

# Høring av forslag til ny lokal gebyrforskrift for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering for Nesodden kommune, Viken

Nesodden 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 seks uker etter at forskriften er sent på høring.

Høringssvar kan sendes til [post@nesodden.kommune.no](mailto:post@nesodden.kommune.no), eller til Nesodden kommune, Postboks 123, 1451 Nesoddtangen.

## 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 som 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 politikere og publikum å bli opplyst om kommunens oppgaver og hva det kommer til å koste.

### 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 gebyrtypene. Dette innebærer at forskriften, på en fleksibel måte, må klare å gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakene. Eksempelvis er gebyr for behandling av private planinitiativ og planforslag todelt, slik at gebyrene i regulativet følger kommunens saksbehandlingsprosess. På denne måten er det klart for både forslagsstiller og saksbehandler hvilket arbeid de enkelte gebyrene dekker og dermed hvilke gebyrer som påløper.

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

Gebyrforskriften utnytter mulighetene som lovverket gir for å kreve betaling underveis i saksbehandlingsprosessen. Dette sikrer at kommunen får betalt for utført arbeid, selv om søknad eller forslag trekkes.

Forskriften er delt inn i fem kapitler:

- Første kapittel dekker alminnelige bestemmelser som gjelder for alle tjenestene. Dette handler blant annet om betalingsbestemmelser, klageadgang og definisjonsliste.
- Andre kapittel omhandler gebyr for private planforslag.
- Tredje kapittel omhandler gebyr for bygge- og delesaksbehandling og dispensasjoner.
- Fjerde kapittel omhandler gebyr for eierseksjoneringsaker.
- 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

Matrikellova § 32 gir kommuner hjemmel til å ta gebyr for oppmålingsforretning og matrikkelføring:

*«Kommunen kan ta gebyr for oppmålingsforretning, matrikkelføring, utferdning 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 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 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 vil gjerne gjøre 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.<sup>i</sup> Heller ikke arbeid med klagesaksbehandling etter forvaltningsloven § 28 kan inngå i gebyrgrunnlaget.<sup>ii</sup>

#### 1.4 Selvkostprinsippet

Selvkostprinsippet innebærer at kommunens kostnader med å frembringe tjenestene kan dekkes inn gjennom de gebyrene som brukerne betaler. Kommunen har ikke anledning til å tjene penger på selvkostområdene.

Hva som skal regnes som gebyrgrunnlag er fastsatt i ny kommunelov kapittel 15 og i ny forskrift om beregning av selvkost<sup>1</sup>. 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. Selvkostfinansierte tjenester skal ikke brukes til å finansiere andre deler av kommuneforvaltningen.

Underskudd i det enkelte år må som hovedregel dekkes over kommunekassen i det året som underskuddet oppstår.

#### 1.5 Selvkost i den enkelte sak

Kommunal- og regionaldepartementet vurderer i forarbeidene<sup>2</sup> 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), men retten la til grunn at de samme synspunktene gjorde seg gjeldende som for gebyrfastsettelse etter plan- og bygningsloven. Det synes i dommen forutsatt at selvkostprinsippet ikke bare krever at den enkelte sektor drives uten overskudd, men at selvkost også skal tilstrebes i den enkelte sak.<sup>3</sup>

Sivilombudsmannen<sup>4</sup> 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. Gjennomgående benytter mange kommuner areal i stor utstrekning ved beregning av gebyrene.

Myndighetene ønsker med andre ord at selvkost skal tilstrebes i den enkelte sak samtidig som gebyrinntektene ikke skal overstige samlet gebyrgrunnlag.

---

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

<sup>2</sup> Ot.prp. nr. 45, side 283

<sup>3</sup> Sivilombudsmannen Sak 2007/1890

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

## 1.6 Regnskapsføring av gebyrgrunnlag

### 1.6.1 Private planforslag

Gebyrgrunnlaget for private planforslag vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *301 Plansaksbehandling*. Her regnskapsføres utgifter til arbeid med kommuneplan, arealplan, samt offentlige og private detaljreguleringsplaner. Det er kun arbeid med private innsendte planer frem til planforslaget fremmes som kan finansieres gjennom gebyr. Arbeid med overordnede og offentlige planer kan ikke finansieres med gebyrinntekter.

