gebyrforskrifter som fastsetter regler for betaling mv. Råde kommune har frem til nå ansett det årlige gebyrregulativet som en forskrift, noe som ikke er uvanlig praksis i norske kommuner. Det er imidlertid ikke i tråd med regelverket da et regulativ ikke oppfyller forvaltningslovens kriterier til forskrift.

Arbeidsgruppen anbefaler kommunestyret at ny forskrift vedtas før nyttår med ikrafttredelse fra 1. januar 2022.

1.2 Sammendrag

Intensjonen med arbeidet har vært å utarbeide et forskriftsforslag som er i tråd med gjeldende lover, forskrifter og relevante rundskriv/uttalelser fra departement, statsforvaltere og Sivilombudsmannen. Det er lagt vekt på at forskriften skal være presis slik at fortolkninger og misforståelser reduseres til et minimum.

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.

Det strenge selvkostkravet gir kommunestyret begrensede muligheter for å kryssubsidiere én gebyrtype på bekostning av en annen, f.eks. la byggesaksgebyret for eneboliger være vesentlig lavere enn gjennomsnittskostnaden, mens gebyret for større boligblokker er høyere enn respektiv gjennomsnittskostnad.

Forskriften 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.

Forskriften er delt inn i fem kapitler:

- Første kapittel dekker generelle bestemmelser som gjelder for alle tjenestene. Dette omhandler blant annet betaling, bestemmelse om urimelig gebyr, klage og definisjoner.
- Andre kapittel omhandler gebyr for private reguleringsplaner.
- Tredje kapittel omhandler gebyr for bygge-, dele-, og dispensasjonssaker.
- Fjerde kapittel omhandler gebyr for seksjoneringsaker.
- Femte kapittel omhandler gebyr for oppmålingsforretning.

Arbeidet med ny forskrift har pågått siden april 2021 og det er avholdt tre møter der hele eller deler av arbeidsgruppen har vært representert.

1.3 Selvkosttjenestene og gebyrhjemler

1.3.1 Private planer og bygge-, dele- og dispensasjonssaker

Plan- og bygningsloven § 33-1 gir kommuner hjemmel til å ta gebyr for bl.a. behandlingen av private planforslag og bygge-, dele- og dispensasjonssaker:

«[...] kommunestyret kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse [...] 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

Matrikkellova § 32 gir kommuner hjemmel til å ta 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 ikke vere høgare enn nødvendige kostnader styresmakta har med slikt arbeid.»

1.3.3 Eierseksjonering

Eierseksjonsloven § 15 gir kommuner hjemmel til å ta gebyr for seksjoneringssaker:

«Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjoneringssøknaden. 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 den nye kommuneloven står det i § 15-1 Beregning av selvkost at «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. Ressursene som brukes til dette skal ikke finansieres med gebyrinntekter, men dekkes over kommunekassen.ⁱ Klagesaksbehandling etter forvaltningsloven § 28 kan heller ikke dekkes av gebyrinntekter.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, men har lov til å subsidiere og dermed underprise tjenestene. Inntektene fra disse områdene skal ikke finansiere andre deler av kommuneforvaltningen.

Hva som skal regnes som gebyrgrunnlag er fastsatt i ny kommunelov kapittel 15 og i ny forskrift om beregning av samlet selvkost¹. Gebyrgrunnlaget består blant annet av direkte og indirekte henførbare driftsutgifter og kalkulatoriske kapitalkostnader.

I forskrift om beregning av samlet selvkost er det ikke lenger anledning til å fremføre underskudd for gebyrer etter plan- og bygningsloven, matrikkellova og eierseksjonsloven. Underskudd må dekkes over kommunekassen det året det oppstår, med mindre det er midler på bundet driftsfond tilhørende den enkelte tjeneste. Overskudd i det enkelte år skal avsettes til bundne driftsfond og tilbakeføres til brukerne av tjenesten i form av lavere gebyrer i løpet av en femårsperiode.

