



Samlet saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
15/24	Formannskap	09.04.2024
25/24	Kommunestyret	18.04.2024

Forslag til forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova - Høring

Kommunedirektørens innstilling:

Vedlagte forslag til forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova legges ut på høring, jf. forvaltningsloven § 37. Høringsfristen settes til minimum fire uker fra utlegging.

Forskriften gis med hjemmel i lov 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 33-1, lov 16. juni 2017 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 15 og lov 17. juni 2005 om eidedomsregistrering (matrikkellova) § 32.

Vedtak som innstilling fra Formannskap - 09.04.2024 - 15/24

Formannskapet anbefaler kommunestyret om å slutte seg til kommunedirektørens innstilling.

Formannskap 09.04.2024:

Behandling:

Et forslag om at formannskapet støtter kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FSK- 15/24 Vedtak:

Formannskapet anbefaler kommunestyret om å slutte seg til kommunedirektørens innstilling.

Kommunestyret 18.04.2024:

Behandling:

Et forslag om at kommunestyret slutter seg til formannskaps innstilling ble enstemmig vedtatt.

KS- 25/24 Vedtak:

Vedlagte forslag til forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova legges ut på høring, jf. forvaltningsloven § 37. Høringsfristen settes til minimum fire uker fra utlegging.

Forskriften gis med hjemmel i lov 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 33-1, lov 16. juni 2017 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 15 og lov 17. juni 2005 om eidedomsregistrering (matrikkelova) § 32.

Kort sammendrag:

Kommunens administrasjon har med bistand fra kommunens faglige rådgiver innenfor selvkostområdet utarbeidet et forslag til lokal gebyrforskrift etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelova. I arbeidet med gebyrforskriften har målet vært å utarbeide en forskrift som på en fleksibel måte klarer å gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakene. Gebyrforskriften skal sørge for finansiering av de lovpålagte oppgavene som kommunen utfører. Det har vært viktig å lage en forskrift som er mest mulig rettferdig for alle søkere. I tillegg til å tydeliggjøre de ulike oppgavene kommunen har knyttet til saksbehandling etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelova. Forskriften skal opplyse innbyggerne og politikere om kommunens oppgaver og de ulike saksbehandlingsprosessene, i tillegg til å synliggjøre kommunens kostnader ved behandling av de enkelte sakene. Forskriften ivaretar de endringer som har kommet innenfor lovverket for selvkostområdet de senere år, og gir kommunen tilstrekkelig hjemmel til å ta gebyr for den tjenesten kommunen leverer.

Etter høringsperiodens utløp gjøres det eventuelle endringer basert på innkomne innspill, før forskriften fremmes for endelig vedtak.

Kommunedirektøren foreslår å sende forslag til forskrift ut på høring, hvor kommunen ber om innspill på prinsippene for utregning av gebyr i de forskjellige sakene etter plan- og bygningsloven. Etter høringsperiodens utløp gjøres det eventuelle endringer basert på innkomne innspill, før forskriften fremmes for endelig vedtak. Fastsettelse av det enkelte gebyr gjøres hvert år i forbindelse med den årlige behandlingen av budsjett- og handlingsplan

Saksutredning/vurdering

Hjemmel til å ta gebyr

Plan- og bygningsloven § 33-1 gir kommuner hjemmel til å ta gebyr for behandlingen av private planforslag, byggesaker, og opprettelse og endring av grunneiendom:

«Kommunestyret selv 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.»

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

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

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.»

Selvkostprinsippet:

Selvkostprinsippet innebærer at kommunens kostnader med å frembringe tjenestene kan dekkes inn gjennom de gebyrene som brukerne betaler. Selvkostfinansierte tjenester skal ikke brukes til å finansiere andre deler av kommuneforvaltningen.

Hva som kan inngå som gebyrgrunnlag er fastsatt i ny kommunelov kapittel 15 og i ny forskrift om beregning av selvkost (Forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer(selvkostforskriften)). Gebyrgrunnlaget består blant annet av direkte og indirekte henførbare driftsutgifter og kalkulatoriske kapitalkostnader. Kalkulatoriske kapitalkostnader 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.

Underskudd for et enkelt år som oppstår som følge av tilfeldig variasjon i gebyrinntekt- og kostnader kan fremføres mot et senere års overskudd.