### 1.6.2 Bygge- 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 byggesaksbehandling som kan finansieres av bygge- og delesaksgebyret. Eierseksjonering og utslippstillatelser er egne selvstendige gebyrkalkyler ettersom disse er hjemlet i eierseksjonsloven og forurensningsloven.

### 1.6.3 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.

### 1.6.4 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, innsender, tiltakshaver eller rekvirent.

### 2.1 Kapittel 1 - Generelle bestemmelser

Første kapittel omhandler blant annet bestemmelser om betaling og fakturering, kostnadsdekning av sakkyndig bistand, klageadgang, reduksjon av gebyr, samt definisjoner og forklaringer.

I § 1.4 understrekes det at det ikke er anledning til å klage på gebyrfastsettelsen. Bakgrunnen for dette er at gebyrer som følger av en lokal forskrift *ikke* er å anse som enkeltvedtak siden gebyrene følger mekanisk av regulativet/forskriften. Velger kommunen derimot å benytte seg av § 1.5 vil dette være å anse som enkeltvedtak, som da vil være påklagbart. § 1.5 skal benyttes der kommunen ser at gebyret i en sak klart overstiger ressursbruken i saken.

## 2.2 Kapittel 2 – Private planforslag

For private planforslag består samlet gebyr hovedsakelig av gebyr for planinitiativ, gebyr for avholdte møter og gebyr for planforslaget beregnet ut ifra om planforslagets karakteristikk møter kravene til tilleggsgebyr.

Gebyret for oppstartsmøte og arbeidsmøter er fastsatt i §§ 2.1.2 og 2.4.2. 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 et mer treffsikkert gebyr i den enkelte sak.

Samlet gebyr for et innsendt planforslag bestemmes av om planforslagets innhold er av en art som gjør saksbehandlingen 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:

- Antall møter utover oppstartsmøtet
- Om planen krever planprogram eller konsekvensutredning
- Dersom planområdet ligger i strandsonen
- Antall arealformål og hensynssoner
- Bebyggelsens utbyggingsareal i BRA i planforslaget og planområdets grunnareal
- Dersom planen omfatter sentrumsområder
- Planens forhold til overordnede planer i kommunen

Tilleggsgebyrene er regulert i både oppstartsfasen ved et planinitiativ i bestemmelsene i §§ 2.1.2 til 2.1.4 og i saksbehandlingen av et innsendt planforslag fra §§ 2.4.2 til 2.4.10 i forskriftsforslaget.

Kapitlet inneholder også bestemmelser om utfylling og endring av plan, samt gebyr ved avslutning av planprosess før planen tas opp til førstegangsbehandling.

### 2.2.1 Sammenligning av gjeldende og ny forskriftsinnretning

Forskriften har gebyr for:	Gjeldende forskrift	Ny forskrift
Gjennomgang av planinitiativ	X	X
Oppstartsmøte		X
Møter og avklaringer underveis i behandlingsprosessen		X
Tillegg dersom planinitiativ i strid med kommunedelplan	X	X
Tillegg for politisk prøvelse ved stans av planinitiativ		X
Tillegg for mangelfulle plandokumenter		X
Grunngebyr som ilegges alle planforslag		X
Tillegg for planprogram	X	X
Tillegg for konsekvensutredning	X	X
Gebyr for planområdets grunnareal i arealintervaller	X	X
Gebyr for planområdets maks BRA per kvadratmeter	X	X
Endring av plan	X	X
Gebyr ved avslutning av planprosess før førstegangsbehandling		X

Som tabellen over viser er det flere gebyrbestemmelser i ny forskrift. Ny forskriftsinnretning følger kommunens saksgang i større grad, med særskilte gebyrer for aktiviteter i oppstartsfasen og saksbehandlingsfasen. Videre ilegges det tilleggsgebyr basert på objektive faktorer som skal forklare kompleksitet i saksbehandlingen, slik at kommunen får dekket tidsbruken bedre for en gitt type sak.

### 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 grunngelyr og tilsynsgebyr. Grunngelyret skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse mv. I tillegg skal tilsynsgebyret dekke inn kostnadene kommunen har med sine oppgaver knyttet til byggesaktilsyn.

Videre betales det gebyr for saksbehandlingen etter hvilket tiltak det søkes om. Til slutt betaler søker et registreringsgebyr for antall bruksenheter i søknaden som må registreres i matrikkelen.