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

1.5 Selvkost i den enkelte sak

Kommunal- og regionaldepartementet vurderer i forarbeidene til gjeldende plan- og bygningslov² 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 side 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 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.³

Sivilombudsmannen kritiserte i 2015 Kristiansand kommunes gebyrforskrift hvor byggesaksgebyret er mekanisk beregnet som en lineær funksjon av bruksareal eller antall boenheter.⁴ Sivilombudsmannen etterlyste en sikkerhetsventil som fanger opp tilfeller hvor standardiserte/lineære satser kan gi ulovlig høyt gebyr. På landsbasis er det overraskende store variasjoner mellom kommunenes gebyrer til tross for at lover og regelverk er likt for alle. Gjennomgående benytter de fleste 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 bare 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-, dele- og dispensasjonssaker

Gebyrgrunnlaget for bygge-, dele- og dispensasjonssaker vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon 302 *Byggesaksbehandling og eierseksjonering*. Her regnskapsføres både utgifter til byggesaksbehandling, seksjoneringssaker og saksbehandling av utslippstillatelser etter forurensningsloven. Det er bare arbeid etter plan- og bygningsloven som kan finansieres gjennom gebyrer etter kapittel 3 i gebyrforskriften. Arbeid etter eierseksjonsloven og forurensningsregelverket er egne selvstendige gebyrkalkyler.

1.6.3 Eierseksjonering

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

1.6.4 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.

² Ot.prp. nr. 45, side 283

³ Sivilombudsmannen Sak 2007/1890

⁴ Sivilombudsmannen Sak 2015/947 Byggesaksgebyrforskrift uten bestemmelse om adgang til å fravike de standardiserte satsene

1.6.5 Anbefaling

Arbeidsgruppen anbefaler Råde kommune å opprette og bruke flere ansvar under den enkelte KOSTRA-funksjon. På denne måten vil det i internregnskapet være mulig å skille de enkelte selvkostkalkylene fra hverandre (gjelder funksjon 302), og også skille selvkostressurser fra ikke-selvkost ressurser. Ved å inndelegge internregnskapet på en slik måte vil kommunen på en god måte kunne dokumentere det overordnede gebyrgrunnlaget for de fire gebyrkalkylene som forskriften omhandler. Eksempel på en hensiktsmessig kontoplan:

Funksjon	Ansvar (eksempel)	Beskrivelse
301 Plansaksbehandling	5000 Plan og bygg – Ikke selvkost	Kommune-, område, arealplan mv.
301 Plansaksbehandling	5010 Plan og bygg – Selvkost planer	Private detaljreguleringsplaner etter <i>pbl. § 33-1</i> frem til ev. fremming av planforslag.
302 Byggesaksbehandling og eierseksjonering	5000 Plan og bygg – Ikke selvkost	Klagesaksbehandling, fristoversittelse, veiledning etter <i>fvl § 11</i> , subsidiering av gebyrtyper
302 Byggesaksbehandling og eierseksjonering	5020 Plan og bygg – Selvkost Byggesak	Bygge- og delesaksbehandling etter <i>pbl. Matrikkelføring byggesaker</i> .
302 Byggesaksbehandling og eierseksjonering	5030 Plan og bygg – Selvkost Seksjonering/	Saksbehandling etter <i>lov om eierseksjoner. Matrikkelføring seksjoneringssaker</i> .
302 Byggesaksbehandling og eierseksjonering	7000 Klima og miljø – Selvkost Utslipp og kontroll	Saksbehandling utslippstillatelser, samt kontroll og tilsyn etter <i>forurensningsloven</i>
303 Kart og oppmåling	6000 Geodata - Ikke selvkost	Kart- og geodetisk grunnlag. Adresseforvaltning. Eiendomsopplysninger. Subsidiering av gebyrtyper.
303 Kart og oppmåling	6010 Geodata – Selvkost Oppmåling	Oppmålingsforretninger etter <i>matrikkellova. Matrikkelføring oppmålingsforretninger</i> .

Tabell 1 - Forslag til internkontoplan for KOSTRA-funksjonene 301, 302 og 303

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.

