Høring av forslag til ny lokal forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova for Orkland kommune, Trøndelag

Orkland 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 11.11.2023.

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, innsendere 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. I tillegg skal den nye forskriften også reflektere kommunens oppgaver med de ulike saksbehandlingsprosessene og hva det koster å behandle de enkelte sakene.

1.2 Sammendrag

Selvkostkravet for tjenestene som denne forskriften regulerer er strengere enn eksempelvis for vann- og avløpssektoren. Det ikke er tilstrekkelig at selvkostprinsippet er fulgt på overordnet nivå. Kommunen må i tillegg 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 til å kryssubsidiere en gebyrtype på bekostning av en annen. Kryssubsidiering innebærer for eksempel å gebyrlegge 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- og delesaksbehandling.
- Fjerde kapittel omhandler gebyr for eierseksjoneringssaker.
- 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 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

Matrikkellova § 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 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 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, og ressursene som brukes til dette skal dekkes over kommunekassen, og ikke finansieres med gebyrinntekter.[i] Arbeid med klagesaksbehandling vil være etter forvaltningsloven § 28 og kan heller ikke inngå i gebyrgrunnlaget.[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 skal regnes som gebyrgrunnlag er fastsatt i ny kommunelov kapittel 15 og i ny forskrift om beregning av selvkost[1]. Gebyrgrunnlaget 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 vurderte i forarbeidene[3] til gjeldende plan- og bygningslov om kostnadene ved den enkelte sak:

«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 forutsatt at selvkostprinsippet ikke bare krever at den enkelte sektor drives uten overskudd, men at selvkost også skal tilstrebes i den enkelte sak.[4]

Sivilombudsmannen[5] 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 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] 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

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- og delesaksbehandling

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

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, innsender eller rekvirent.

2.1 Kapittel 1 – Alminnelige bestemmelser

Første kapittel består blant annet av bestemmelser om betaling og fakturering, klageadgang, reduksjon av gebyr, samt definisjoner og forklaringer.

I §1-5 understrekes det at det ikke er anledning til å klage på gebyrfastsettelsen i en sak. Bakgrunnen for dette er at gebyr som følger av en lokal forskrift *ikke* er å anse som enkeltvedtak. Velger kommunen derimot å redusere gebyret når gebyret klart overstiger selvkost i en sak (§ 1-4), vil denne beslutningen være å anse som et enkeltvedtak som kan påklages.

2.2 Kapittel 2 – Private planforslag

For private planforslag består samlet gebyr av tre komponenter:

- Gebyr for oppstart
- Gebyr for avholdte møter
- Saksbehandlingsgebyr

Denne gebyrinnretningen følger kommunens arbeidsprosess, og det er tydelig 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.

Gebyrer for oppstartsmøte og avklaringsmøter er fastsatt i §§ 2-1-1 og ~~§~~ 2-2-3. 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 gebyrfastsetting i den enkelte sak.

Saksbehandlingsgebyret for et innsendt planforslag bestemmes av om forslagets 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 planen krever planprogram og konsekvensutredning
- Planens forhold til overordnede planer i kommunen
- Antall arealformål og hensynssoner i planforslaget
- Bebyggelsens utbyggingsareal
- Tomter for bebyggelse i planen
- Om planforslaget reguleres i flere vertikalnivåer

Tilleggsgebyr er regulert i både oppstartsfasen av et planinitiativ/plansak i bestemmelsene i § 2-1-2 og i saksbehandlingen av et innsendt planforslag fra §§ 2-2-2 til 2-2-11 i forskriftsforslaget.

Dette kapitlet i gebyrforskriften inneholder også bestemmelser om utfylling og endring av plan, samt gebyr ved avslutning av planprosess før planen tas til førstegangsbehandling. Dette sikrer at kommunen får betalt for de ressursene de har brukt, dersom forslaget trekkes i løpet av behandlingen.

Sammenligning av gjeldende og ny forskriftsinnretning

Forskrift har eget gebyr for	Gjeldende innretning	Ny forskrift
Gebyr for gjennomgang av planinitiativ		X
Oppstartsmøte	X	X
Avklaringsmøte med forslagsstiller/plankonsulent utover oppstartsmøte		X
Tilleggsgebyr der planinitiativet er i strid med overordnede planer		X
Tilleggsgebyr for planer i sentrum		X
Tilleggsgebyr der forslagstiller krever spørsmål om vesentlige uenigheter om det videre planarbeidet forelagt politisk nivå, jf. pbl § 12-8 første ledd	X	X
Tilleggsgebyr der forslagstiller krever at beslutningen om stans av planinitiativ skal legges frem for politisk nivå for behandling, jf. pbl § 12-8 andre ledd	X	X
Tilleggsgebyr for mangelfulle plandokumenter		X
Grunngebyr som ilegges alle planforslag		X
Tillegg dersom planforslaget er i strid med overordnede planer i kommunen		X
Tillegg for behandling av planprogram	X	X
Tillegg for konsekvensutredning	X	X
Tillegg for arealformål og hensynssoner		X
Arealgebyr for bebyggelsens utbyggingsareal	X	X
Tillegg for planforslag med tillatt antall tomter for bebyggelse over 30		X
Tilleggsgebyr for flere vertikalnivåer		X

