



Arkivsak-dok. 22/08674-1
Saksbehandler Jorid Heie Sætre

Saksgang
Utvalg for klima, miljø og byutvikling

Møtedato

Forslag til ny lokal gebyrforskrift for behandling av reguleringsplaner, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering i Skien kommune

Kommunedirektørens innstilling

Skien kommune legger med dette forslag til ny gebyrforskrift for behandling av reguleringsplaner, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering ut på høring.

Frist for innsendelse av uttalelser er satt til 01.08.2022.

Bakgrunn for saken

Skien kommune har satt i gang arbeid med ny lokal forskrift for gebyrer knyttet til behandling av private arealplaner, bygge- og delsaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering. Forskriften omfatter tjenester som kan gebyrlegges og er utarbeidet i tråd med selvkostprinsippet.

Ny lokal forskrift skal legges ut til offentlig ettersyn før denne vedtas endelig, jf. forvaltningsloven §37. Høringsforslag til ny lokal gebyrforskrift for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, matrikkellova, og eierseksjoneringsloven legges fram for politisk behandling.

Det vises også til bystyresak 180/21, vedtatt 16.12.2021 hvor det ble informert om igangsetting av arbeid med ny lokal forskrift.

Det er bystyret som fatter endelig vedtak om ny lokal forskrift.

Sammendrag

Selvkostkravet for tjenestene som denne forskriften regulerer er strengere enn eksempelvis for VAR-sektoren. Det ikke er tilstrekkelig at selvkostprinsippet er fulgt på overordnet nivå. Kommunen må også dokumentere at selvkost er overholdt ned på de enkelte sakstypene. Dette innebærer at forskriften, på en fleksibel måte, må klare å gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakene. Eksempelvis er gebyr for behandling av private planinitiativ og planforslag todelt etter slik prosessen er hos kommunen, 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 bystyret begrensede muligheter for å krysssubsidere 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.

- Fjerde kapittel omhandler gebyr for eierseksjoneringssaker.
- Femte kapittel omhandler gebyr for oppmålingsforretning.

Saksfremstilling

1. Innledning

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 og rekvirenter, samtidig som målsetningen har vært å minimere rettmessige klager på gebyrene.

Arbeidet med ny gebyrforskrift har hatt til formål å tydeliggjøre de ulike oppgavene kommunen har knyttet til saksbehandling etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova og hvilke kostnader dette medfører. Det skal bli lettere for politikere og publikum å bli opplyst om kommunens oppgaver og hva det kommer til å koste.

2. Selvkosttjenestene og hjemmel for å ta gebyr

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.»

Oppmålingsforretning og matrikkelføring

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

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

Eierseksjonering

Eierseksjonsloven § 15 gir kommuner hjemmel til å ta 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.»

Nødvendige kostnader

Alle lovbestemmelsene over angir at kostnadene ikke kan overstige nødvendige kostnader. I den nye kommuneloven står det som følgende i § 15-1:

«Hvis det er fastsatt i lov at kommunale eller fylkeskommunale gebyrer ikke skal være større enn kostnadene ved å yte tjenesten, skal selvkost beregnes i samsvar med andre til fjerde ledd.»

Begrepet «nødvendige kostnader» er med andre ord en selvkostbegrensning.

Veiledning og klagesaksbehandling etter forvaltningsloven

Kommunen 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. Heller ikke arbeid med klagesaksbehandling etter forvaltningsloven § 28 kan inngå i gebyrgrunnlaget.

3. 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 selvkost¹. Gebyrgrunnlaget består blant annet av direkte og indirekte 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.

4. Selvkost i den enkelte sak

Kommunal- og regionaldepartementet vurderer i forarbeidene² 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.³

Sivilombudsmannen⁴ 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.

5. Regnskapsføring av gebyrgrunnlag

Private planforslag

Gebyrgrunnlaget for private planforslag vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført i kommunens budsjett- og regnskapssystem innenfor funksjonen *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.

Bygge- og delesaksbehandling

Gebyrgrunnlaget for bygge- og delesaker vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført i kommunens budsjett- og regnskapssystem innenfor funksjonen *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 eierseksjoneringsloven og forurensningsloven.

Oppmålingsforretning

Gebyrgrunnlaget for oppmålingsforretning vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført i kommunens budsjett- og regnskapssystem innenfor funksjonen *Kart og oppmåling*.

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

² Ot.prp. nr. 45, side 283

³ Sivilombudsmannen Sak 2007/1890

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

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.