2.1 Kapittel 1 - Generelle bestemmelser

Første kapittel omhandler bestemmelser om formål og virkeområde, betalingsplikt, tidspunkt for gebyrfastsettelse og fakturering, gebyr og priser i regulativet, kostnadsdekning av sakkyndig bistand, urimelig gebyr, klage, avslag, tilbaketrekking av søknad samt definisjoner og forklaringer.

I § 1.6 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/forskriften. Derimot er det klageadgang dersom gebyret er fakturert med hjemmel etter § 1.5 *Urimelig gebyr*.

Det forutsettes i § 1.5 at vedtaksmyndigheten for om et gebyr skal anses som urimelig er delegert fra kommunestyret til administrasjonen. I utgangspunktet er det kommunestyret som har denne myndigheten.

Dersom søknad blir avslått bestemmer § 1.7 at gebyr likevel må betales, mens § 1.8 bestemmer at dersom søknad trekkes underveis i saksbehandlingsprosessen skal søker betale en andel av gebyret.

I § 1.9 utdypes definisjoner og forklaringer av fagtermer.

2.2 Kapittel 2 – Private planforslag (reguleringsplaner)

For private planforslag skal kommunen ta betalt i form av et todelt gebyr; grunngebyr og saksbehandlingsgebyr. For tjenester som ikke faller inn under regulativbestemmelsene, kan det tas gebyr etter medgått tid.

Grunngebyret skal dekke det innledende, generelle arbeidet i forbindelse med et planinitiativ, som er relativt likt for alle planinitiativ.

Saksbehandlingsgebyret skal dekke arbeidet etter mottatt planforslag og frem til det blir avgjort om forslaget skal fremmes. Saksbehandlingsgebyret er todelt. Den ene delen av gebyret tar for seg planforslagets totale areal. Den andre delen tar for seg bebyggelsen i planforslaget. Arbeidsgruppen mener at boenheter fanger godt opp arbeidet som vil påløpe i planforslag der det skal bygges bolig eller fritidsbolig. Boenheter er derfor valgt som beregningsenhet for disse byggene. For andre byggeformål enn bolig og fritidsbolig mener arbeidsgruppen at det er bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) som er avgjørende for arbeidsomfanget. Med bakgrunn i det er beregningsenheten for annet enn bolig og fritidsbolig foreslått å være BRA eller BYA, og det er definert i forskriften hvilken type bygg som beregnes etter hvilken beregningsenhet.

Ut ifra denne differensieringen i saksbehandlingsgebyret mener arbeidsgruppen at ulike karakteristikk ved et planforslag vil fanges opp på en hensiktsmessig måte.

Videre faktureres det også gebyr for oppstartsmøte, og tilleggsgebyr dersom planforslaget krever planprogram, konsekvensutredning eller er i strid med overordnet kommune(del)plan. Dette for å fange opp merarbeid ved disse planene. Det vil også påløpe tilleggsgebyrer dersom planforslaget ikke leveres etter SOSI-standard eller dersom planforslaget er mangelfullt. Dette tilleggsgebyret faktureres etter medgått tid for å fange opp det merarbeidet kommunen har med disse planforslagene. Møter som kommunen deltar i underveis i planprosessen faktureres på samme måte. Ved å bygge opp regulativet på denne måten får kommunen dekt sine kostnader gjennom hele behandlingsprosessen. For å etterleve selvkostprinsippet er regulativet bygd opp med disse tilleggsgebyrene slik at kommunen har anledning til å oppnå full kostnadsdekning, også i forbindelse med planene som krever noe ekstra arbeid.

Kapittelet avsluttes med en bestemmelse om gebyr ved tilbaketrekking av planinitiativ eller planforslag. Tanken bak denne bestemmelsen er at dersom saken trekkes i løpet av behandlingsprosessen hos kommunen, har kommunen hjemmel til å kreve en andel av gebyret for å finansiere det arbeidet som har gått med frem til saken ble avsluttet. Gebyret for tilbaketrekking av planinitiativ/planforslag er differensiert ut ifra hvor langt kommunen har kommet i behandlingsprosessen.

