



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/12932-4

Saksbehandler: Madeleine Salveson

Møtebehandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	28.01.2026	Formannskapet
	04.02.2026	Kommunestyret

Endring av forskrift om gebyr etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkeloven

Saken gjelder

Det er utarbeidet forslag til endringer av gebyrforskrift etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkeloven som trådte i kraft 1.1.2023. Det foreslås noen nye og endrede gebyrer, noen endringer av inndeling av noen av gebyrene, og ellers mindre språklige endringer og rettinger.

Endringene i gebyrforskriften ble vedtatt lagt ut på høring 5.11.2025. Høringsfristen var 6 uker, frem til 18. desember 2025.

Kommunedirektørens innstilling

Forslag til endringer av forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkeloven av 1.1.2023 vedtas.

Forskriften kunngjøres i Norsk Lovdata. Forskriften trer i kraft 1.3.2026.

Bakgrunn for saken

Det ble i 2022 vedtatt ny gebyrforskrift etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkeloven, denne trådte i kraft 1.1.2023. Kommunedirektøren har etter dette oppdaget mindre feil og uklarheter som bør rettes opp, og gjennom bruk av gebyrene har

kommunedirektøren sett behov for justering slik at gebyrene er mer i tråd med selvkost. Det er videre i forbindelse med budsjettarbeid sett mulighet for innsparing i kommunens budsjett ved å innføre et lite gebyr for forhåndskonferanser. Dette utløste et umiddelbart behov for endring av gebyrforskriften.

Endringene som foreslås ved endring av gebyrforskriften er allerede innarbeidet og vedtatt i budsjett.

Høringsinnspill

Forslaget til endringer i gebyrforskrift har vært ute på høring. Endringene er annonsert i lokalavisen Akershus Amtstidende (AMTA), og på kommunens nettsider. Det har ikke kommet noen høringsinnspill.

Tilleggsforslag ved vedtak om høring i formannskapet 5.11.2025

Det ble vedtatt følgende tilleggsforslag når endringene i forskriften ble vedtatt lagt ut på høring i formannskapet 5.11.2025:

«Kommuneadministrasjonen skal gi tiltakshavere et anslag om samlet gebyrpris når det gjennomføres formøte.»

Kommunedirektøren ser ikke at det er riktig eller hensiktsmessig å ta dette inn som egen bestemmelse i forskriften, men tar dette med i det videre arbeidet på plan og byggesak. Det vil fremover opplyses om gebyr i forhåndskonferanser, veiledningsmøter og oppstartsmøter i plansaker der dette er mulig og hensiktsmessig.

Kommunedirektørens vurdering

Endringene som foreslås gjelder gebyrer innen plan- og byggesaker. Vedlagt saksfremlegget ligger et dokument hvor alle endringer i gebyrforskriften er tydeliggjort, samt endelig forskrift etter foreslåtte endringer. Hovedvekten av endringene som foreslås er språklige rettinger og tydeligere formuleringer i enkelte bestemmelser. Endringer som foreslås som gjelder endring av innhold eller nye gebyrer er følgende:

Private planforslag (kapittel 2 i gebyrforskriften):

Endring i § 2.1.1:

Det foreslås en endring i gebyr for planinitiativ. Etter forskriften påløper det gebyr for gjennomgang av planinitiativ. Gebyret gjelder i dag gjennomgang av ett planinitiativ, og det påløper nytt gebyr for planinitiativ som inneholder feil/mangler ved første innsendelse og som sendes inn på nytt. Gebyret differensierer mellom planinitiativ i tråd med og i strid med kommuneplanen.

Etter erfaring med bruk av gebyrforskriften, ser kommunen at gebyret for planinitiativ blir uforholdsmessig stort ved mangler. Ved mangler vil saksbehandler få merarbeid for å skrive mangelbrev til forslagsstiller. Ved ny innsendelse vil saksbehandler kun ha behov for å sjekke at manglene er besvart. For planforslag tas det i dag kun gebyr for mangelbrev ved mangler i innsendelsen, og det er ønskelig at praksisen blir lik for de ulike stegene i planprosessen. Kommunedirektøren foreslår derfor å endre teksten, slik at det ved mangler i planinitiativet påløper gebyr for mangelbrev i stedet for gebyr for et nytt planinitiativ. Dersom det sendes inn et planinitiativ som er innholdsmessig nytt, vil det påløpe fullt gebyr for planinitiativ. I disse tilfellene vil saksbehandler måtte vurdere saken og innholdet på nytt. Kommunedirektøren vurderer at denne endringen vil gjøre gebyret mer i tråd med selvkostprinsippet.

Endring i § 2.2.1:

Kommunedirektøren foreslår å legge til planinitiativ og planprogram til punktet for å reflektere endring i § 2.1.1 og få en tydeligere hjemmel for gebyr for mangler i planprogram.

Det foreslås i tillegg feilretting i § 2.4.6.d.

