

Høyring av forslag til ny lokal gebyrforskrift for reguleringsplan, bygge- og delesakshandsaming, oppmåling og eigarseksjonering for Hyllestad kommune, Vestland fylke.

Hyllestad 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 2023.

1. Bakgrunn

1.1 Behovet for ny gebyrforskrift

Utgangspunktet for arbeidet med ny gebyrforskrift har vore å utarbeide ei innretting som på ein fleksibel måte klarer å spegle kommunen sin ressursbruk i dei enkelte sakene. Gebyrforskrifta skal samstundes sørge for å finansiere dei oppgåvene som kommunen etter lovar og reglar er pålagt å utføre. Vidare har hensikta vore å lage ei innretting 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 bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, og kva kostnadar dette medfører.

1.2 Samandrag

Sjølvkostkravet for dei tenestane denne forskrifta regulerer er strengare enn eksempelvis for VAR-sektoren. Det er ikkje tilstrekkeleg at sjølvkostprinsippet er følgd på overordna nivå. Kommunen må også dokumentere at sjølvkost er overheldt ned på dei enkelte sakstypene. Dette inneber at forskrifta, på ein fleksibel måte, må klare å gjenspegle kommunen si ressursbruk 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 saksbehandlar kva slags arbeid dei enkelte gebyra dekkjer og dermed kva gebyr som gjeld.

Det strenge sjølvkostkravet gjev kommunestyret begrensa med moglegheit til å krysssubsidiere ein gebyrtype på bekostning av ein annan. Dette til dømes ved å la byggesaksgebyret for einebustad være vesentleg lågare enn gjennomsnittskostnaden, medan gebyret for større bustadbygg er høgare enn respektiv gjennomsnittskostnad.

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 trekkast undervegs i prosessen.

Forskrifta er delt inn i fem kapitler:

- Første kapittel dekkjer generelle føresegner som gjeld for alle tenestane. Dette omhandlar mellom anna betalingsføresegner, klageadgang og definisjonsliste.
- Andre kapittel omhandlar gebyr for private planforslag.
- Tredje kapittel omhandlar gebyr for bygge- og delesakshandsaming.
- Fjerde kapittel omhandlar gebyr for eigarseksjoneringssaker.
- Femte kapittel omhandlar gebyr for oppmålingsforretning.

1.3 Sjølvkosttenestane og heimel for å ta gebyr

1.3.1 Private planer og bygge- og delesakshandsaming

Plan- og bygningsloven § 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

Eierseksjonsloven § 15 gjev kommunar heimel til å krevje 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.»

1.3.3 Oppmålingsforretning og matrikkelføring

Matrikkellova § 32 gjev kommunar heimel til å krevje 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.»

1.3.4 Nødvendige kostnadar

Alle lovbestemmelsane over angir at kostnadene ikkje kan overstige kommunen sine nødvendige 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 «nødvendige kostnadar» er med andre ord ei sjølvkostbegrensing.

1.3.5 Rettleiing og klagesakshandsaming etter forvaltningsloven

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

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

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

1.4 Sjølvkostprinsippet

Sjølvkostprinsippet inneber at kommunen sine kostnader med å frambringe tenestane kan dekkjes 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 sjølvkost¹. Gebyrgrunnlaget består mellom anna av direkte og indirekte henførbare driftsutgifter og kalkulatoriske kapitalkostnader, som er avskrivningar og renter.

Overskot i det enkelte år skal avsettast til bundne driftsfond. Avsett overskot frå det enkelte år tilbakeførast til brukarane av tenesten i form av lågare gebyr i løpet av ein femårsperiode. Sjølvkostfinansierte tenester skal ikkje brukas 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*»² skil mellom systematisk og tilfeldig underskot for kommunen sine sakshandsamingstenester.

Systematisk underskot oppstår når kommunen har satt gebyra lågare enn den andelen kostnader som er vedtatt at gebyra skal dekkje. Slike underskot må kommunekassa finansiere.

Tilfeldig underskot oppstår dersom gebyrsatsar er budsjettert tilsvarende oppgåvenes 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 ein sak utførast i eitt år, mens innbetalinga av gebyra først skjer eit seinare år.

Dersom ein teneste går med overskot skal dette alltid settast av på sjølvkostfond.

