

Høyring av forslag til ny lokal gebyrforskrift om gebyr etter plan- og bygningslova, eigarseksjonslova og matrikkellova, Stryn kommune, Vestland

Stryn kommune legg med dette forslag til ny gebyrforskrift for reguleringsplan, bygge- og delesakshandsaming, oppmåling og eigarseksjonering ut på høyring.

Frist for innsending av uttale er sett til **dd.mmmm** 2024.

Høyringsvar kan sendast til postmottak@stryn.kommune.no, eller til Stryn kommune, Tonningsgata 4, 6783 Stryn.

1. Bakgrunn

1.1 Behov for ny gebyrforskrift

Utgangspunktet for arbeidet med ny gebyrforskrift har vore å klare å spegle av kommunen sin ressursbruk i dei enkelte sakene. Gebyrforskrifta skal samstundes sørge for å finansiere dei oppgåvene som kommunen er pålagt å utføre. Vidare har målet vore å lage ei forskrift som er mest mogleg rettferdig for alle forslagsstillarar, tiltakshavarar og rekvirentar, samstundes som utforminga av forskrifta skal minimere rettmessige klagesaker på gebyra.

Arbeidet med ny gebyrforskrift har hatt til formål å tydeleggjere dei ulike oppgåvene kommunen har knytt til sakshandsaming etter plan- og bygningslova, eigarseksjonslova og matrikkellova, og kva kostnadar dette medfører.

1.2 Samandrag

Sjølvkostkravet for tenestene denne forskrifta regulerer, er strengare til dømes for VAR-sektoren. Det er ikkje nok at sjølvkostprinsippet er følgd på overordna nivå, kommunen må også dokumentere at sjølvkost gjeld for dei enkelte sakstypene. Dette inneber at forskrifta, på ein fleksibel måte, må klare å spegle av ressursbruken kommunen har i dei enkelte sakene. Til dømes er gebyr for handsaming av private planinitiativ og planforslag todelt, slik at gebyra i regulativet følgjer kommunen sin sakshandsamingsprosess. På denne måten er det klart for både forslagsstillar og sakshandsamar kva slags arbeid dei enkelte gebyra dekkjer, og dermed kva gebyr som gjeld.

Det strenge sjølvkostkravet gjev kommunestyret avgrensa med moglegheit til å kryssubsidiere¹ ein gebyrtype på bekostning av ein annan. Dette til dømes ved å la byggesaksgebyret for einebustad vere vesentleg lågare enn gjennomsnittskostnaden, medan gebyret for større bustadbygg er høgare enn respektiv gjennomsnittskostnad. Kommunen kan derimot velje å subsidiere ein sakstype gjennom sine frie inntekter dersom det skulle vere ønskeleg.

Gebyrforskrifta utnyttar moglegheita som lovverket gjev for å krevje betaling undervegs i sakshandsamingsprosessen. Dette sikrar at kommunen får betalt for utført arbeid, sjølv om søknad eller forslag blir trekt undervegs i prosessen.

¹ Når gebyrinntekter frå ein sakstype finansierar kostnadar knytt til handsaming av andre sakstyper

Forskrifta er delt inn i fem kapittel:

- Første kapittel dekkjer generelle føresegner som gjeld for alle tenestene. Dette omhandlar mellom anna betalingsføresegner, moglegheit for klage og definisjonsliste
- Andre kapittel omhandlar gebyr for private planforslag
- Tredje kapittel omhandlar gebyr for handsaming av bygge- og delesaker og handsaming av dispensasjonar
- Fjerde kapittel omhandlar gebyr for eigarseksjoneringssaker
- Femte kapittel omhandlar gebyr for oppmålingsforretning

1.3 Sjølvkosttenestene og heimel for å ta gebyr

1.3.1 Private planer og bygge- og delesakshandsaming

Plan- og bygningslova § 33-1 gjev kommunar heimel til å krevje inn gebyr for handsaming 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 Eigarseksjonering

Eigarseksjonsloven § 15 gjev kommunar heimel til å krevje 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.»