Som tabellen over viser er det flere gebyrbestemmelser i ny forskrift. Dette er for at kommunen skal treffe bedre på gebyret i den enkelte sak ut ifra hver plans karakteristikker, og dermed hvor ressurskrevende den enkelte sak er for kommunen. Ny forskriftsinnretning følger 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

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 tredelt. Alle tiltak betaler et grunngebyr. Grunngebyret er differensiert etter om søknaden sendes inn gjennom elektroniske søknadsportaler eller om søknaden sendes inn på papir eller e-post. Grunngebyret skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse mv.

Videre betales det gebyr for saksbehandling etter hvilket tiltak det søkes om. Til slutt betaler søker et registreringsgebyr for antall bruksenheter i søknaden som må registreres i matrikkelen. Det foreslås i ny forskrift å ta betalt for registrering av tiltak som ikke er søknadspliktige, men som er meldepliktige tiltak. Dette fordi kommunen bruker tid på å registrere og kontrollere disse tiltakene.

Utdrag fra gjeldende innretning for bygg:

Boligbygg (inkludert fritidshus) maks gebyr kr. 500.000,-	**Gebyr**
For bygning med én boenhet, inkludert garasje/uthus inntil 50 m2	Kr 26.000
Tillegg per boenhet i flerboligbygg, rekkehus, kjedehus, inkluderer også sokkelleilighet/bileilighet, begrenset oppad til 10 boenheter	Kr 5.500
Tillegg per boenhet utover 10 boenheter	Kr 2.750
Til- og påbygg/ ombygging nye boenheter per enhet	Kr 15.000
Til- og påbygg/ ombygging annet	Kr 10.000

I gjeldende forskrift er gebyr for bolig og fritidsbygg beregnet etter en fast pris for en boenhet, deretter tillegg per boenhet. Dagens prissystem gir en lineær sammenheng mellom gebyr og boenheter inntil et maksimalt gebyr på 500.000 kroner.

Utdrag fra ny innretning:

Bolig og fritidsbolig:	**Beregningsenhet**
Bygg med inntil to boenheter	Per bygning
Bygg med tre eller fire boenheter	Per bygning
5 – 10 boenheter	Per bygning
11 – 20 boenheter	Per bygning
Over 20 boenheter	Per bygning

I forslag til ny gebyrforskrift er bygningstype førende for gebyrstørrelsen. For bolig og fritidsbolig beregnes gebyr per bygning. Gebyret differensieres i fem intervaller. Alle bolig- og fritidsboligbygg med mer enn 20 boenheter betaler likt saksbehandlingsgebyr. Dette er i samsvar med at kommunens ressursbruk ikke øker i særlig stor grad når det er snakk om over 20 boenheter i en bygning. Merarbeidet med antall boenheter i forbindelse med matrikkelarbeidet vil dekkes av registreringsgebyr per bruksenhet.

Annet enn bolig:	Beregningsenhet
Fabrikk-/industribygg ol. Bygningstype: 211-219	Per bygning
Energiforsyningsbygg, bensinstasjon ol. Bygningstype: 221-229;323	Per bygning
Lager- og parkeringsbygg ol. Bygningstype: 231-239;431-439	Per bygning
Kontor- og forretningsbygg mv. Bygningstype: 311-322;329-429;441-449;731-739, 840	Per bygning
Bygg for overnatting mv. Bygningstype: 511-529	Per bygning
Bygg for servering mv. Bygningstype: 531-539	Per bygning
Undervisnings-, museums-, kirkebygg ol. Bygningstype: 611-649;671-679;731-739	Per bygning
Idrettsbygg ol. Bygningstype: 651-659	Per bygning
Kulturbygg mv. Bygningstype: 661-669, 830	Per bygning
Sykehus og andre bygg for behandling Bygningstype: 719-729	Per bygning
Fengselsbygg og beredskapsbygg Bygningstype 819-829	Per bygning
Tilbygg og påbygg mv.	Per tiltak

I forslaget til ny gebyrforskrift fastsettes gebyrene for andre bygg enn bolig som enhetsgebyr per bygning av en bygningstype. Kommunen har i ny innretning kategorisert bygg som har omtrent lik saksbehandlingstid i samme kategori. På den måten kan kommunen lettere dokumentere gjennomsnittlig kostnad per tiltakstype når gebyrene er enhetsgebyrer.