1.5 Sjølvkost i den enkelte sak

Kommunal- og regionaldepartementet vurderar i forarbeida³ 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 behandla i ein høgsterettsdom inntatt i Rt. 2004 s. 1603. Saka gjaldt fastsetting av gebyr for ein delingsforretning (oppmåling), men retten la til grunn at dei same synspunkta gjorde seg gjeldande for gebyrfastsetting etter plan- og bygningsloven også. Det synes i dommen forutsett at sjølvkostprinsippet ikkje berre krev at den enkelte sektor drives utan overskot, men at sjølvkost også skal etterstevast i den enkelte sak.⁴

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

² <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-for-beregning-av-selvkost-og-gebyrforskrift-i-byggesaker/id2869042/?ch=1>

³ Ot.prp. nr. 45, side 283

⁴ Sivilombudsmannen Sak 2007/1890

Sivilombudsmannen⁵ kritiserte i 2015 Kristiansand kommune si gebyrforskrift kor byggesaksgebyret var mekanisk berekna som ein lineær funksjon av bruksareal eller tal på bueiningar.

Sivilombudsmannen etterlyste en sikkerheitsventil som fangar opp tilfelle kor standardiserte/lineære satsar kan gje ulovleg høgt gebyr. På landsbasis er det store variasjonar mellom kommunane sine gebyr til tross for at lover og regelverk er likt for alle. Gjennomgåande benyttar mange kommunar areal i stor utstrekning ved berekning av gebyr.

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

1.6 Regnskapsføring av gebyrgrunnlag

1.6.1 Private planforslag

Gebyrgrunnlaget for private planforslag vil i hovudsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *301 Plansaksbehandling*. Her regnskapsførast utgifter til arbeid med kommuneplan, arealplan, samt offentlege og private detaljreguleringsplaner. Det er berre arbeid med private innsendte planer fram til planforslaget framkast 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 regnskapsført på KOSTRA-funksjon *302 Byggesaksbehandling, opprettelse og endring av eiendom og eierseksjonering*. Her regnskapsførast mellom anna utgifter til byggesakshandsaming, dispensasjonssøknadar, seksjoneringssaker og sakshandsaming av utsleppsløyve etter forurensningsloven. 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 eierseksjonsloven og forurensningsloven.

1.6.3 Oppmålingsforretning

Gebyrgrunnlaget for oppmålingsforretning vil i hovudsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *303 Kart og oppmåling*. Her regnskapsførast 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 regnskapsført 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.

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

2. Forslag til ny gebyrforskrift

Ein stor del av oppgåva med å utarbeide ny gebyrforskrift har vore å finne hensiktsmessige prinsipp og innretningar for gebyrbestemmelsane. Videre har arbeidet bestått i å identifisere kostnadsdrivarar i sakshandsamingsprosessen, og knytte økonomiske variablar til dette. Dette gjerast for at det skal bli betre samsvar mellom kommunen sin faktiske ressursbruk og gebyret som fakturerast forslagsstillar, tiltakshavar eller rekvirent.

2.1 Kapittel 1 - Generelle føresegner

Første kapittel omhandlar mellom anna bestemmelsar om betaling og fakturering, kostnadsdekning av sakkyndig bistand, klageadgang, reduksjon av gebyr, samt definisjonar og forklaringar.

I § 1-5 understrekast det at det ikkje er anledning til å klage på gebyrfastsettelsen. Bakgrunnen for dette er at gebyr som følgjer av ein lokal forskrift *ikkje* er å ansjå som enkeltvedtak sidan gebyra følgjer mekanisk av regulativet/forskrifta.

Vel kommunen derimot å nytte seg av § 1-4 vil dette være å ansjå som enkeltvedtak, som da vil være mogleg å klage på. § 1-4 skal i utgangspunktet berre nyttast i saker der kommunen ser at gebyret i ein sak *klart* overstig ressursbruken i saka.

2.2 Kapittel 2 – Private planforslag

For private planforslag består samla gebyr hovudsakeleg av gebyr for planinitiativ, gebyr for avhalde møter og gebyr for planforslaget berekna ut ifrå om planforslaget karakteristikkar møter krava til tilleggsgebyr.