1.3.3 Oppmålingsforretning og matrikkelføring

Matrikellova § 32 gjev kommunar heimel til å krevje gebyr for oppmålingsforretning og matrikkelføring:

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

1.3.4 Naudsynte kostnadar

Alle bestemmelsane over viser at kostnadene ikkje kan overstige kommunen sine naudsynte kostnadar. I den nye kommuneloven står det som følgjer 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 «naudsynte kostnadar» er med andre ord ei sjølvkostbegrensing.

1.3.5 Rettleiing og klagesakshandsaming etter forvaltningslova

Arbeidsgruppa vil gjerne gjere høyringsinstansane merksam på at rettleiing etter forvaltningslova § 11 skal vere kostnadsfritt for brukarane, og ressursane som brukast til dette skal dekkjast over kommunekassa, og ikkje finansierast med gebyrinntekter.ⁱ

Det er ofte utfordrande for kommunen å skilje mellom *alminneleg* rettleiing og rettleiing som følgjer ei konkret sak. Rettleiing som følgjer ei konkret sak inngår i dei lovpålagte oppgåvene som kommunen har etter plan- og bygningslova, og skal difor inngå i berekningsgrunnlaget for sjølvkost.

Heller ikkje arbeid med klagesakshandsaming etter forvaltningslova § 28 kan inngå i gebyrgrunnlaget.ⁱⁱ

1.4 Sjølvkostprinsippet

Sjølvkostprinsippet inneber at kommunen sine kostnader med å yte tenestene kan dekkjast inn gjennom dei gebyra som brukarane betalar. Kommunen har ikkje anledning til å tene pengar på sjølvkostområda.

Kva som skal regnast som gebyrgrunnlag er fastsett i ny kommunelov kapittel 15 og i ny forskrift om berekning av sjølvkost². Gebyrgrunnlaget består mellom anna av direkte og indirekte driftsutgifter og kalkulatoriske kapitalkostnader, som er avskrivning og renter.

Overskot i det enkelte år skal setjast av til bundne driftsfond. Avsett overskot frå det enkelte år tilbakeførast til brukarane av tenesta i form av lågare gebyr i løpet av ein femårsperiode. Sjølvkostfinansierte tenester skal ikkje brukast til å finansiere andre deler av kommuneforvaltninga.

Underskot i det enkelte år må som hovudregel dekkjast over kommunekassa i det året underskotet oppstår. «*Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker*»³ skil mellom systematisk og tilfeldig underskot for kommunen sine sakshandsamingstenester.

Systematisk underskot oppstår når kommunen har sett gebyra lågare enn kostnadane som det er vedteke at gebyra skal dekkje. Slike underskot må kommunekassa finansiere.

Tilfeldig underskot oppstår dersom gebyrsatsar er budsjettert tilsvarende oppgåva sin einingskostnad, men uforutsette kostnadsauke mv. gjennom året medførte eit underskot i etterkalkyla. Eit slikt underskot har kommunen anledning til å framføre til seinare år.

Kommunen kan også velje å framføre underskot som oppstår ved at arbeid med ei sak utførast i eitt år, mens innbetalinga av gebyra først skjer eit seinare år.

Dersom ei teneste går med overskot skal dette alltid setjast av på sjølvkostfond.

1.5 Sjølvkost i den enkelte sak

Kommunal- og regionaldepartementet vurderer i forarbeida⁴ til gjeldande 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.*»

Sjølvkostprinsippet er også handsama i ein høgsterettsdom inntatt i Rt. 2004 s. 1603. Saka gjaldt fastsetting av gebyr for ei delingsforretning (oppmåling), men retten la til grunn at dei same synspunkta også gjorde seg gjeldande for gebyrfastsetting etter plan- og bygningslova. Dommen legg til grunn at sjølvkostprinsippet ikkje berre krev at den enkelte sektor blir driven utan overskot, men at sjølvkost også skal gjelde i den enkelte sak.⁵

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

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

⁴ Ot.prp. nr. 45, side 283

⁵ Sivilombudsmannen Sak 2007/1890

Sivilombudsmannen⁶ kritiserte i 2015 Kristiansand kommune si gebyrforskrift, der byggesaksgebyret var mekanisk berekna som ein lineær funksjon av bruksareal eller tal på bueiningar i bustader. Sivilombudsmannen etterlyste en sikkerheitsventil som fangar opp tilfelle kor standardiserte/lineære satsar kan gje ulovleg høgt gebyr. Sjølv om lover og regelverk er likt for alle, er et på landsbasis store variasjonar mellom kommunane sine gebyr. Gjennomgåande er det mange kommunar som i stor grad nyttar areal ved berekning av gebyr.