Kapitlet i ny gebyrforskrift inneholder også bestemmelser om gebyr ved avsluttet sak før vedtak, ved avvisning og ved avslag. Dette sikrer at kommunen får betalt for de ressursene de har brukt, dersom saken trekkes/avsluttes eller avvises i løpet av saksbehandlingen.

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.

Som byggesak, er det foreslått å ta et grunngebyr for alle saker, samt eget registreringsgebyr for arbeid som må gjøres i matrikkelen.

Gebyr for saksbehandlingen avhenger av antall seksjoner og om søknaden gjelder oppretting av nye seksjoner eller reseksjonering.

Utdrag fra gjeldende innretning:

Eierseksjonering	Gebyr
Seksjonering nybygg, 2-4 seksjoner	Kr 13.500
Seksjonering eksisterende bygg 2-4 seksjoner	Kr 17.500
Tillegg for hver seksjon ut over 4 seksjoner	Kr 550
Oppheve seksjonering	Kr 5.000

I gjeldende forskrift er gebyr for eierseksjonering beregnet etter en fast pris for opptil fire seksjoner, deretter tillegg per seksjon. Dagens prissystem gir en lineær sammenheng mellom gebyr og seksjoner, uten en øvre grense.

Utdrag fra ny innretning:

Oppretting av eierseksjoner, nybygg	Beregningsenhet
For én til tre seksjoner	Per søknad
For fire til åtte seksjoner	Per søknad
Fra ni seksjoner, tillegg per ny seksjon	Per seksjon

I ny innretning er det lagt inn en øvre grense for gebyrberegning på 20 seksjoner. Dette er i samsvar med at kommunens ressursbruk ikke øker i særlig stor grad når det er snakk om over 20 seksjoner i en søknad. I tillegg er det i ny forskrift lagt inn en bestemmelse om tilleggsgebyr ved mangelfulle søknader og retting av plantegning/situasjonskart, i tillegg til at kommunen kan ta tilleggsgebyr dersom det er behov for befaring.

2.5 Kapittel 5 – Oppmålingsforretning

Gebyr i ny forskrift er ikke lenger avhengig av areal, men av sakstype. Gebyret er foreslått tredelt i form av et grunngebyr, saksbehandlingsgebyr og gebyr for arbeid i marka, som består av oppmøtegebyr og gebyr per grensepunkt.

I de fleste kommuner er oppmålingsgebyret knyttet til areal. Det er det også i Orkland kommune i dag. Imidlertid har den teknologiske utviklingen gjort at kommunens arbeid med oppmåling ikke nødvendigvis øker proporsjonalt med areal. Eksempelvis vil det bare ta en time å gå tre ganger rundt en rektangulær tomt på 100.000 m^2 (hvert grensepunkt må måles tre ganger).

Det er først og fremst *antall* grensepunkter som påvirker arbeidsmengden ved markarbeid. Arbeidsgruppen har derfor vurdert at ved oppmålingsforretninger med markarbeid bør tilleggsgebyr for dette beregnes ut ifra antall grensepunkt.

Gebyr for oppmålingsforretning i gjeldende innretning:

Oppretting av grunneiendom, festegrunn eller punktfeste:	Gebyr
Punktfeste	Kr 9.900
0 - 500 m2	Kr 17.700
501 - 2000 m2	Kr 21.900
2001 - 10 000 m2 økning per påbegynte 1 000 m2	Kr 2.200
deretter økning per påbegynt 10 000 m2 opp til 100 000 m2	Kr 2.200

I ny forskrift vil saksbehandlingsgebyret prises etter den gjennomsnittlige kostnaden kommunen har med å behandle saken fra kontoret.

Utdrag fra ny innretning:

Gebyr for saksbehandling	Beregningsenhet
Oppretting av grunneiendom, festegrunn og matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn. Gjelder også midlertidig utsatt forretning (MUF)	Første eiendom
- Tillegg for oppretting av flere matrikkelenheter	Per påfølgende eiendom
Oppretting av uteareal på eierseksjon	Per eierseksjon
- Tillegg for flere tilleggsarealer til eierseksjon	Per tilleggsareal
Registrering av anleggseiendom	Per eiendom
Punktfeste	Per punktfeste
Grensejustering	Per rekvisisjon
Grensepåvisning/nymerking av tidligere koordinatfestede grenser	Per rekvisisjon
Klarlegging av grense for grunneiendom som ikke er koordinatfestet i tidligere forretning	Per rekvisisjon

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

Gebyr ved oppmåling i marka	Beregningsenhet
Oppmøtegebyr	Per oppmålingsforretning
Nye grensepunkter som merkes og/eller måles 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:

Timesats = gebyrgrunnlag/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 2024 og ønsket dekningsgrad for hvert av gebyrområdene. De konkrete satsene vil derfor ikke være kjent før budsjettarbeidet er sluttført til høsten.

4. Arbeidsgruppen

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

Orkland kommune imøteser høringssvar.

Orkland, 10.10.2023

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 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.