Eierseksjonering

Gebyrgrunnlaget for seksjoneringssaker vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført i kommunens budsjett- og regnskapssystem innenfor *Byggesaksbehandling, opprettelse og endring av eiendom og eierseksjonering*. Det er bare saksbehandling etter lov om eierseksjoner som kan finansieres av seksjoneringsgebyret.

6. Forslag til ny gebyrforskrift

En stor del av oppgaven med å utarbeide ny gebyrforskrift har vært å finne hensiktsmessige prinsipper og innretninger for gebyrbestemmelsene. Videre har arbeidet bestått i å identifisere kostnadsdrivere i saksbehandlingsprosessen, og knytte økonomiske variabler til dette. Dette gjøres for at det skal bli bedre samsvar mellom kommunens faktiske ressursbruk og gebyret som faktureres forslagsstiller, tiltakshaver eller rekvirent.

Kapittel 1 - Generelle bestemmelser

Første kapittel omhandler blant annet bestemmelser om betaling og fakturering, kostnadsdekning av sakkyndig bistand, klageadgang, reduksjon av urimelig 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.

Kapittel 2 – Private planforslag

For private planforslag består samlet gebyr av gebyr for planinitiativ, gebyr for avholdte møter og saksbehandlingsgebyr beregnet ut ifra om planforslagets omfang og kompleksitet møter krav til tilleggsgebyr.

For arbeid som er pålagt etter plan- og bygningsloven, men som ikke er nærmere regulert i gebyrforskriften kan kommunen ta betalt etter medgått tid.

Gebyret for oppstartsmøte og arbeidsmøter er fastsatt i § 2.1.2 og § 2.3.2. 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 en mer treffsikker gebyrlegging i den enkelte sak. Gebyr for avklaringer per telefon/e-post tas etter medgått tid, ettersom det er stor variasjon når det gjelder hvor mye tid kommunene bruker på dette fra sak til sak.

Totalt gebyr for et innsendt planforslag bestemmes av om forslaget innhold er av en eller flere arter som gjør saksbehandlingen mer 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:

- Om planen krever planprogram eller konsekvensutredning
- Antall arealformål og hensynssoner i planforslaget
- Bebyggelsens utbyggingsareal i planforslaget
- Planens totale areal
- Er planen i sentrum eller ikke
- Flere vertikalnivå enn ett
- Planens forhold til overordnede planer i kommunen

Tilleggsgebyrene er regulert i både oppstartsfasen ved et planinitiativ i bestemmelsene i §§ 2.1.2 til 2.1.5 og i saksbehandlingen av et innsendt planforslag fra §§ 2.3.2 til 2.3.9 i forskriftsforslaget.

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

Tabellen viser sammenligning av gjeldende og ny forskriftsinnretning:

Forskrift har eget gebyr for:	Gjeldende forskrift	Ny forskrift
Gjennomgang av planinitiativ		X
Oppstartsmøte	X	X
Møter og avklaringer underveis i behandlingsprosessen		X
Tillegg dersom planinitiativ i strid med kommunedelplan		X
Tillegg for råd i planleggingen - prinsippavklaringer	X	X
Tillegg for planprogram	X	X
Tillegg for stans av planinitiativ – politisk prøvelse		X
Grunngebyr som ilegges alle planforslag	X	X
Arealgebyr i alle saker	X	
Arealgebyr som slår inn over en viss størrelse		X
Tillegg for konsekvensutredning		X
Tillegg for arealformål og hensynssoner utover normalt antall		X
Tillegg dersom planforslag er i sentrum		X
Tillegg for flere vertikalnivå utover ett		X
Endring av plan	X	X
Avslutning av planprosess før førstegangsbehandling		X

Som tabellen over viser er det betydelig flere gebyrbestemmelser i ny forskrift. Dette er for at kommunen skal treffe bedre på gebyret i den enkelte sak ut ifra hver plans karakteristikk, og dermed hvor ressurskrevende den enkelte sak er for kommunen. Ny forskriftsinnretning følger kommunens saksgang og det ilegges tilleggsgebyr underveis i prosessen basert på objektive faktorer slik at kommunen får dekt arbeidet sitt.

Kapittel 3 – Bygge- og delesak

Kravet om at hver sakstype skal prises til selvkost innebærer at forskriften må klare å gjenspeile kommunens ressursbruk i den enkelte saken.

Gebyr for kommunens saksbehandling av søknadspliktige tiltak i ny forskrift er tredelt. Alle tiltak betaler et grunngebyr. Grunngebyret er differensiert etter om søknaden sendes inn gjennom elektroniske søknadsportaler eller om søknaden sendes inn på papir eller e-post. Grunngebyret skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse mv.