Myndighetene ynskjer med andre ord at sjølvkost skal etterstevast i den enkelte sak samstundes som gebyrinntekter ikkje skal overstige samla gebyrgrunnlag.

1.6 Regnskapsføring av gebyrgrunnlag

1.6.1 Private planforslag

Gebyrgrunnlaget for private planforslag vil i hovudsak vere driftsutgifter som er rekneskapsført på KOSTRA-funksjon *301 Plansaksbehandling*. Her førast utgifter til arbeid med kommuneplan, arealplan og offentlege og private detaljreguleringsplaner. Det er berre arbeid med private innsendte planer fram til planforslaget er fremja som kan finansierast gjennom gebyr. Arbeid med overordna og offentlege planer kan ikkje finansierast med gebyrinntekter.

1.6.2 Bygge- og delesakshandsaming, samt. dispensasjonar

Gebyrgrunnlaget for bygge- og delesaker vil i hovudsak bestå av driftsutgifter som er rekneskapsførte på KOSTRA-funksjon *302 Byggesaksbehandling, opprettelse og endring av eiendom og eierseksjonering*. Her førast mellom anna utgifter til byggesakshandsaming, dispensasjonssøknadar, seksjoneringssaker og sakshandsaming av utsleppsløyve etter forureningslova. Det er berre arbeid knytt til byggesakshandsaming som kan finansierast av bygge- og delesaksgebyret. Eigarseksjonering og utsleppsløyve er eigne sjølvstendige gebyrkalkyler ettersom desse er heimla i høvesvis eigarseksjonslova og forureingslova.

1.6.3 Oppmålingsforretning

Gebyrgrunnlaget for oppmålingsforretning vil i hovudsak bestå av driftsutgifter som er rekneskapsført på KOSTRA-funksjon *303 Kart og oppmåling*. Her førast utgifter til kommunen sine kartgrunnlag, adresseforvaltning, matrikkelføring og oppmålingsforretningar. Det er berre arbeid knytt til matrikkelføring og oppmålingsforretningar som kan finansierast av oppmålingsgebyret. Drift av kommunen sitt kartgrunnlag og adresseforvaltning kan ikkje finansierast med gebyrinntekter.

1.6.4 Eigarseksjonering

Gebyrgrunnlaget for seksjoneringssaker vil i hovudsak bestå av driftsutgifter som er rekneskapsført på KOSTRA-funksjon *302 Byggesaksbehandling, opprettelse og endring av eiendom og eierseksjonering*. Det er berre sakshandsaming etter lov om eigarseksjonar som kan finansierast av seksjoneringsgebyret.

2. Forslag til ny gebyrforskrift

Ein stor del av oppgåva med å utarbeide ny gebyrforskrift har vore å finne gode prinsipp og innretningar for gebyrbestemmelsane. Videre med å arbeidet med å identifisere kostnadsdrivarar i

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

sakshandsamingsprosessen, og knytte økonomiske variablar til dette. Dette blir gjort for at det skal bli betre samsvar mellom kommunen sin faktiske ressursbruk og gebyret som vert fakturert forslagsstillar, tiltakshavar eller rekvirent.

2.1 Kapittel 1 - Generelle føresegner

Første kapittel omhandlar mellom anna reglar om betaling og fakturering, rett til å klage, reduksjon av gebyr, samt definisjonar og forklaringar.

I § 1-4 blir det understreka at det ikkje er høve til å klage på fastsetting av gebyr. Bakgrunnen for dette er at gebyr som følgjer av ei lokal forskrift *ikkje* er å sjå på som eit enkeltvedtak, sidan gebyra følgjer mekanisk av regulativet/forskrifta⁷.

Vel kommunen derimot å nytte seg av § 1-3 vil dette vere å sjå på som enkeltvedtak, som då vil vere mogleg å klage på. § 1-3 skal i utgangspunktet berre nyttast i saker der kommunen ser at gebyret i ei sak *klart* overstig ressursbruken i saka.