2.2.1 Sammenligning av gammel og ny gebyrinnretning

Type	Dagens	Forslag i ny forskrift
Oppstartsmøte	Tre differensierte satser	En sats
Tillegg for plan som ikke er i tråd med overordnet plan	Ja	Ja
Grunngebyr	Differensierer uten og med konsekvensutredning	En sats
Arealgebyr	0 – 5 daa, per daa 5 – 10 daa, per daa Over 10 daa, per daa Maksgebyr	0 – 2 daa, en sats 2 – 5 daa, en sats 5 – 10 daa, en sats 10 – 20 daa, en sats Høyeste sats pluss sats for hvert 10 daa 20 daa
Bebyggelsesgebyr	Nei	Ja
Tilleggsgebyr for mangelfulle planforslag og planforslag ikke levert etter SOSI standard	Nei	Ja
Tilleggsgebyr ved KU	Ja	Ja

2.3 Kapittel 3 – Byggesak

Kravet om at hver sakstype skal prises til selvkost innebærer at forskriften må klare å gjenspeile kommunens ressursbruk i den enkelte saken. Derfor er gebyret på byggesak todelt; tiltakshaver blir fakturert både et saksbehandlingsgebyr og et registreringsgebyr. Dette fordi det kan være stor forskjell på om en byggesak medfører lite eller mye arbeid med å registrere tiltaket i matrikkelen. Eksempelvis vil det være vesentlig mer arbeid med å registrere alle boenheter i en blokk, sammenlignet med en enebolig. Registreringsgebyr belastes per bruksenhet for å fange opp merarbeidet knyttet til søknader med mange bruksenheter. En forskjell fra tidligere regulativ er at meldepliktige tiltak også må betale et gebyr, og ikke bare de søknadspliktige. Dette for å fange opp og gebyrlegge det pålagte arbeidet kommunen må gjøre med å registrere tiltak som ikke er søknadspliktige i matrikkelen. Dette gjelder for eksempel for garasjer som oppfyller visse krav.

Videre i forskriften har det for saksbehandlingsgebyrene vært et viktig prinsipp at gebyrene er enhetsgebyrer og ikke øker lineært med arealet i byggesaken, da dette kan føre til urimelig høye gebyrer for relativt enkle byggesøknader. Kommunen kan i tillegg lettere dokumentere gjennomsnittlig kostnad per sakstype når gebyrene er enhetsgebyrer og ikke er beregnet etter eksempelvis areal.

I § 3.6 tar kommunen gebyr fra og med andre mangelbrev og for retur og avvisningsvedtak. Dette for å ha en finansieringsmulighet for arbeidet som kommunen gjør i den forbindelse. Det tas ikke ekstragebyr for det første mangelbrevet som utskrives, da dette kan oppleves noe strengt og kostnaden med dette er derfor bakt delvis inn i saksbehandlingsgebyret.

Når kommunen behandler dispensasjonssøknader avhenger tiden som kommunen bruker til å behandle søknaden av om saken skal på høring eller ikke, og om saken kan avgjøres administrativt eller politisk. Differensiering av sakstyper i forbindelse med dispensasjonssøknader i ny forskrift er derfor knyttet til de tre nevnte faktorene. I dagens regulativ tas det kun hensyn til om saken må på høring eller ikke, og ikke om den avgjøres administrativt eller politisk. Arbeidsgruppen mener den nye innretningen fanger enda bedre opp ressursbruken til saksbehandler i de ulike sakene, enn dagens innretning gjør.

Forskriften tar videre for seg søknadspliktige tiltak med og uten krav om ansvarsrett. Oppbyggingen knyttet til søknader med ansvarsrett følger plan- og bygningsloven § 20-1 og tar alfabetisk for seg den enkelte sakstype slik de ramses opp i loven.

For bolig og fritidsbolig har arbeidsgruppen i stor grad videreført dagens regulativ da denne innretningen fanger godt opp forskjeller i ressursbruk i ulike typer saker. Det er dog lagt inn et skille på blokker og andre flermannboliger med hver sin maksbegrensning for hvor mange boenheter som gebyrlegges. Maksbegrensningen er foreslått innført fordi at etter et visst antall boenheter øker ikke lenger kommunens ressursbruk lineært med boenhetene. Regulativet identifiserer dette makspunktet og vil sørge for at gebyret ikke blir ulovlig høyt i saker med mange boenheter.