Videre betales det gebyr for 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 bygningstype førende for gebyrstørrelse. For bolig og fritidsbolig tas det gebyr etter bygningstype, men per boenhet eller per bygning.

Utdrag fra gjeldende forskrift for bolig:

Bestemmelser for bolig:	Beregningsenhet
Rene eneboliger og fritidsboliger	Per enhet
Rekkehus, kjedehus, tomannsbolig og blokk og andre boligtyper	
1.-4. enhet	Per enhet
5.-8. enhet	Per enhet
9. enhet og videre	Per enhet

Utdrag fra innretning i ny forskrift:

Bestemmelser for bolig	Beregningsenhet
Enebolig	Per tiltak
Bygg med 2-4 boenheter (tomannsbolig-firemannsbolig)	Per boenhet
Fritidsbolig	Per tiltak
Store boligbygg	
5-10 boenheter	Per boenhet
11-20 boenheter	Per bygning
21-boenheter	Per bygning
Over 30 boenheter	Per bygning

For enebolig, fritidsbolig, rekkehus og kjedehus er innretningen lik i ny forskrift som i den gjeldende. For store boligbygg er innretning også ganske lik, men ny innretning har flere intervaller når gjelder boenheter. I gammel innretning var det ingen maksbegrensning på hvor mange boenheter som kunne bli gebyrlagt, mens i ny forskrift vil det ikke gebyrlegges utover 30 enheter per bygning. Dette i samsvar med at kommunens ressursbruk ikke øker i særlig grad når det er snakk om så mange boenheter i en blokk.

Med gjeldende forskrift beregner kommunen gebyr for andre bygg enn bolig basert på fastpris i arealintervaller pluss et tillegg per kvadratmeter over et gitt areal. Det er en krevende øvelse for kommunen å dokumentere sammenhengen mellom en kvadratmeter og merarbeid i saksbehandlingen. Forslaget til ny måte å gebyrlegge disse tiltakene på gjør det mulig for kommunen å finne riktige gebyrer ut ifra gjennomsnittlig saksbehandlingstid per kategori.

Utdrag fra gjeldende forskrift:

For alle kategorier, samt tilbygg, påbygg, underbygg, som ikke omfattes av pkt. 2-7, betales gebyr avhengig av tiltakets bruksareal (BRA) etter følgende takst:	Gebyr
0 - 50 m ² + kr 140,- pr m ²	Kr 10.100
51 - 100 m ² + kr 110,- pr m ² over 50 m ²	Kr 17.500
101 - 200 m ² + kr 97,- pr m ² over 100 m ²	Kr 23.500
201 - 400 m ² + kr 40,- pr m ² over 200 m ²	Kr 34.000
401 - 600 m ² + kr 35,- pr m ² over 400 m ²	Kr 42.700
601 - 1800 m ² + kr 20,- pr m ² over 600 m ²	Kr 53.500
Over 1800 m ² + kr 10,- pr m ² over 1800 m ²	Kr 79.500

I forslaget til ny gebyrforskrift fastsettes gebyrene som enhetsgebyr per kategori av bygningstyper. Gebyret for andre bygninger er også differensiert etter tiltaksklasse 1 og tiltaksklasse 2 og 3. Hører bygningen til i tiltaksklasse 2 og 3, vil kompleksiteten i søknaden medføre merarbeid for kommunen og derfor er det naturlig at gebyret dermed er høyere. På den måten kan kommunen lettere dokumentere gjennomsnittlig kostnad per tiltakstype når gebyrene er enhetsgebyrer og ikke er beregnet etter eksempelvis areal.

Utdrag fra ny forskrift:

Annet enn bolig:	Beregningsenhet	Tiltaksklasse 1	Tiltaksklasse 2 og 3
Vnr. Y Fabrikk-/industribygg ol. Bygningstype: 211-218	Per tiltak	kr X,-	kr X,-
Vnr. Y Energiforsyningsbygg, bensinstasjon ol. Bygningstype: 221-228;323	Per tiltak	kr X,-	kr X,-
Vnr. Y Lager-, landbruks-, parkeringsbygg ol. Bygningstype: 231-248;421-438	Per tiltak	kr X,-	kr X,-

Vnr. Y	Offentlig tilgjengelige publikumsbygg Bygningstype: 311-322;328-428;441-448;731-728	Per tiltak	kr X,-	kr X,-
Vnr. Y	Bygg for overnatting mv. Bygningstype: 511-528	Per tiltak	kr X,-	kr X,-

Når det gjelder dispensasjonssøknader i gjeldende gebyrforskrift avgjøres gebyret i utgangspunktet av om det krever uttalelse fra regionale myndigheter eller ikke.