Stryn kommune ønskjer å leggje til rette for at idrettsorganisasjonar, idrettslag og andre lag/foreiningar med allmennyttige føremål betalar reduserte gebyr. Kommunen har ikkje rettsleg handlingsrom for krysssubsidiering, men kommunen kan subsidiere ein sakstype gjennom sine frie inntekter. Rabatten, som kjem fram av det årlege gebyrregulativet, må altså dekkjast over kommunen sine frie inntekter.

2.2 Kapittel 2 – Private planforslag

For private planforslag består samla gebyr hovudsakeleg av gebyr for oppstart av planarbeidet og gebyr for sakshandsaminga av eit forslag. Det vert i tillegg rekna gebyr dersom planforslagets karakteristikkar møter krava til tilleggsgebyr.

I den nye gebyrforskrifta har kommunen moglegheit til å ta gebyr dersom dei har meirarbeid ved retting av mangelfulle plandokument.

For arbeid som er pålagt etter plan- og bygningsloven, men som ikkje er nærmare regulert i gebyrforskrifta, kan kommunen ta betalt etter tida som er gått med til handsaminga.

Gebyr for oppstartsmøte og andre møter er fastsett i §§ 2-1-2 og 2-2-2. Kommunen brukar store ressursar på desse møta med deltaking frå mange faginstansar. Behovet for møter med kommunen varierer frå sak til sak. Derfor vil eit gebyr per møte gje ein meir treffsikker gebyrfastsetting i den enkelte sak.

Totalt gebyr for eit innsendt planforslag vert bestemt av om innhaldet i forslaget er av ein art at som gjer at sakshandsaminga blir meir kompleks for kommunen. Derfor er det i arbeidet med ny forskrift lagt stor vekt på å finne gode kostnadsdrivarar i sakshandsaminga, slik at gebyret i saka reflekterer kommunen sin ressursbruk på best mogleg måte.

Kostnadsdrivarar som er av betydning for kommunen sin tidsbruk i sakshandsaminga er mellom anna:

- Tal på møter utover oppstartsmøtet
- Planen sitt forhold til overordna planar i kommunen
- Om kommunen har meirarbeid med å rette opp i kartgrunnlag og/eller dokument
- Om planen krev planprogram eller konsekvensutgreiing

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

- Dersom planen sitt grunnareal er stort

Tilleggsgebyra er regulert i både oppstartsfasen ved eit planinitiativ i bestemmelsane i §§ 2-1-2 til 2-1-5 og i sakshandsaminga av eit innsendt planforslag frå § 2-2-2 til § 2-2-5 i forskriftsforslaget.

Kapittelet inneheld også bestemmelsar om utfylling og endring av plan, samt gebyr ved avslutning av planprosess før plana blir teken til førstegangshandsaming.

2.2.1 Samanlikning av gjeldande og ny forskriftsinnetning

| Forskrifta har gebyr for: | Gjeldande forskrift | Ny forskrift |
|---|---------------------|--------------|
| Gjennomgang av planinitiativ | | X |
| Oppstartsmøte | X | X |
| Møter og avklaringar undervegs i handsamingsprosessen | | X |
| Gebyr for fastsetting av planprogram | X | X |
| Tillegg dersom planinitiativet er i strid med kommuneplan | | X |
| Tillegg ved rådgiving i detaljreguleringssaker | | X |
| Tillegg for politisk prøvelse ved stans av planinitiativ | | X |
| Tillegg for mangelfulle plandokument | | X |
| Grunngebyr som gjeld alle planforslag | X | X |
| Tillegg avhengig av plana sitt grunnareal | X | X |
| Tillegg for konsekvensutgreiing | X | X |
| Endring av plan | X | X |
| Gebyr ved avslutning før førstegangshandsaming | X | X |

Som tabellen over viser er fleire av dei noverande gebyrbestemmelsane vidareført i ny forskrift. Det er i tillegg lagt til nokre fleire bestemmelsar. Dette for at kommunen skal treffe betre på gebyret i den enkelte sak ut ifrå kva karakteristikkar planar har, og dermed kor ressurskrevjande den enkelte saka er for kommunen. Ny forskriftsinnetning følgjer kommunen sin saksgang, med fleire tidspunkt for fakturering undervegs i prosessen, og det blir gjeve tilleggsgebyr basert på objektive faktorar, slik at kommunen får dekt kostnadane med arbeidet sitt.

Avslutningsvis er det lagt til grunn ei bestemming som gjev kommunen høve til å krevje at nytt oppstartsmøte blir helde i følgjande tilfelle:

- Der planoppstart ikkje er kunngjort innan 12 månadar etter første oppstartsmøte
- Der komplett planforslag ikkje er motteke innan 24 månadar etter første oppstartsmøte

2.3 Kapittel 3 – Bygge- og delesak

Kravet om at kvar sakstype skal prisast til sjølvkost inneber at forskrifta må klare å gjenspegle kommunen sin ressursbruk i den enkelte saka.

Gebyr for kommunen si sakshandsaming av søknadspliktige tiltak i ny forskrift er delt i tre. Alle tiltak betaler eit grunngebyr. Grunngebyret skal dekkje dei generelle oppgåvene i sakshandsamingsprosessen som er uavhengig av kva tiltaket gjed, kompleksitet, størrelse mv. Til dømes: innregistrering og journalføring.

Vidare betalar søker eit registreringsgebyr for tal på brukseiningar i søknaden som må registrerast i matrikkelen. Forskrifta gjev også kommunen høve til å ta registreringsgebyr for meldepliktige tiltak som ikkje er søknadspliktige.

Til slutt skal det betalast gebyr for sakshandsaminga etter kva tiltak det blir søkt om, og eventuelle tillegg.

I forslag til ny gebyrforskrift er det vidareført at **bygningstype** er førande for gebyrstørrelse for tiltak som krev ansvarleg føretak. I gjeldande forskrift skil ein ikkje på kor mange bueiningar ein bustad har. I ny innretning er berekninga intervallinndelt ut i frå tal på bueiningar, og det gebyrleggjast per bygning basert på tal på bueiningar. Anna enn bustader gebyrleggjast per tiltak eller per bygning, slik at dersom det søkast om fleire tiltak/bygningar i same søknad, fangar innretninga opp meirarbeidet som ligg i aukande tal på tiltak/bygningar.

Utdrag frå gjeldande gebyrregulativ for oppføring av bustadbygg:

| Bestemmelsar for bustad | Gebyr 2024 (kr) |
|---|-----------------|
| a) Rein einebustad og våningshus (111,113) | Kr 16 910 |
| b) Einebustad med hybel -/sokkelhusvære (112) | Kr 23 140 |
| c) Tomannsbustad, vert.delt og hor.delt (121,122) | Kr 27 590 |
| d) Våningshus, vert.delt og hor.delt (123,124) | Kr 27 590 |
| e) Andre småhus med 3 bustader eller meir (136) | Kr 30 260 |
| f) Rekkehus (131) | Kr 43 610 |
| g) Einebustader kjede/atriumhus (133) | Kr 43 160 |
| h) Lågblokk-bustadhus på 2 etasjer med 5 eller fleire husvære (141,144) | Kr 47 170 |
| m) Blokk (142) | Kr 117 480 |
| o) Terrassehus (135) | Kr 117 480 |
| p) Annan hustype/ bygg for bufellesskap (151,152,159) | Kr 117 480 |

Utdrag frå innretning i ny forskrift:

| Bestemmelsar for bustadbygg (111-163): | Berekningsseining |
|--|-------------------|
| Ingen, éin eller to bueiningar | Per bygning |
| Tre til fire bueiningar | Per bygning |
| Fem til ti bueiningar | Per bygning |
| Elleve til tjue bueiningar | Per bygning |
| Over tjue bueiningar | Per bygning |

I den nye innretninga sluttar gebyret å auke når bustaden har fleire enn tjue bueiningar. Bakgrunnen for dette er at kommunen meiner at det ikkje er noko særleg meir arbeid om ein søknad inneheld eit bygg med 21 eller 72 bueiningar. Arbeidet som gjerast med å registrera dei nye bueiningane i matrikkelen, blir dekt gjennom registreringsgebyret som vert rekna per brukseining.

Når det gjeld oppføring av næring/industribygg, er innretninga betydeleg forenkla samanlikna med dagens praksis. Ny innretning er hovudsakeleg gruppert etter bygningstype, då dette heng godt saman med ressursbruken kommunen har i sakshandsamingsprosessen. Forslaget til ny måte å gebyrleggje desse bygga på gjer det mogleg for kommunen å finne rette gebyr ut ifrå gjennomsnittleg saksbehandlingstid per kategori basert på bygningstype. Det er noko meir arbeidskrevjande å sakshandsame eit næringsbygg samanlikna med eit vanleg bustadbygg:

| Andre bygningar enn bustad | Berekningsseining |
|---|-------------------|
| Industri-/næringsbygg (bygningstype: 211-249) | Per tiltak |
| Landbruksbygg (bygningstype: 211-249) | Per tiltak |
| Kontor- og forretningsbygg (bygningstype: 311-330) | Per tiltak |
| Camping- /utleigehytte (bygningstype: 524) | Per tiltak |
| Andre næringsbygg og offentlege bygg (bygningstype: 411-840) | Per tiltak |
| Tilbygg, påbygg eller underbygg til anna enn bustad (bygningstype: 211-890) | Per tiltak |
| Industri-/næringsbygg (bygningstype: 211-249) | Per tiltak |

Utover sakshandsamingsgebyr gjev forslaget til ny gebyrforskrift kommunen heimel til å krevje inn gebyr for meirarbeid som oppstår ved søknadar som ikkje er komplett ved innsending. Dette i form av eit mangelbrevgebyr, som vil ileggast kvart brev kommunen må sende.

Når det gjeld gebyr for dispensasjonssøknadar, vil dagens måte å fastsette gebyr på i all hovudsak bli vidareført i den nye gebyrforskrifta.

2.4 Kapittel 4 – Eigarseksjonering

Eigarseksjonering blei ei sjølvkost-teneste frå og med 2018. Før dette var gebyra fastsett til tre eller fem gonger statens rettsgebyr per sak. Det gjorde truleg at mange kommunar ikkje fekk dekkja kostnadane for arbeid med desse sakene.

I den nye forskrifta får kommunen moglegheit til å krevje inn gebyr ved oppretting, reseksjonering og sletting/oppheving av seksjonar.

På same måte som for byggesaker, vil det bli fakturert grunngelyr for alle søknadar.

Sakshandsamingsgebyret for oppretting av eigarseksjonar er føreslått gruppert etter kor mange seksjonar søknaden inneheld:

| Oppretting av eigarseksjonar | Berekningsseining |
|------------------------------|-------------------|
| For 2-4 seksjonar | Per søknad |
| For 5-12 seksjonar | Per søknad |
| For 13-40 seksjonar | Per søknad |
| Over 40 seksjonar | Per søknad |

I tillegg vil arbeidet som kommunen har med å matrikkelføre nye seksjonar bli fanga opp gjennom registreringsgebyret, der det er tal på seksjonar som er førande for storleiken på gebyret.

Gjennom forslaget til ny gebyrforskrift vil Stryn kommune ha høve til å gebyrlegge fleire oppgåver enn dei har moglegheit til i dag. Til dømes har kommunen i dag ikkje eigne fastprisar for sletting av eigarseksjonssameiger eller for seksjonering av anleggseigedom.

Slik som med byggesak, vil det også kome gebyr per mangelbrev for ukomplette søknadar. Dersom saka blir trekt etter at den er sendt inn, er det føreslått ein bestemmelse som fangar opp arbeidet som har gått med, og som då kan fakturerast sjølv om saka ikkje er avslutta.

2.5 Kapittel 5 – Oppmålingsforretning

Gebyret i ny forskrift er ikkje lenger avhengig av areal, men av sakstype. Gebyret er føreslått tredelt i form av eit grunngelyr, eit sakshandsamingsgebyr og gebyr for arbeid i marka. Gebyret for arbeid i marka består av oppmøtegebyr og gebyr per grensepunkt. For grensepunkt i bogar skal det betalast for inntil 2 grensepunkt per boge, sjølv om det er fleire målte grensepunkt.

I dei fleste kommunar i dag er oppmålingsgebyret knytt til areal. Det er det også per dags dato i Stryn kommune. Men den teknologiske utviklinga har gjort at kommunen sitt arbeid med oppmåling ikkje nødvendigvis aukar proporsjonalt med arealet. Det er også ei kjensgjerning at oppmålingsarbeidet i nokon tilfelle kan gjennomførast som reine kontorforretningar utan fysisk oppmøte i marka.