Kommunen har også anledning til å ta gebyr dersom kommunen 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 medgått tid.

Gebyret for oppstartsmøte og arbeidsmøte er fastsett i § 2-1-2 og § 2-3-2. Kommunen brukar store ressursar på desse møta med deltaking frå mange berørte faginstansar. I tillegg vil behovet for møter med kommunen variere 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 bestemmast av om forslaget innhald er av ein art som gjer sakshandsaminga 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
- Plana sitt forhold til overordna planer i kommunen
- Om kommunen har meirarbeid med å rette opp i kartgrunnlag og/eller dokument
- Om plana krev planprogram eller konsekvensutgreiing
- Tal på arealføremål i planforslaget
- Om plana krev politisk handsaming
- Tal på omsynssoner i planforslaget
- Om plana har fleire vertikalnivå

Tilleggsgebyra er regulert i både oppstartsfasen ved eit planinitiativ i bestemmelsane i § 2-1-2 til § 2-2 og i sakshandsaminga av eit innsendt planforslag frå § 2-3-2 til § 2-3-6 i forskriftsforslaget.

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

2.2.1 Samanlikning av gjeldande og ny forskriftsinnretning

Forskrifta har gebyr for:	Gjeldande regulativ	Ny forskrift
Gjennomgang av planinitiativ		X
Oppstartsmøte	X	X
Møter og avklaringar undervegs i handsamingsprosessen		X
Tillegg dersom planinitiativet er i strid med kommuneplan		X
Tillegg for politisk prøvelse ved stans av planinitiativ		X
Tillegg for mangelfulle plandokument	X	X
Grunngebyr som ileggast alle planforslag	X	X
Tillegg ved fleire arealføremål		X
Tillegg ved fleire omsynssoner		X
Tillegg for planprogram	X	X
Tillegg for konsekvensutgreiing	X	X
Tillegg ved fleire vertikalnivå		X
Endring av plan	X	X
Gebyr ved avslutning av planprosess før førstegangshandsaming		X

Som tabellen over visar er fleire av dei nåverande 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 kvar plans karakteristikkar, og dermed kor ressurskrevjande den enkelte sak er for kommunen. Ny forskriftsinnretning følgjer kommunen sin saksang, med fleire tidspunkt for fakturering undervegs i prosessen, og det ileggast tilleggsgebyr basert på objektive faktorar slik at kommunen får dekt kostnadane med arbeidet sitt.

Avslutningsvis er det lagt til grunn at det ikkje er heimel til å krevje gebyr når forslagsstillar har som oppgåve å berre ivareta offentlege interesser. Dette gjeld også planforslag frå offentlege myndigheiter som fremmast etter § 12-3 andre ledd. Det avgjerande for heimelen til å krevje gebyr etter plan- og bygningsloven § 33-1 for eit planforslag frå offentleg myndigheit, er om forslaget gjeld kommersielle interesser, på lik linje med private, eller om det gjeld offentlege interesser og tiltaket skal finansierast av stat eller kommune eller med lån med statleg eller kommunal garanti.

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 sin sakshandsaming av søknadsplichtige tiltak i ny forskrift er delt. Alle tiltak betaler eit grunngebyr. Grunngebyret skal dekkje dei generelle oppgåvene i sakshandsamingsprosessen som er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse mv. Eksempel: innregistrering og journalføring.

Vidare betalast det gebyr for sakshandsaminga etter kva tiltak det søkast om, og eventuelle tillegg. Til slutt betalar søker eit registreringsgebyr for tal på brukseiningar i søknaden som må registrerast i matrikkelen. Forskrifta gjev også kommunen anledning til å ta registreringsgebyr for meldepliktige tiltak som ikkje er søknadspliktige.

I forslag til ny gebyrforskrift er **bygningstype** førande for gebyrstørrelse for tiltak som krev ansvarleg føretak. Innretninga er intervallinndelt for 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 ligger i aukande tal på tiltak/bygningar.

