

Saksutredning - Forskrift for gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven – høring

Oppsummering av saken

Saken gjelder å legge revidering av lokal forskrift om gebyr for dekning av utgifter av behandling av private planforslag og bygge- og delesaker etter plan- og bygningsloven og behandlinger etter matrikkelloven og eierseksjonsloven ut på høring.

Intensjonen med arbeidet har vært å utarbeide et forskriftsforslag som er i tråd med gjeldende lover, forskrifter veileder og rundskriv.

Forskriften legges ut på høring med sikte på vedtak høsten 2026 slik at den kan gjøres gjeldende fra 01.01.2027.

Hensikten med forskriften er at kommunen får dekket ønsket andel inntil selvkost av sine utgifter til behandling av søknader etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven.

Hjemmel for å fastsette slik forskrift er:

- Plan- og bygningsloven § 33-1 for behandlingen av private planforslag og bygge- og delesaker.
- Eierseksjonsloven § 15 gir kommuner hjemmel til å ta gebyr for seksjoneringsaker.
- Matrikkelloven § 32 gir kommuner hjemmel til å ta gebyr for oppmålingsforretning, matrikkelføring, utferdig av matrikkelbrev og annet arbeid etter loven kan fastsettes av kommunestyret selv i forskrift/regulativ.

Kommunestyret selv kan fastsette lokal forskrift om gebyr for dekning av kostnader til behandling av bygge/delesaker, private detaljreguleringsplaner, matrikkelarbeid og eierseksjonering.

Vurderinger

Innledning

Det er vedtatt i kommunestyret at plan, byggesak og geodata skal være 100 % selvkostfinansierte. I arbeidet er dette lagt til grunn for forslag til gebyrer.

Lokal forskrift vil, når den er fastsatt og kunngjort, gi kommunen anledning til å fastsette gebyr til dekning av utgifter med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven og i denne prosessen avgjøre om enkelte gebyrer skal subsidieres over kommunens ordinære budsjett.

Erfaringer med gjeldende forskrift

Gjeldende forskrift ble vedtatt i 2019, og trådte i kraft 1.1.2020. Det er kun gjort mindre endringer i forskriften etter dette. Gebyrsatsene er justert hvert år i henhold til generell prisvekst.

Kommunedirektøren mener forskriften har fungert tilfredsstillende. Det har vært enkelte gebyrtyper som har manglet og oppdelingen av enkeltgebyrer kunne vært gjort noe mer detaljert. Selvkostmessig har vurderinger knyttet til gjennomsnittlig saksbehandlingstid, og med det gebyrsats, truffet godt.

Plansaker

Når det gjelder arbeid med private detaljreguleringsplaner har kommunen anledning til å fastsette

gebyr som fullt ut skal dekke kommunens arbeid med planforslaget fram til førstegangs behandling. Alt arbeid som kommer etter dette, må kommunen dekke selv. Det er heller ikke anledning til å ta gebyr for områdereguleringsplaner og detaljreguleringsplaner for offentlige formål. Det betyr at kommunens arbeid med reguleringsplaner ikke kan bli 100% selvkostfinansiert.

Forslag til ny gebyrforskrift for behandling av detaljreguleringsplaner er tilnærmet lik gjeldende forskrift, men med erfaring fra dagens regulativ har man ønsket å justere enkelte punkter.

Det er justert noe i inndelingen av gebyrintervaller for planens grunnareal. Det foreslås å endre beregningen for bebyggelsens areal fra kvadratmeter bruksareal (BRA) til intervaller. Det gjør det enklere å beregne gebyret. Reguleringsforslag i strid med overordnet plan gir ofte mer tidsbruk i prosessen, og er derfor tatt inn som nytt punkt.

For forenklet planprosess etter pbl. § 12-14 andre ledd, er det foreslått å differensiere gebyret, slik at svært enkle endringer med meget begrenset arbeidsinnsats fra kommunens side får et eget gebyr. I tillegg beholdes gebyret for planendring etter forenklet prosess hvor man forventer noe større arbeidsinnsats. Fordi muligheten til planendring etter forenklet prosess er utvidet, har vi erfart at forenklet prosess kan favne ganske vidt, fra de helt enkle endringene som krever få arbeidstimer av kommunen til endringer som krever flere møter og større involvering av fagetatene og overordnede myndigheter. Det vises til følgebrev fra Visma Momentum for nærmere beskrivelse.