Gebyr for oppmålingsforretning i gjeldande regulativ:

| § 2-4-1. Oppretting av grunneigedom og festegrunn, ml. § 5 a og e | Gebyr |
|---|-----------|
| Areal frå 0 - 500 m ² | Kr 13 640 |
| Areal frå 501 m ² - 2000 m ² | Kr 19 840 |
| Areal frå 2001 m ² – tillegg pr. påbegynt daa | Kr 1 870 |

Det er først og fremst *tal på* grensepunkt som påverkar arbeidsmengda ved arbeid i marka. Arbeidsgruppa har derfor vurdert at det ved oppmålingsforretningar der det er nødvendig med markarbeid, bør bereknast tilleggsgjebyr ut frå tal grensepunkt.

I forslag til ny gebyrforskrift vil prisen vere den gjennomsnittlege kostnaden kommunen har med å handsame kvar enkelt sakstype frå kontoret, pluss kostnaden kommunen i gjennomsnitt har med å reise ut i marka. Dette oppmøtegebyret skal, som namnet tilseier, dekkje oppmøte og reisetid.

I tillegg vil rekvirent måtte betale eit gebyr per grensepunkt som skal dekkje ekstratida det tek å gjennomføre oppmålingsarbeidet i marka.

Utdrag frå ny forskrift:

| | |
|--|------------------------|
| Grunngebyr | Berekingseining |
| Søknadar innsendt via søknadsportal | Per søknad |
| Oppmålingsforretning - Gebyr for sakshandsaming | Berekingseining |
| Oppretting av grunneigedom og festegrund og matrikulering av eksisterande umatrikulert grunn | Første matrikkeleining |
| Gebyr ved oppmåling i marka | Berekingseining |
| Oppmøtegebyr | Per oppmøte |
| Grensepunkt | Per grensepunkt |

3. Bereking av gebyrsatsane

Dei ulike kapittele i forskriftsforslaget har eigne timesatsar som skal brukast der arbeidet ikkje fell inn under bestemmelsane i forskrifta. Timesatsen kjem fram ved å dividere tenesta sitt gebyrgrunnlag med samla tal på timer til sakshandsaming. Dette vil variere frå gebyrteneste til gebyrteneste.

I fastsetjing av gebyrgrunnlaget må det takast ei vurdering av alle aktivitetar som ikkje finansierast med gebyrinntekter, eksempelvis oppgåver etter forvaltningslova.

Berekninga av timesatsen tek utgangspunkt i delen av eit årsverk som reelt sett går med til sakshandsaming - det vil seie produksjonen. Det er ei rekkje aktivitetar og oppgåver som ikkje kan fakturerast. Faktureringsgraden reduserast eksempelvis av tida saksbehandlar brukar på fagleg

oppdatering, rapportering og administrasjon. Under illustrerast berekninga av ein timesats som dekker sjølvkost:

$$\text{Timesats} = \text{gebyrgrunnlag/tal på timer til sakshandsaming}$$

Gebyrsatsane vert berekna ved at ein gangar tenesta sin timesats med arbeidsmengda som kommunen i gjennomsnitt brukar på den enkelte sakstype.

Gebyrsatsar vil bli berekna med utgangspunkt i budsjett og ønska dekningsgrad for kvart av gebyrområda. Dei konkrete satsane vil derfor ikkje vere kjent før budsjettarbeidet er slutført og budsjettsaka er lagt frem.

Sidan den nye forskrifta medfører ein ny måte å berekne gebyr på, er det lagt ned ein innsats i forkant av høyringsprosessen for å forsøke å illustrere for høyringsinstansane korleis gebyrnivået vil sjå ut for nokon utvalde sakstypar.