I forslag til ny gebyrforskrift er hvilken bygningstype søknaden gjelder førende for gebyrstørrelsen. Innretningen fanger også opp dersom et bygg har flere boenheter og gebyrlegger per boenhet for bolig og fritidsbolig. Annet enn bolig gebyrlegges per tiltak, slik at dersom det søkes om flere tiltak i samme søknad, fanger innretningen opp merarbeidet som ligger i økende antall tiltak.

Utdrag fra gjeldende forskrift for bolig:

Gebyr avhengig av tiltakstype	Beregningsenhet
Første boenhet	Per søknad
Per ytterligere boenhet i samme bygg, 0-59 m <sup>2</sup>	Per boenhet
Per ytterligere boenhet i samme bygg, 60 m <sup>2</sup> og større	Per boenhet

Utdrag fra innretning i ny forskrift:

Bestemmelser for bolig, fritidsbolig og store boligbygg:	Beregningsenhet
<b>Enebolig</b> Bygningstype 111, 113	Per bygg
<b>Enebolig med bileilighet</b> Bygningstype 112	Per bygg
<b>Tomannsbolig</b> Bygningstype 121-124	Per bygg
<b>Bygg med 2-4 boenheter</b> Bygningstype 131-136	Per boenhet
<b>Fritidsbolig</b> Bygningstype 161-163	Per enhet
<b>Store boligbygg</b>	
<b>5 – 10 boenheter</b> Bygningstype 131-159	Per boenhet
<b>11 – 20 boenheter</b> Bygningstype 131-159	Per boenhet
<b>21 – 50 boenheter</b> Bygningstype 131-159	Per boenhet
<b>51 – 100 boenheter</b> Bygningstype 131-159	Per boenhet
<b>Over 100 boenheter</b> Bygningstype 131-159	Per boenhet

For bolig og fritidsbolig beregnes gebyr som fastpris per bygg eller boenheter. For store boligbygg er nåværende innretning inndelt i arealintervaller. Siden det er vanskelig å dokumentere

sammenhengen mellom areal og arbeidsmengde, er ny innretning derfor inndelt etter boenheter per bygning som det søkes om, da dette henger bedre sammen med kommunens ressursbruk enn per kvadratmeter. Det er lagt opp til gebyr per boenhet i fem intervaller. Gebyret beregnes i trappetrinn.

For andre bygg enn bolig og fritidsbolig beregner kommunen i gjeldende forskrift samlet gebyr ut ifra et basisgebyr og gebyr per kvadratmeter. I ny forskrift har arbeidsgruppen valgt å gå bort i fra areal som kostnadsdriver fordi det også for disse byggene er krevende å dokumentere sammenhengen mellom areal og arbeidsmengde. I forslaget til ny gebyrforskrift fastsettes gebyrene for andre bygg enn bolig som enhetsgebyr per kategori av bygningstyper. Ny metode å gebyrlegge disse byggene på gjør det mulig for kommunen å finne riktige gebyrer ut ifra gjennomsnittlig saksbehandlingstid.

Utdrag fra ny forskrift:

Annet enn bolig:	Beregningsenhet
<b>Fabrikk-/industribygg ol.</b> Bygningstype: 211-219	Per tiltak
<b>Energiforsyningsbygg, bensinstasjon ol.</b> Bygningstype: 221-229;323	Per tiltak
<b>Lager- og parkeringsbygg ol.</b> Bygningstype: 231-239;431-439	Per tiltak
<b>Landbruksbygg</b> Bygningstype: 241-249	Per tiltak
<b>Kontor- og forretningsbygg mv.</b> Bygningstype: 311-322;329-429;441-449;731-739, 840	Per tiltak
<b>Bygg for overnatting mv.</b> Bygningstype: 511-529	Per tiltak

I forslaget til ny gebyrforskrift beregnes gebyr for dispensasjonssøknader ut ifra type dispensasjon, altså ut ifra hva det søkes dispensasjon fra. Dette er i all vesentlighet likt som i gjeldende forskrift i kommunen. Beregningsenheten er «per forhold». Denne beregningsenheten fanger opp merarbeidet ved søknader som søker om dispensasjon fra flere forhold.