For søknader for annet enn bolig og fritidsbolig er det foreslått en innretning etter bygningstype. I dagens regulativ avhenger gebyret for denne typen søknader kun av arealet. Arbeidsgruppen mener at det ikke kun er arealet i seg selv som er utslagsgivende for ressursbruken, men i stor grad hvilken type bygg det søkes om. Ny innretning tar derfor hensyn til både bygningstype og areal. Gebyret belastes i disse sakene per bruksenhet for å fange opp økende arbeidsmengde i saker med mange bruksenheter.

2.3.1 Sammenligning av gammel og ny gebyrinnretning

Type	Dagens	Forslag i ny forskrift
Forhåndskonferanse	En sats	En sats
Dispensasjonssøknader	Tre satser	Fem satser
Bolig- og fritidsbebyggelse	Fem satser	Ni satser
Øvrig bebyggelse	Arealbestemt	Bygningstype- og arealbestemt
Registreringsgebyr	Nei	Ja

2.4 Kapittel 4 – Eierseksjonering

Eierseksjonering ble en «selvkosttjeneste» fra og med 2018. Før dette kunne kommunen bare få dekket inntil fem ganger statens rettsgebyr per søknad.

Bestemmelsene for seksjoneringsgebyr er lagt opp som enhetsgebyr for ulike former for seksjonering. Gebyret faktureres per søknad og differensieres etter hvor mange seksjoner en søknad inneholder. Det beregnes et tillegg per ny seksjon utover 8, men bestemmelsen har en maksbegrensning slik at gebyret ikke blir ulovlig høyt.

Det utløses et eget tilleggsgebyr ved befaring.

I § 4.3 gis kommunen anledning til å dekke arbeidet med mangelfulle søknader ved å ta gebyr for hvert påfølgende mangelbrev etter det første. Dette er samme prinsipp som forklart for byggesaker i kapittel 2.3 i dette dokumentet.

2.4.1 Sammenligning av gammel og ny gebyrinnretning

Type	Dagens	Forslag i ny forskrift
Oppretting av eierseksjoner, nybygg	1 – 3 seksjoner	1 – 3 seksjoner
	4– 8 seksjoner	4– 8 seksjoner
	Fra 9 seksjoner, tillegg per ny seksjon	Fra 9 seksjoner, tillegg per ny seksjon
Oppretting av eierseksjoner, eksisterende bygg	1 – 3 seksjoner	1 – 3 seksjoner
	4– 8 seksjoner	4– 8 seksjoner
	Fra 9 seksjoner, tillegg per ny seksjon	Fra 9 seksjoner, tillegg per ny seksjon
Oppretting av eierseksjoner, reseksjonering	1 – 3 seksjoner	1 – 3 seksjoner
	4– 8 seksjoner	4– 8 seksjoner
	Fra 9 seksjoner, tillegg per ny seksjon	Fra 9 seksjoner, tillegg per ny seksjon
Tilleggsgebyr ved befaring	Ja	Ja
Sletting/oppheving av seksjonert sameie	Ja	Ja
Gebyr for mangelbrev	Nei	Ja

2.5 Kapittel 5 – Oppmålingsforretning

Tilsvarende som for byggesak er gebyret for oppmålingsforretning delt i saksbehandlingsgebyr og registreringsgebyr.

I gjeldende regulativ i Råde kommune er oppmålingsgebyret knyttet til areal. Saksbehandlingsgebyret i denne forskriften går helt bort i fra areal. Dette fordi den teknologiske utviklingen har gjort at kommunens arbeid med oppmåling ikke øker i særlig grad som følge av økt areal.