3.1 Eksempel gebyrbereking private planforslag

Eksempelet nedanfor skisserer gebyret for ein heilt enkel plan som ikkje utløyser nokon av dei føreslegne tilleggsgebyra. Timeprisen for private planforslag er berekna til kr 1 060.

| Sakstype | Tal på timar | Gebyr |
|------------------------------|--------------|------------------|
| Gjennomgang av planinitiativ | 5 | Kr 5 300 |
| Oppstartsmøte | 4 | Kr 4 240 |
| Grunngebyr | 50 | Kr 53 000 |
| Totalt gebyr | 59 | Kr 62 540 |

Eksempelet nedanfor skisserer gebyret for ein meir komplisert plan som utløyser fleire tilleggsgebyr, både i oppstarts- og i sakshandsamingsfasen:

| Sakstype | Tal på timar | Gebyr |
|--|--------------|-------------------|
| Gjennomgang av planinitiativ | 5 | Kr 5 300 |
| Oppstartsmøte | 4 | Kr 4 240 |
| Planinitiativ i strid med kommuneplan | 5 | Kr 5 300 |
| Fastsetting av planprogram | 15 | Kr 15 900 |
| Grunngebyr | 50 | Kr 53 000 |
| Tilleggsgebyr for planar med KU – inntil tre tema | 6 | Kr 6 360 |
| Tillegg for planar med grunnareal over 12.000 m ² | 30 | Kr 31 800 |
| Tilleggsgebyr for planforslag i strid med arealføremål i kommuneplan | 20 | Kr 21 200 |
| Totalt gebyr | 135 | Kr 143 100 |

3.2 Gebyrbereking bygge- og delesaksbehandling

Eksempelet nedanfor skisserer gebyret for oppføring av ein einebustad/fritidsbustad. Timeprisen for bygge- og delesakshandsaming er berekna til kr 890. Grunnen til at timeprisen er såpass låg er at kommunen har avsett midlar på sjølvkostfond som det budsjetterast med å bruke opp i løpet av nokre år.

| Sakstype | Tal på timar | Gebyr |
|---------------------------------------|--------------|------------------|
| Grunngebyr søknadsportal | 1 | Kr 890 |
| Registreringsgebyr | 1 | Kr 890 |
| Bustad/fritidsbustad med éin bueining | 10 | Kr 8 900 |
| Totalt gebyr | 12 | Kr 10 680 |

3.3 Gebyrbereking eigarseksjonering

Eksempelet nedanfor skisserer gebyret for oppretting av to eigarseksjonar. Timeprisen for eigarseksjonering er berekna til kr 1 010.

| Sakstype | Tal på timar | Gebyr |
|------------------------------|--------------|-----------------|
| Grunngebyr | 1 | Kr 1 010 |
| Registreringsgebyr x2 | (0,5 * 2) | Kr 1 010 |
| Oppretting av eigarseksjonar | 4 | Kr 4 040 |
| Totalt gebyr | 6 | Kr 6 060 |

3.4 Gebyrbereking oppmålingsforretning

Eksempelet nedanfor skisserer gebyret for oppretting av grunneigedom med fysisk oppmåling i marka med fire grensepunkt. Timeprisen for oppmålingsforretning er berekna til kr 1 240.

| Sakstype | Tal på timar | Gebyr |
|----------------------------|--------------|------------------|
| Grunngebyr | 1 | Kr 1 240 |
| Oppretting av grunneigedom | 10 | Kr 12 400 |
| Oppmøtegebyr | 3 | Kr 3 720 |
| Grensepunkt x4 | (0,5 * 4) | Kr 2 480 |
| Totalt gebyr | 16 | Kr 19 840 |

4. Arbeidsgruppa

Forslag til ny gebyrforskrift er utarbeidd av ei arbeidsgruppe frå Stryn kommune. Momentum Solutions AS har vore sparringspartner.

Målsetjinga med arbeidet har vore å lage ei forskrift som er rettferdig, tydeleg og fleksibel.

Rettferdig: Gebyra skal gjenspegle dei ulike brukargruppene sine kostnadsnivå på best mogleg vis.

Tydeleg: Forskrifta skal vere lett å lese og handheve, med eit klart og forståeleg språk.

Fleksibel: Forskrifta visar til årlege kommunestyrevedtak for gebyras størrelse.

Stryn kommune ønskjer høyringssvar innan **dd.mm.åååå**.

Stryn, 22.mai 2024

5. Sluttnotar

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

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

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

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

Kommunen må vurdere kva lovheimel arbeidsoppgåvene fell inn under, og dersom det fell utanfor plan- og bygningsloven skal ikkje kostnadane inn i sjølvkostregnskapet til byggesak. Klagar på enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 28 kan ikkje gebyrleggjast og må haldast utanfor sjølvkost.