Gebyr for søknad om dispensasjon i gjeldende forskrift:

Gebyr for dispensasjonssøknader	Gebyr
Søknad om dispensasjon som krever uttalelse fra regionale myndigheter	Kr 15.000
Søknad om dispensasjon fra arealplaner og lovverk som ikke krever uttalelse fra regionale myndigheter.	kr 8.700
Søknad om dispensasjoner knyttet til tiltak uten krav om ansvarsrett (pbl § 20-4). Dispensasjoner knyttet til mindre tiltak som er fritatt for byggesaksbehandling (pbl § 20-5).	kr 3.100
Søknad om fravik fra Teknisk forskrift, jfr. Pbl § 31-2, fjerde ledd	Kr 8.700

I forslaget til ny gebyrforskrift beregnes gebyr for dispensasjonssøknader etter type dispensasjon, altså ut ifra hva det søkes dispensasjon fra. Beregningsenheten er per «forhold». For å unngå å ta for høye gebyrer, er det lagt inn en maksbegrensning som gjør at det er kun de to dyreste forholdene per søknad som gebyrlegges.

Gebyr for søknad om dispensasjon i ny forskrift:

Gebyr for dispensasjonssøknader	Gebyr
Søknad om dispensasjon fra plankrav i kommune- og reguleringsplan, arealbruk	Kr X,-
Søknad om dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag	Kr X,-
Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad, regulert byggelinje, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser mv.	Kr X,-
Søknad om dispensasjon fra andre forhold i plan og/eller pbl med tilhørende forskrifter, samt andre forhold som ikke er særskilt nevnt	Kr X,-
Søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bygninger i LNF-områder i tråd med gjeldende retningslinjer	Kr X,-
Tillegg for ekstern høring	Kr X,-

Ny innretning tar hensyn til det ulike arbeidsomfanget ved de ulike type dispensasjonssakene. Dette er antatt å variere mer enn kun om saken krever uttalelse fra regionale myndigheter eller ikke, og det er bakgrunnen for at kommunen ønsker å gå bort ifra gjeldende innretning.

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 eller gi en reduksjon i gebyret med et fast beløp dersom søknaden er komplett ved førstegangs innsending.

Det er i tillegg foreslått å ta gebyr for forhåndskonferanse. Dette er arbeid Skien kommune ikke tar betalt for i dagens gebyrregulativ. Forhåndskonferanse er merarbeid for kommunen og anbefales derfor at det prises etter gjennomsnittlig ressursbruk. Det er imidlertid muligheter til å prise forhåndskonferanse til kr 0,- dersom kommunen ønsker å tilby dette som en service til tiltakshavere. Velger kommunen å subsidiere denne aktiviteten, må kommunens ressursbruk i forbindelse med forhåndskonferanser finansieres med kommunens frie midler.

Kapittel 4 – Eierseksjonering

Eierseksjonering ble en selvkost-tjeneste fra og med 2018. Før dette var gebyrene fastsatt til tre eller fem ganger statens rettsgebyr per sak. Det gjorde trolig at mange kommuner ikke fikk dekket kostnadene for arbeid med disse sakene.

Skien kommune har ikke endret gebyrforskriften for eierseksjonering etter at det ble en selvkost-tjenestene i 2018. Gebyrene i dagens forskrift er differensiert etter om saken krever befarings (fem ganger rettsgebyr) eller ikke (tre ganger rettsgebyr).

I forslag til ny gebyrforskrift er bestemmelsene for seksjoneringsgebyr lagt opp som enhetsgebyr for ulike former for seksjonering. Gebyr ilegges per søknad i to kategorier avhengig av antall seksjoner; ett gebyr til og med fire seksjoner i en sak, og ett gebyr for sak med fra fem til åtte seksjoner. For seksjoner over åtte betaler tiltakshaver et tillegg per seksjon.

I tillegg vil gebyret i en sak være avhengig av om det er snakk om opprettelse av eierseksjon i nybygg eller eksisterende bygg, eller om det er snakk om reseksjonering.

Det utløses et eget tilleggsgebyr ved befarings.

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 et gebyr per grensepunkt for å dekke markarbeidet.