Utdrag frå gjeldande forskrift for bustader:

BUSTADER (bygningsskodar i matrikkel i parantes)	Gebyr 2023 (kr)
Einbustad/våningshus (111, 113), tiltakskasse 1	10 546,-
Einbustad med hybel/sokkelhusvære (112), tiltakskasse 1	10 546,-
Tomannsbustad, vertikaldelt og horisontaldelt (121-124), tiltaksklasse 1	15 825,-
Rekkehus, einbustad i kjede, terrassehus, andre (131-136), per eining, tiltaksklasse 1	10 546,-
Bygning på to etasjar med fire eller fleire bueiningar, per bueining (141), tiltaksklasse 1	10 546,-
Store bustadbygg (142-146), tiltaksklasse 2	37 975,-
Andre nybygg:	
Garasjer/uthus/naust (181-183), inntil 70 m2 bruttoareal eller samla bruksareal, tiltaksklasse 1	3 173,-
Garasjer/uthus/naust (181-183), over 70 m2 bruttoareal eller samla bruksareal, tiltaksklasse 1	4 749,-
Tilbygg og påbygg < 50 m2 bruttoareal eller samla bruksareal, pkt. a - e	3 173,-
Tilbygg og påbygg > 50 m2 bruttoareal eller samla bruksareal, pkt. a - e	4 749,-

Utdrag frå innretning i ny forskrift:

Bustad, fritidsbustad og andre bygg:	Berekningsseining
Bustad/fritidsbustad med inntil to bueiningar Bygningstype 111-124, 161-163	Per søknad
Bygg med fleire enn to bueiningar Bygningstype 131-136	Per bueining
Store bustadbygg over 4 bueiningar:	
Over 4 bueiningar Bygningstype 141-159	Per bygning
Andre nybygg:	
Garasje, uthus, anneks, naust mv. til bustad- og fritidsbustad Bygningstype 181-183	Per tiltak
Tilbygg, påbygg eller underbygg til bustad- og fritidsbustad Bygningstype 111-172	Per tiltak

Kommunen går no bort frå å bruke tiltaksklasse som differensiering, fordi dei meiner at tiltaksklasse ikkje aukar sakshandsamingstid i særleg grad. I tillegg er det gjort ein del samanslåingar som forenkler forståinga av forskrifta.

I gjeldande forskrift så gebyrleggast enkelte bygningstypar basert på om bygget er over/under ein viss størrelse. Ny innretning er hovudsakeleg inndelt etter bygningstype, da dette antakast å hengje godt saman med kommunen sin ressursbruk i sakshandsamingsprosessen. Forslaget til ny måte å gebyrleggje desse bygga på gjer det mogleg for kommunen å finne riktige gebyr ut ifrå gjennomsnittleg sakshandsamingstid per kategori basert på bygningstype.

Utdrag frå ny forskrift:

Sakshandsamingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1, a og b		Berekningsseining
Vnr. Y	Industri-/næringsbygg og landbruksbygg Bygningstype 211-249	Per tiltak
Vnr. Y	Kontor- og forretningsbygg Bygningstype 311-330	Per tiltak
Vnr. Y	Andre næringsbygg og offentlege bygg Bygningstype 411-840	Per tiltak
Vnr. Y	Tilbygg og påbygg mv.	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 illeggast kvart brev kommunen må sende.

Det er i tillegg foreslått å ta gebyr for førehandskonferanse og andre møter. Førehandskonferanse er meirarbeid for kommunen og det anbefalast derfor at det prises etter gjennomsnittleg ressursbruk.

Når det gjeld gebyr for dispensasjonssøknadar i gjeldande gebyrforskrift er dette tredelt:

Gebyr for dispensasjon	Gebyr 2023 (kr)
Dispensasjon frå 100 m-beltet langs sjø og vassdrag, jf. Pbl § 1-8	8 296,-
Dispensasjon frå føremål, omsynssone i godkjent kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan	5 185,-
Andre dispensasjonar (utnyttingsgrad, plassering, etasjetal, høgde, mm)	3 630,-

Gebyr for søknad om dispensasjon i ny forskrift:

Dispensasjon etter pbl § 19-1		Berekningsseining	Gebyr
Vnr. Y	Søknad om dispensasjon frå plankrav i kommune- og reguleringsplan, arealbruk	Per forhold	Kr X,-
Vnr. Y	Søknad om dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag	Per forhold	Kr X,-
Vnr. Y	Søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad, regulert byggelinje, etasjetal, høgde i plan, veglovens krav mv.	Per forhold	Kr X,-
Vnr. Y	Søknad om dispensasjon frå andre forhold i plan og/eller pbl med tilhøyrande forskrifter, samt andre forhold som ikkje er særskilt nemnt	Per forhold	Kr X,-
Vnr. Y	Søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterande bygningar i LNF-områder i tråd med gjeldande retningslinjer	Per forhold	Kr X,-

Ny innretning tar med seg punkta frå gjeldande gebyrforskrift, men har også nokre tilføyingar som skal gjere det tydelegare.