Bygge- og delesaker

For bygge- og delesaksbehandling er det gjort et noe større arbeid knyttet til endringer i forskriftens oppsett. Det foreslås at kommunen i hovedsak går bort fra en tredelt arealoppdeling av bygningsmessige tiltak. Det foreslås å kun ha ett gebyr uavhengig av tiltakets størrelse, men for enkelte bygningsmessige tiltak deles gebyret det opp i to. Bakgrunnen for oppdeling er at man erfaringsmessig bruker noe mindre tid på bygningsmessige tiltak som har et mindre areal, og at man ved en gjennomsnittsberegning av gebyrstørrelse vil få et urimelig høyt gebyr dersom man skal ta utgangspunkt i behandlingstid der man ser på tidsbruk uavhengig av areal.

Det foreslås videre å dele opp enkelte tiltakskategorier som f.eks bruksendringer og dispensasjonsbehandlinger mer detaljert. Dette begrunnes også med at oppdelingen gir bedre utgangspunkt for beregning av gjennomsnittlig tidsbruk for behandlingen. Endringene gjøres for å imøtekomme kommunestyrets bestilling i sak 079/25 datert 17.6.2025.

For å ivareta vedtaket om 100 % selvkostgrad foreslås det å innføre gebyr for registrering av ikke-søknadsplichtige tiltak etter plan- og bygningsloven. Det er et krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift at slike arbeider meldes til kommunen for registrering i matrikkelen. Dette registreringsarbeidet ligger per dags dato til geodataavdelingen, men det har ikke vært et gebyr for dette i gjeldende forskrift. Arbeidet ligger til matrikkelarbeid som kan dekkes av selvkost. Dersom det ikke er ønskelig å ta gebyr for matrikkelregistrering av ikke-søknadsplichtige arbeider må dette arbeidet subsidieres over ordinært budsjett. Gebyrtypen bør stå i gebyrforskriften, og eventuelt settes til krone null (0) dersom man skulle ønske å subsidiere dette ved behandling av budsjettet for 2027.

For å ivareta vedtaket om 100 % selvkostgrad opprettholdes videre gebyr for mangelbrev og forhåndskonferanse i forskriften. I budsjettperioden 2025-2029 er forhåndskonferanser subsidiert over ordinært budsjett. Gebyrsatsen er derfor i gjeldende regulativ satt til krone null (0). Dersom man i budsjettarbeidet for 2027 eller senere skulle ønske å endre på dette, må gebyrtypen stå i forskriften slik at man får lagt inn en gebyrsats for forhåndskonferanser. For mangelbrev ble det vedtatt i 2024 at gebyrsatsen skulle være krone null (0). Dette er ikke substituert over ordinært budsjett, og dekkes således over grunngebyr og de andre gebyrsatsene for å ivareta en 100 % selvkostgrad. Dette er i utgangspunktet ikke en ønsket praksis da dette i praksis betyr at alle belastes for mangelbrev. Dersom man i budsjettarbeidet for 2027 eller senere

skulle ønske å endre på dette, må gebyrtypen stå i forskriften slik at man får lagt inn en gebyrsats for mangelbrev. Det vises til følgebrev fra Visma Momentum for nærmere beskrivelse.

Eierseksjonsloven og matrikkelloven

Gebyr for arbeid etter eierseksjonsloven og matrikkelloven er det kun foreslått mindre justeringer av dagens gebyr. Det vises til følgebrev fra Visma Momentum for nærmere beskrivelse

Kommunedirektøren viser til at selve gebyrsatsene fastsettes i forbindelse med budsjettvedtaket for 2027. Gebyrsatsene skal avgjøres basert på selvkostberegninger. Disse beregningene utføres av fagavdelingene sammen med Visma Momentum i løpet av våren og sommeren 2026.

Økonomiske konsekvenser

Saksbehandling av private planer, bygge- og delesaker, matrikkelarbeid og eierseksjonering dekkes av gebyrer, som beregnes etter selvkostprinsippet. Det er i arbeidet med ny gebyrforskrift gjort en grundig gjennomgang av hvilke poster som kan inngå i beregning av selvkost. Kommunen kan også velge å subsidiere tjenestene utover dette prinsippet. For nærmere beskrivelse, se følgebrev.

Gebyrene fastsettes i forbindelse med budsjettvedtaket for 2027 og vil avhenge av ønsket dekningsgrad for hvert av gebyrområdene.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at foreliggende utkast til forskrift om gebyr etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven legges ut til høring.

Høringsfrist settes til 8 uker etter publisering.

Gebyrsatser behandles i forbindelse med budsjettet for 2027.