I de fleste kommuner i dag er oppmålingsgebyret knyttet til areal. Imidlertid så har den teknologiske utviklingen gjort at kommunens arbeid med oppmåling ikke nødvendigvis øker proporsjonalt med arealet. Eksempelvis vil det bare ta en time å gå tre ganger rundt en rektangulær tomt på 100.000 m² (hvert grensepunkt må måles tre ganger).

Det er først og fremst *antall* grensepunkter som påvirker arbeidsmengden ved markarbeid. Arbeidsgruppen har derfor vurdert at ved oppmålingsforretninger hvor det er nødvendig med markarbeid bør tilleggsgebyret for dette beregnes ut ifra antall grensepunkt.

Gebyr for oppmålingsforretning i gjeldende regulativ:

Gebyr for oppmålingsforretning	Gebyr
Oppretting av grunneiendom og festegrund	
0 - 500 m ²	kr 25.900
501- 2000 m ²	kr 32 400
2001 m ² – 5000 m ²	kr 2 700
5001 m ² - økning pr. påbegynt daa.	kr 1.160

I forslag til ny gebyrforskrift er sakstypene differensiert etter om oppmålingen krever delingstillatelse eller ikke. 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 rekvirent betale et gebyr per grensepunkt som skal dekke tiden det tar å gjennomføre oppmålingsarbeidet i marka.

Dersom saken ikke krever oppmåling i marka, vil gebyret reduseres med et fast beløp som tilsvarer den kostnaden kommunen sparer ved at saken saksbehandles kun fra kontoret.

Utdrag fra ny forskrift:

Oppmålingsforretning (der det kreves kommunal tillatelse)	Gebyr
Oppretting av grunneiendom og festegrund	Kr X,-
Tillegg for oppretting av flere matrikkelenheter fra samme eiendom	Kr X,-
Arealoverføring	Kr X,-
Oppretting av anleggseiendom	Kr X,-
Arealoverføring av anleggseiendom	Kr X,-
Punktfeste	Kr X,-
Oppretting av matrikkelenhet uten å fullført oppmålingsforretning	Kr X,-

Gebyr per grensepunkt	Gebyr
Gebyr for første grensepunkt	Kr X,-
Gebyr for påfølgende grensepunkt	Kr X,-

7. 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:

Timesats = gebyrgrunnlag/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.

8. Effekten av saken

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ingen
Konsekvens for klima på kort og lang sikt		X		
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt		X		
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv			X	
Konsekvens for folkehelsen		X		

Forslag til ny gebyrforskrift vurderes til å ha positive økonomiske konsekvenser på lang sikt. Innretningen i gebyrforskriften har til hensikt å gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakene. Forskriften vil bidra til å finansiere oppgavene kommunen etter lover og regler er pålagt å utføre. Gebyrene legger grunnlaget for inntekter og kostnadsdekning for tjenestene beskrevet i saken.

9. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Saksbehandlingstjenestene har et utvidet krav til selvkost. Selvkostforskriften regulerer at selvkost skal overholdes på et overordnet nivå for den enkelte gebyrtjeneste. Samtidig gir forarbeidene til plan- og bygningsloven og matrikkellova sterke føringer om at selvkost skal tilstrebes ned på den enkelte sakstype. Kommunedirektøren mener det er viktig at ny forskrift bidrar til at gebyrsatsene i størst mulig grad samsvarer med kommunens kostnad for den enkelte sakstype.

Kommunedirektøren mener at arbeidet med ny lokal forskrift for gebyrregulativ ivaretar målsetningen om at årlige variasjoner i selvkostgrad dempes, da innretningen i større grad følger kommunens saksbehandlingsprosesser. Det er i arbeidet med ny forskrift lagt stor vekt på å finne kostnadsdrivere i saksbehandlingen, slik at gebyret i saken reflekterer kommunens ressursbruk på best mulig måte.

Kommunedirektøren merker seg at overskudd i det enkelte år skal avsettes til bundne driftsfond. Dette prinsippet ivaretas også i gjeldende forskrift og praksis med gebyrfastsetting i Skien kommune. 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 må som hovedregel dekkes over kommunekassen i det året som underskuddet oppstår.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til ny forskrift legges ut på offentlig høring slik at alle interessenter gis anledning til å utale seg før endelig forskrift vedtas.

Referanser

Plan- og bygningsloven, §33-1

Matrikkellova §32

Eierseksjoneringsloven §15

Kommuneloven § 15-1

Forvaltningsloven

Forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer, KMD 2020

Veileder til selvkostforskriften, H-2465, KMD 2020

Vedlegg:

1. Skien kommune - Ny gebyrforskrift, datert 2022.04.29