2.4 Kapittel 4 – Eigarseksjonering

Eigarseksjonering blei ein 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 kostnadene for arbeid med desse sakene.

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

På same måte som for byggesaker, vil det fakturerast grunngebyr for alle søknadar. Dette skal dekkje arbeid med for eksempel innregistrering og journalføring. Også her leggast det opp til tilleggsgebyr dersom enkelte kriterium er oppfylt.

I likheit med byggesak vil det også koma til gebyr per mangelbrev for ukomplette søknadar. Dersom saka blir trekt etter at den er sendt inn, er det foreslått en bestemming som fangar opp arbeidet som har medgått 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 foreslått todelt i form av et sakshandsamingsgebyr og gebyr for arbeid i marka, som består av oppmøtegebyr og gebyr per grensepunkt.

I de fleste kommunar i dag er oppmålingsgebyret knytt til areal. Det er det også per dags dato i Hyllestad kommune. Men den teknologiske utviklinga har gjort at kommunen sitt arbeid med oppmåling ikkje nødvendigvis aukar proporsjonalt med arealet.

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

Gebyr for oppmålingsforretning i gjeldande regulativ:

Gebyr for oppmålingsforretning	Gebyr 2023 (kr)
Oppretting av grunneigedom og festegrunn:	
Areal frå 0 - 2 000 m ²	15 897,-
Areal frå 2001 m ² - auke per påbegynt da	1 390,-
Oppretting av punktfeste	5 838,-
Oppretting av anleggseigedom:	
Volum frå 0 - 2 000 m ³	5 963,-
Volum frå 2001 m ³ - auke per påbegynt 1 000 m ³	664,-

I forslag til ny gebyrforskrift vil det prises inn gjennomsnittleg kostnad som kommunen har med å behandle kvar enkelt sakstype frå kontoret, pluss kostnaden kommunen i gjennomsnitt har med å reise ut i marka. Dette oppmøtegebyret skal dekkje oppmøte og reisetid.

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

Utdrag frå ny forskrift:

Oppmålingsforretning - Gebyr for sakshandsaming	Berekningsseining
Oppretting av grunneigedom og festegrunn og matrikulering av eksisterande umatrikulert grunn, samt arealoverføring (forarbeid og etterarbeid på kontoret)	Per eigedom
Gebyr ved oppmåling i marka	Berekningsseining
Oppmøtegebyr	Per oppmålingsforretning
Grensepunkt som blir målt og merka i marka	Per grensepunkt

3. Berekening av gebyrsatsane

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

I fastsettelsen av gebyrgrunnlaget må det føretas ei vurdering av alle aktivitetar som ikkje finansierast med gebyrinntekter, eksempelvis oppgåver etter forvaltningsloven.

Berekinga av timesatsen tar utgangspunkt i andelen 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 berekinga av ein timesats som dekker sjølvkost:

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

For å berekne gebyrsatsane multipliserast tenesta sin timesats med arbeidsmengda som kommunen i gjennomsnitt brukar på den enkelte sakstype.

Gebyrsatsar vil bereknast med utgangspunkt i budsjett og ønsket dekningsgrad for kvart av gebyrområda. Dei konkrete satsane vil derfor ikkje være kjent før budsjettarbeidet er slutført og budsjettsaka er lagt frem.

4. Arbeidsgruppa

Forslag til ny gebyrforskrift er utarbeidd av ei arbeidsgruppe bestående av representantar frå Hyllestad kommune. Momentum Solutions AS har vært sparringspartner.

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

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

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

Fleksibel: Forskrifta visar til til årlege kommunestyrevedtak for gebyras størrelse.

Hyllestad kommune imøteser høyringssvar.

Hyllestad, dd.mmmm 2023

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.