Gebyr for søknad om dispensasjon i ny forskrift:

Annet enn bolig:	Beregningsenhet
Søknad om dispensasjon fra krav til regulering i kommuneplan	Per forhold
Søknad om dispensasjon fra krav til regulering i kommuneplanen for tiltak uten krav til ansvarlig foretak eller tiltak som er unntatt søknadsplikt, på eksisterende bolig- og hytteeiendom, unntatt etablering av nye boenheter eller forhold som krever politisk behandling	Per forhold
Søknad om dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag	Per forhold
Søknad om dispensasjon for tiltak i strid med gjeldende kommuneplan for tiltak i LNF-område	Per forhold
Dispensasjon for mindre tiltak som fasadeendringer, tilbygg/påbygg under 15 m <sup>2</sup> , frittstående bygning under 15 m <sup>2</sup> og terrasser opptil 30 m <sup>2</sup> i LNF-områder	Per forhold
Dispensasjon for tiltak i strid med gjeldende kommuneplan for tiltak i grønnstruktur, naturvernområder	Per forhold

Utover saksbehandlingsgebyrer gir forslaget til ny gebyrforskrift kommunen hjemmel til å kreve inn gebyr for merarbeid som oppstår ved søknader som ikke er komplett ved innsendelse. Dette i form av et mangelbrevgebyr, som vil ilegges ved hvert brev kommunen må sende.

Det er i tillegg foreslått å ta gebyr for møter som avholdes mellom kommunen og tiltakshaver/ansvarlig søker. Dette er arbeid Nesodden kommune ikke tar betalt for i dagens gebyrregulativ. Møter gir merarbeid for kommunen og det er foreslått at dette prises etter gjennomsnittlig ressursbruk.

## 2.4 Kapittel 4 – Eierseksjonering

I forslag til ny gebyrforskrift vil samlet gebyr bestå av et grunngesbyr og saksbehandlingsgebyr som avhenger av type seksjonering og antall seksjoner.

Gebyr ilegges avhengig av om oppretting av eierseksjoner gjelder nybygg eller eksisterende bygg og om det er reseksjonering. Det er samme gebyr om søknaden inneholder en eller to seksjoner, men utover to seksjoner vil det påløpe tilleggsgebyr per seksjon.

Det utløses et tilleggsgebyr ved befarig og dersom det er seksjonering av anleggseiendom.

## 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 i dag er oppmålingsgebyret knyttet til areal. Det er det også per i dag hos Nesodden kommune. 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 m<sup>2</sup> (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 tilleggsgebyret for dette beregnes ut ifra antall grensepunkt.

Gebyr for oppmålingsforretning i gjeldende regulativ:

Gebyr for oppmålingsforretning	Beregningsenhet
Oppretting av grunneiendom og festegrund	
Areal til og med 2 daa	Per grunneiendom
Areal fra 5 til 20 daa	Per grunneiendom
Areal over 20 daa	Etter medgått tid

I hver sakstype vil det prises inn gjennomsnittlig kostnad som kommunen har til å behandle saken fra kontoret pluss kostnaden kommunen i gjennomsnitt har med å reise ut i marka. I tillegg vil rekviert betale et gebyr per grensepunkt som skal dekke tiden det tar å gjennomføre oppmålingsarbeidet i marka.

Utdrag fra ny forskrift:

Gebyr for saksbehandling	Beregningsenhet
Oppretting av grunneiendom og festegrund og matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn	Per matrikkelenhet
Arealoverføring	Per delareal
Oppretting og endring av uteareal på eierseksjon	Per seksjon
Oppretting av anleggseiendom	Per eiendom
Oppretting av punktfeste	Per punktfeste
Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning (MUF)	Per matrikkelenhet
Grensejustering	Per delareal
Gebyr ved oppmåling i marka	Beregningsenhet
Oppmøtegebyr	Per oppmålingsforretning
Grensepunkt som må måles i marka, tidligere koordinatfestet med minst ti cm nøyaktighet	Per grensepunkt
Grensepunkt som må måles i marka, ikke tidligere koordinatfestet	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 kommer frem 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 produksjonen. Det er en rekke aktiviteter og oppgaver som ikke kan faktureres. Faktureringsgraden reduseres eksempelvis av 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 2023 og ønsket dekningsgrad for hvert av gebyrområdene. De konkrete satsene vil derfor ikke være kjent før budsjettarbeidet er slutført og budsjettsaken er lagt frem.

#### **4. Arbeidsgruppen**

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

Nesodden kommune imøteser høringssvar.

Nesodden, 12.9.2022

## 5. Sluttnoter

---

<sup>i</sup> 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».*

<sup>ii</sup> 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 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.