Bygge- og delesaker (kapittel 3 i gebyrforskriften):

Endring i § 3.5:

Det foreslås å legge inn gebyr for forhåndskonferanser i gebyrforskriften. I denne sammenheng er teksten i punktet endret, og det er lagt til ny gebyrlinje for dette. Forhåndskonferanse er en lovpålagt tjeneste kommunen skal utføre etter plan- og

bygningsloven § 21-1. En forhåndskonferanse er et veiledningsmøte i en byggesak som skal avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling. Kommunen skal føre referat fra forhåndskonferansen. Det tas ikke gebyr for slike møter i dag.

Kommunedirektøren foreslår at det tas et mindre gebyr for forhåndskonferanser. Gebyret vil medføre en innsparing for kommunen da kostnaden til dette i dag dekkes av kommunens ramme. Ved at det tas et lite gebyr for forhåndskonferansen vil dette motivere søker/tiltakshaver til bedre og fylldigere innsendelse av spørsmål og behov for avklaringer på forhånd. Dette vil gjøre at kommunen kan være mer forberedt, og dermed gi bedre og mer konkret veiledning i forhåndskonferansen. Det er fortsatt et ønske at det bestilles forhåndskonferanser for å gjøre avklaringer før innsendelse av byggesak, og det er viktig at dette ikke velges bort på grunn av kostnaden. Kommunedirektøren ser derfor viktigheten av at gebyret ikke settes for høyt og at kommunen også fremover subsidierer deler av denne tjenesten. Kommunedirektøren bemerker at annen veiledning på telefon og korte møter som bestilles via byggesaksveiledningen fortsatt vil være kostnadsfritt.

Endring i § 3.9:

Det foreslås å gjøre en oppdeling av gebyr for midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Erfaring med gebyrforskriften viser at søknad om midlertidig brukstillatelse i større byggeprosjekter er mer tidkrevende og at dette arbeidet ikke dekkes av dagens gebyr for midlertidig brukstillatelse. Kommunedirektøren forslår derfor at det legges til et nytt gebyr for tilfeller hvor det søkes om midlertidig brukstillatelse for fire enheter eller flere. Dette gebyret vil være høyere enn gebyr hvor det kun søkes om midlertidig brukstillatelse for en til tre enheter.

Det foreslås også en oppdeling av gebyr for tilfeller hvor det søkes om ferdigattest for eldre byggetiltak. Søknad om ferdigattest er i utgangspunktet kostnadsfritt. I dagens gebyrforskrift er det gebyr for ferdigattest der det har gått mer enn fem år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt. Kommunedirektøren ser at tiden kommunen bruker for å saksbehandle søknad om ferdigattest varierer stort. Søknad om ferdigattest hvor første tillatelse er mer enn 5 år gammel er generelt mer tidkrevende enn behandling av en alminnelig søknad om ferdigattest, men dette gjelder i særlig grad søknad om ferdigattest for tiltak hvor

byggetillatelse med ansvarsrett ble gitt i perioden 1.1.1998-30.6.2010. Kommunedirektøren ser derfor behov for å skille på disse to tilfellene slik at gebyrene er mer tilpasset selvkost i den enkelte sak.

Endring i § 3.11:

Kommunedirektøren foreslår å ta inn et nytt gebyr for vurdering etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd. Etter pbl. § 29-4 er hovedregelen at bygninger skal plasseres 4 meter fra nabogrensen. Kommunen kan likevel godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd, eller i nabogrense, når det foreligger skriftlig samtykke, eller ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak. Ved slike tilfeller må kommunen foreta en konkret vurdering i hver enkelt sak. Det vil være mest riktig, og i tråd med selvkost, at de som velger å søke om dette unntaket også må betale for kommunens merarbeid med disse sakene.

Endring i § 3.14:

Kommunedirektøren har valgt å ta inn en tydeligere presisering av kommunens mulighet til å ta gebyr i refusjonssaker etter plan- og bygningslovens kapittel 18 (refusjon for opparbeidelse av vei, vann og avløp). Kommunen har svært få av disse sakene, og det har kun vært et par slike saker de siste 5 årene. Dette er likevel svært komplekse og tidkrevende saker hvor det er viktig at kommunen har en tydelig hjemmel for å ta gebyr.

Kommunedirektøren ser at det kan være uklart om kommunen har hjemmel til å ta gebyr i disse sakene i dagens gebyrforskrift og at kommunen har hjemmel til å innhente sakkyndig eller juridisk bistand om nødvendig. Kommunedirektøren foreslår derfor at det inntas en nærmere presisering av dette.

Det er videre gjort noen mindre endringer og rettinger under delen som gjelder bygge- og delesaker. Se vedlagt dokument hvor alle endringer er markert.

Oppsummering

Det foreslås en del presiseringer, rettinger og nye gebyrer i gebyrforskrift for private planforslag og bygge- og delesaker. Endringene er også innarbeidet og vedtatt i budsjett for 2026.

Forslaget om endringer i gebyrforskriften har vært ute på høring. Det har ikke kommet noen høringsinnspill.

Hogne Eidissen
kommunedirektør

Grethe Marie Hagbø
virksomhetsleder

Vedlegg:

- 1 Høring - Endring av forskrift om gebyr etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven
- 2 Gebyrforskrift som viser foreslåtte endringer
- 3 Endelig gebyrforskrift med foreslåtte endringer
- 4 Saksprotokoll Høring - Endring av forskrift om gebyr etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven