

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

Tvedestrand 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 20.8.2023.

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. Det skal bli lettere for innbyggere og politikere å bli opplyst om kommunens oppgaver med saksbehandlingsprosessene og hva det kommer til å koste å behandle de enkelte sakene.

1.2 Sammendrag

Selvkostkravet for tjenestene som denne forskriften regulerer er strengere enn eksempelvis for VAR-sektoren. Det ikke er 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 til å krysssubsidere en gebyrtype på bekostning av en annen. Dette ved 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 betalt for utført arbeid, selv om søknad eller forslag trekkes.

Forskriften er delt inn i fem kapitler:

- Første kapittel dekker alminnelige bestemmelser som gjelder for alle tjenestene. Dette handler blant annet om betalingsbestemmelser og klageadgang.
- 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 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 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 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 selvkost¹. 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.

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 vurderer i forarbeidene³ 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). 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 tilstrebnes i den enkelte sak.⁴

Sivilombudsmannen⁵ 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 tilstrebnes 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

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

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, kostnadsdekning av sakkyndig bistand under tilsyn, 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 gebyrer som følger av en lokal forskrift *ikke* er å anse som enkeltvedtak. Velger kommunen derimot å benytte seg av § 1-4, som sier at kommunen skal redusere gebyrer på eget initiativ om 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

For private planforslag består samlet gebyr av gebyr for oppstart (jf. § 2-1), grunngebyr (jf. 2-3-1) og saksbehandlingsgebyr, som differensieres etter størrelsen på grunnarealet i planen (jf. 2-3-2).

Videre vil det ilegges et tilleggsgebyr som beregnes etter antall boenheter, dersom planen reguleres til bolig- eller fritidsbolig (jf. 2-3-3), eller etter bebyggelsens areal dersom planen reguleres til andre byggeformål (jf. 2-3-4).

For alle planinitiativ vil det ilegges et gebyr for gjennomgang av planinitiativ og et oppstartsmøte (jf. § 2-1-1). Dersom planinitiativ er i strid med overordnede planer i kommunen, beregnes det et tilleggsgebyr (jf. § 2-1-2).

Dersom planen krever planprogram eller konsekvensutredning beregnes det tilleggsgebyrer etter § 2-1-3. Det påløper et tilleggsgebyr for planer som reguleres i strandsonen, etter § 2-3-5. Kapittel 2 består også av bestemmelser som gir gebyr for avklaringsmøter/møter underveis i planprosessen. 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 gebyrlegging i den enkelte sak.

Gjeldende innretning:

B1	Forslag til detaljreguleringsplan etter pbl § 12-3 annet ledd	Beregningsenhet	Gebyr
B1.1	Gebyrene beregnes etter det som i planforslaget foreslås regulert til nye byggeformål jf. pbl § 12-5 annet ledd nr. 1, med avgrensning av pkt. A3.	Per planforslag	Kr 42.148,-
B1.2	Dersom planen ikke inneholder areal etter B1.1 betales minimumsgebyr gitt i pkt. A3	Per planforslag	Kr 52.275,-
B1.3	For de arealene på plankart hvor det foreslås gitt hjemmel for oppføring av bygninger inntil grensen av det som er fastsatt i pbl § 29-4, betales det kr. 4 297,- pr. daa.	Per daa	Kr 4.297,-
B1.4	For de arealene på plankart hvor det foreslås gitt hjemmel for oppføring av bygning utover grensene fastsatt i pbl § 29-4, betales det kr. 7 162,- pr. daa.	Per daa	Kr 7.162,-
B1.6	For oppstartsmøte private reguleringsplaner betales kr. 5 116,-	Oppstartsmøte	Kr 5.116
	Endringer	Beregningsenhet	Gebyr
B1.5	For endringer jf. pbl § 12-14 annet ledd betales kr. 16 370,- .		Kr 16.370
B1.7	For reguleringsendring av byggelinje betales kr. 6 139,-		Kr 6.139

Ny innretning:

Gebyr for oppstart	Beregningsenhet
Gjennomgang av planinitiativ og oppstartsmøte	Per oppstartsmøte
Avklaringsmøte med forslagsstiller/plankonsulent utover oppstartsmøte	Per møte
Forhold til overordnede planer i kommunen	Per planinitiativ
Planer med planprogram og/eller konsekvensutredning	Per planprogram/per planforslag
Tilleggsgebyr for politisk prøvelse	Per sak/planinitiativ
Gebyr for behandling av privat planforslag	Beregningsenhet
Grunngebyr for planforslag	Per planforslag
Saksbehandlingsgebyr for planforslag	Per planforslag
Tilleggsgebyrer	
Tilleggsgebyr for planforslag regulert til bolig/fritidsbolig	Per boenhet
Tilleggsgebyr for planforslag regulert til andre byggeformål	Per 100 m ² BYA/BRA
Møter underveis i planprosessen	Per møte
Planer i strandsonen	Per planforslag
Møter underveis i planprosessen	Per møte

Måten å ta gebyr på i ny forskrift følger i større grad kommunens arbeidsprosess og det er tydelig hvilket arbeid de enkelte gebyrene dekker. Gebyrene vil i større grad beregnes etter en fast enhetspris, slik at det blir lettere for kommunen å dokumentere gjennomsnittlig timeforbruk for en sakstype.

For arbeid som er pålagt etter plan- og bygningsloven, men som ikke er nærmere regulert i gebyrforskriften kan kommunen ta betalt etter medgått tid. Det samme gjelder atypiske eller spesielle saker.

Kapitlet i ny gebyrforskrift 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, selv om planforslag trekkes i løpet av behandlingen.

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 tiltak som ikke er søknadspliktige, men som er meldepliktige tiltak. Dette fordi kommunen bruker en del tid på å registrere og kontrollere disse meldingene.

I forslag til ny gebyrforskrift er bygningstype førende for gebyrstørrelsen. For bolig og fritidsbolig tas det gebyr etter bygningstype. Gebyret beregnes per bygning og er differensiert etter antall boenheter.

Utdrag fra gjeldende innretning for bolig:

For tiltak jf. pbl § 20-1 bokstav a, b, c, e, f, h, i, j, k og l, betaler 100 % av satsene i C4.	Gebyr	Tillegg
0 – 15 m ²	Kr 7.059	
15 – 50 m ²	Kr. 7059	+ 86 kr/m ² som overskrider 15 m ²
50 – 70 m ²	Kr 10.067	+ 80 kr/m ² som overskrider 50 m ²
70 – 100 m ²	Kr 11.663	+ 74 kr/m ² som overskrider 70 m ²
100 – 200 m ²	Kr 13.873	+ 55 kr/m ² som overskrider 100 m ²
200 – 600 m ²	Kr 19.398	+ 49 kr/m ² som overskrider 200 m ²
600 – 1000 m ²	Kr 39.042	+ 49 kr/m ² som overskrider 600 m ²
Over 1000 m ²	Kr 58.686	+ 37 kr/m ² som overskrider 1000 m ²

Utdrag fra ny innretning:

Bolig og fritidsbolig:	Beregningsenhet
Boligbygg med en eller to boenheter	Per bygning
Bygg med tre eller fire boenheter	Per bygning
Store boligbygg:	Beregningsenhet
5 – 10 boenheter	Per bygning
11 – 20 boenheter	Per bygning
Over 20 boenheter	Per bygning

I gjeldende forskrift er gebyr for bolig og fritidsbolig beregnet etter arealintervaller med tillegg per kvadratmeter BRA. I ny forskrift vil størrelsen på bolig eller fritidsbolig ikke påvirke gebyret, da arbeidsgruppen mener at areal ikke er en kostnadsdriver i deres saksbehandling.

I ny forskrift er det foreslått å dele inn i intervaller med en fastpris per bygning for de store boligbygningene. Arbeidsgruppen mener at det ikke er særlig forskjell i saksbehandlingstiden om bygningen inneholder fem eller ti boenheter. Det samme gjelder dersom bygningen inneholder mellom 11 og 20 boenheter. Dersom en bygning skulle inneholde mer enn 20 boenheter vil ikke kommunen gebyrlegge utover 20 i ny forskrift. Dette er i samsvar med at kommunens ressursbruk ikke øker i særlig grad når det er snakk om så mange boenheter i en blokk. Merarbeidet med antall boenheter i forbindelse med matrikkelarbeidet vil dekkes av registreringsgebyr per bruksenhet.

For andre bygg enn bolig beregner kommunen i gjeldende forskrift gebyr på samme måte som for bolig, som er basert på arealintervaller og et tillegg per kvadratmeter BRA. Det er en krevende øvelse for kommunen å dokumentere sammenhengen mellom en kvadratmeter og merarbeid i saksbehandlingen.