Systematisk underskudd som oppstår som følge av at gebyrene ikke er på nivå med selvkost, kan ikke dekkes inn mot et fremtidig overskudd. Kommunen kan ikke øke gebyrene for å dekke inn historiske underskudd.

Selvkost i den enkelte sak:

Kommunal- og regionaldepartementet har i forarbeidene til plan- og bygningslov vurdert kostnadene ved den enkelte sak. Her står det som følgende:

«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. Her la retten til grunn at synspunktene for gebyrfastsettelse etter plan- og bygningsloven gjorde seg gjeldende også for delingsforretningen. Det synes i dommen at selvkostprinsippet ikke bare krever at den enkelte sektor drives uten overskudd, men at selvkost også skal tilstrebes i den enkelte sak.

Sivilombudsmannen har i 2015 kritisert Kristiansand kommunes gebyrforskrift hvor byggesaksgebyrene 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 høye gebyrer.

På landsbasis er det store variasjoner mellom kommunenes gebyrer til tross for at lover og regelverk er likt for alle kommuner. Gjennomgående benytter mange kommuner areal i stor utstrekning ved beregning av gebyrer.

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

Selvkostkravet for tjenestene som denne forskriften regulerer er strengere enn blant annet for vann- og avløpstjenestene. I tillegg til at selvkostprinsippet skal følges på overordnet nivå, skal kommunen dokumentere at selvkost er overholdt ned på de enkelte sakstypene. Dette innebærer at forskriften skal klare å gjenspeile kommunens gjennomsnittlige ressursbruk innenfor de enkelte sakstypene. Det strenge selvkostkravet gir kommunestyret begrensede muligheter til å krysssubsidiere en sakstype på bekostning av en annen. Krysssubsidiering innebærer å gebyrlegge for eksempel byggetiltak for eneboliger lavere enn gjennomsnittskostnaden og gebyrlegge tiltak om boligblokker høyere enn respektiv gjennomsnittskostnad.

Gebyrforskriften utnytter mulighetene som lovverket gir til å kreve betaling underveis i saksbehandlingsprosessen. Dette sikrer at kommunen får dekket sine kostnader for utført arbeid,

selv om søknad eller forslag trekkes før vedtak/avslag.

Forskriften er delt inn i fem kapitler:

- Første kapittel omfatter alminnelige bestemmelser som gjelder for alle tjenestene.
- Andre kapittel omhandler gebyr for private planforslag.
- Tredje kapittel omhandler gebyr for byggesaker og opprettelse og endring av grunneiendom.
- Fjerde kapittel omhandler gebyr for eierseksjoneringsaker.
- Femte kapittel omhandler gebyr for oppmålingsforretning.

Målsetningen med arbeidet har vært å lage en forskrift som er rettferdig, tydelig og fleksibel.

- **Rettferdig:** Gebyrene skal gjenspeile de ulike brukergruppernes 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

Se vedlagt forslag til forskrift, og forslag til høringsbrev for mer informasjon om de ulike gebyrområdene, og endringene i den nye gebyrforskriften i forhold til gjeldende gebyrregulativ.

Forhold til øvrige saker:

Betalingssatser- og gebyrer.

Økonomi:

Forskriften er ment å danne ett grunnlag for mest mulig rettferdig fastsettelse av gebyr, samt sørge for inndekning av kommunens reelle kostnader innenfor selvkostområdet. Fastsettelse av det enkelte gebyr gjøres hvert år i forbindelse med den årlige behandlingen av budsjett- og handlingsplan, da basert på eget selvkostbudsjett for det enkelte området. Gebyrene vises i «betalingssatser og gebyrer».

Forslag til alternativer:

Å ikke ha en forskrift er ikke vurdert da kommunene plikter å ha en slik forskrift. Dersom det er behov for ytterligere informasjon, eller utredning, sendes saken tilbake til administrasjonen.

Konsekvenser:

Å sende saken tilbake til administrasjonen vil forsinke prosessen med å få vedtatt forskriften.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova legges ut på høring, jf. forvaltningsloven § 37. Høringsfristen settes til minimum fire uker fra utlegging,

Vedlegg i saken:

Forslag til forskrift - Høringsutkast

Følgebrev til høring