Saksbehandlingsgebyr for oppmålingsforretning etter denne forskriften beregnes som enhetsgebyr per eiendom, matrikkelenhet, eierseksjon, tilleggsdel, punktfeste, delareal eller søknad. Dersom kommunen må fysisk ut i marka for å måle opp, påløper det tilleggsgebyr per grensepunkt. Dette fordi det først og fremst er *antall* grensepunkter som påvirker arbeidsmengden ved markarbeid. Arbeidsgruppen har derfor vurdert at ved oppmålingsforretninger hvor det er nødvendig med markarbeid bør tilleggsgebyret beregnes ut ifra antall grensepunkt. Det skilles på det første grensepunktet og alle påfølgende punkter. Grunnen til det er at i det første grensepunktet skal det prises inn kjøretid, forberedelse og etterarbeid i forbindelse med markarbeidet, så det første grensepunktet vil typisk være noe dyrere enn de påfølgende.

Dersom søknaden trekkes underveis i behandlingsprosessen gir § 5.7 i forskriften kommunen anledning til å dekke det gjennomsnittlige arbeidet som kommunen har hatt frem til saken avsluttes.

2.5.1 Sammenligning av gammel og ny gebyrinnretning

Type	Dagens	Forslag i ny forskrift
Oppretting av grunneiendom og festegrunn og matrikulering av eksisterende	Seks arealintervaller pluss tillegg per påbegynt dekar	En sats per sakstype uavhengig av areal pluss tillegg per grensepunkt
Oppretting av uteareal på eierseksjon	Tre arealintervaller, tillegg per 1.000 m ³	En sats uavhengig av areal pluss tillegg for flere tilleggsdeler utover to
Grensejustering	Areal fra 0 - 100 m ² Areal fra 101 - 500 m ²	Enhetsgebyr per delareal pluss tillegg per grensepunkt
Anleggseiendom	Volum fra 0 - 250 m ³ Volum fra 251 - 1000 m ³	Enhetsgebyr per eiendom pluss tillegg per grensepunkt
Klarlegging av eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt	For de som kun trenger ett punkt For 2 punkt For overskytende punkt	Enhetsgebyr per søknad pluss tillegg per grensepunkt
Klarlegging av eksisterende grense der grensen ikke tidligere er koordinatbestemt	For inntil 2 punkt For overskytende punkt	Enhetsgebyr per søknad pluss tillegg per grensepunkt
Registreringsgebyr	Nei	Ja

3 Beregning av gebyrsatsene

De ulike kapitlene i forskriftsforslaget har egne timesatser som skal anvendes der arbeidet ikke faller inn under forskriftsbestemmelsene. Timesatsen fremkommer ved å dividere tjenestens gebyrgrunnlag med samlet antall *saksbehandlingstimer* i året som kommunen har til rådighet. 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. Gebyrgrunnlaget inneholder blant annet lønnsutgifter, kjøp av varer og tjenester, indirekte kostnader og kapitalkostnader.

Beregningen av timesatsen tar utgangspunkt i andelen av et årsverk som reelt sett går med til saksbehandling - det vil si produksjonen. Det vil alltid være en rekke aktiviteter og oppgaver til en saksbehandler som ikke kan *faktureres*, men som vil være en del av gebyrgrunnlaget. Faktureringsgraden reduseres eksempelvis av tiden saksbehandler bruker på faglig oppdatering, rapportering og administrasjon. Under illustreres beregningen av en timesats som dekker selvkost:

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

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 2022 og justeres etter ønsket dekningsgrad for hvert av gebyrområdene. De konkrete satsene vil derfor ikke fremkomme før budsjettarbeidet er sluttført og budsjettsaken er lagt frem.

Arbeidsgruppen

Forslag til ny gebyrforskrift er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Råde kommune. EnviDan AS har vært sparringspartner.

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

Rettferdig: Innretningen tar utgangspunkt i objektive og kvantifiserbare kostnadsdrivere slik at hvert enkelt gebyr skal gjenspeile kommunens gjennomsnittlige kostnadsnivå på best mulig måte.

Tydelig: Forskriften skal være lett å lese og håndheve, med et klart og forståelig språk, uten uklare eller vanskelige formuleringer.

Fleksibel: Forskriften henviser til årlige kommunestyrevedtak for gebyrenes størrelse.

Råde kommune imøteser høringssvar.

Råde, 20. september 2021

4 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 § 59, 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 unnlatelse 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.