Utdrag fra ny innretning:

Annet enn bolig:	Beregningsenhet
Lager- og parkeringsbygg o.l.	Per tiltak
Landbruksbygg over 1.000 m ²	Per tiltak
Kontor- og forretningsbygg mv.	Per tiltak
Alle andre typer bygning enn bolig	Etter medgått tid

I forslaget til ny gebyrforskrift fastsettes gebyrene som enhetsgebyr per tiltak av en bygningstype. Det vil si at arealet på bygningen ikke vil ha innvirkning på gebyret. Gebyret vil settes ut ifra hvilken type bygg det er. 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 og ikke er beregnet etter eksempelvis areal. For bygningstype som ikke er nevnt i tabellen, vil gebyret beregnes etter medgått tid. Dette fordi kommunen ikke har erfaring med andre type bygninger som ikke er oppgitt i bestemmelsen, og vil i sjeldnere tilfelle få søknader om slike tiltak.

Utover saksbehandlingsgebyrer gir forslaget til ny gebyrforskrift kommunen hjemmel til å kreve inn gebyr for forhåndskonferanse. Dette er arbeid Tvedestrand kommune ikke tar betalt for i dagens gebyrregulativ. Forhåndskonferanse er merarbeid for kommunen og det anbefales derfor at det prises etter gjennomsnittlig ressursbruk.

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.

Gebyrene i dagens gebyrregulativ beregnes etter om saken krever befaring eller ikke.

I forslag til ny gebyrforskrift er bestemmelsene for seksjoneringsgebyr tredelt som for gebyr for bygge- og delesaker. Alle tiltak betaler et grunngebyr som skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse mv.

Samlet gebyr består derfor av grunngebyr, saksbehandlingsgebyr for oppretting eller reseksjonering og registreringsgebyr per seksjon. Ved befaring legges det til et tillegg på gebyret.

I ny innretning er enhetsprisen per ny seksjon delt i tre intervaller. Det beregnes gebyr for maksimalt 20 seksjoner. Bakgrunnen for det er at kommunens arbeid med selve saksbehandlingen av saken ikke øker proporsjonalt med antall seksjoner. Merarbeidet med antall seksjoner i forbindelse med matrikkelføringen vil dekkes av registreringsgebyret.

Utdrag fra ny forskrift:

Opprettelse av eierseksjoner	Beregningsenhet
For én til fire seksjoner	Per søknad
For fem til åtte seksjoner	Per søknad
Fra ni seksjoner, tillegg per ny seksjon	Per seksjon

2.5 Kapittel 5 – Oppmålingsforretning

Gebyret i ny forskrift er ikke lenger avhengig av areal, men av sakstype. Gebyret er foreslått todelt i form av et 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 Tvedestrand kommune i dag. Imidlertid har den teknologiske utviklingen gjort at kommunens arbeid med oppmåling ikke nødvendigvis øker proporsjonalt med arealet. 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).

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 tilleggsgebyr for dette beregnes ut ifra antall grensepunkt.

Gebyr for oppmålingsforretning i gjeldende innretning:

Etablering av grunneiendom og festegrund	Gebyr
Areal fra 0 - 100 m ² (inkludert punktfeste)	Kr 10.810,-
Areal fra 101 – 500 m ²	Kr 17.297,-
Areal fra 501– 2.000 m ²	Kr 20.540,-
Areal fra 2.001 m ² – økning pr. påbegynt daa	Kr 1.621,-

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

Utdrag fra innretning:

Gebyr for saksbehandling	Beregningsenhet
Oppretting av grunneiendom og festegrund, matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn, samt arealoverføring	Per eiendom
- <i>Tillegg for oppretting av flere matrikkelenheter</i>	<i>Per ny matrikkelenhet</i>
Opprettelse av uteareal på eierseksjon, inntil to tilleggsdeler	Per eierseksjon
- <i>Tillegg for flere tilleggsdeler utover to</i>	<i>Per tilleggsdel</i>
Registrering av anleggseiendom	Per eiendom
Punktfeste	Per punktfeste
Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning	Per matrikkelenhet

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 beregnes i den aktuelle saken.

Gebyr ved oppmåling i marka	Beregningsenhet
Oppmøtegebyr	Per oppmålingsforretning
Grensepunkt som merkes og 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:

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

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 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 Tvedestrand 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.

Tvedestrand kommune imøteser høringsvar.

Tvedestrand, 25.5.2023

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". Pliker 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.