

Høring av forslag til forskrift om gebyrer mv. etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Moss kommune, Østfold

Med dette legger Moss kommune forslag til ny forskrift om gebyr mv. for private planforslag, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling samt eierseksjonering ut på høring.

Frist for innsendelse av uttalelser er satt til **dd.mmmm** 2026.

1. Bakgrunn

1.1 Behovet for ny forskrift

Moss kommune har identifisert et behov for å revidere gebyrforskriften for plan, bygge- og delesak, oppmåling og eierseksjonering. Kommunestyrets føringer inn i arbeidet tar utgangspunkt i at forskriften skal være tydelig, rettferdig og forutsigbar.

1.2 Forskriftens målsetninger

Forskriften skal sørge for riktig og lovlig finansiering av kommunens lovpålagte oppgaver knyttet til saksbehandling etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova.

Forskriften skal gjenspeile kommunens ressursbruk for de enkelte sakstyper på en fleksibel måte.

Forskriften legger videre opp til å ta betalt underveis i saksbehandlingsprosessen. Dette sikrer at kommunens faktiske kostnader for utført arbeid dekkes løpende, også i tilfeller der en søknad eller et planforslag trekkes før det foreligger et sluttvedtak.

1.3 Sammendrag

De aktuelle tjenestene er underlagt reglene i kommuneloven kapittel 15. Dette innebærer at tjenestene skal prises til selvkost, så fremt ikke kommunestyret vedtar en lavere kostnadsdekning.

Kommuneloven § 15-1 første ledd:

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.

For selvkosttjenestene som reguleres av forskriftsforslaget må kommunen i tillegg kunne dokumentere at selvkost er overholdt for den enkelte sakstype (*les: gebyrsats*). Dette innebærer at forskriftens beregningsmekanismer for det enkelte gebyret, må gjenspeile kommunens ressursbruk.

Dette strenge selvkostkravet medfører at kommunen har begrensede muligheter til å krysssubsidiere en sakstype på bekostning av en annen.

Krysssubsidiering innebærer for eksempel at (for) lave gebyrer for eneboliger subsidieres av (for) høye gebyrer for boligblokker. Dette er ikke lovlig.

Forskriften er delt inn i sju kapitler:

- kapittel 1 omhandler alminnelige bestemmelser for alle tjenestene
- kapittel 2 omhandler gebyr for private planforslag
- kapittel 3 omhandler gebyr for bygge- og delesaksbehandling
- kapittel 4 omhandler gebyr for eierseksjoneringsaker
- kapittel 5 omhandler gebyr for oppmålingsforretning
- kapittel 6 omhandler regler om ikrafttredelse.

1.4 Selvkosttjenestene og hjemmel for å ta gebyr

1.4.1 Private planforslag 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 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.*

1.4.2 Eierseksjonering

Eierseksjonsloven § 15 gir kommuner hjemmel til å ta gebyr for seksjoneringsaker:

*Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjoneringsøknaden.
Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker.*

1.4.3 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.

1.4.4 Nødvendige kostnader og selvkost

Det kommer frem av lovbestemmelsene over at disse tjenestenes gebyrer ikke kan overstige nødvendige eller faktiske kostnader. Begrepet «nødvendige kostnader» er med andre ord en selvkostbegrensning.

1.4.5 Gebyrtap som følge av fristoverskridelse

Dersom kommunen bruker lengre tid enn frister fastsatt i lov eller forskrift taper kommunen andeler av gebyret. Slikt gebyrtap som følge av fristoverskridelse, er ikke en nødvendig kostnad.

I selvkostkalkylen er det bruttoinntekten før gebyrtap som skal inntektsføres.

1.4.6 Veiledning og klagebehandling etter forvaltningsloven

Veiledning etter forvaltningsloven § 11 og klagebehandling etter forvaltningsloven § 28 og kan ikke inngå i gebyrgrunnlaget for gebyrer etter plan- og bygningslovenⁱ. Ressursbruk knyttet til dette må dermed dekkes over kommunekassen, og kan ikke finansieres med gebyrinntekter.ⁱⁱ

Dette følger av at gebyrhjemmelen i plan- og bygningsloven § 33-1 avgrenser kommunen fra å ta gebyr for annet enn arbeid «etter denne lov eller forskrift».

1.5 Selvkost

Selvkost innebærer at kommunens kostnader med å frembringe tjenesten kan dekkes inn gjennom de gebyrene som brukerne betaler. Inntekter fra selvkostfinansierte tjenester kan ikke finansiere andre deler av kommuneforvaltningen.

Hva som kan inngå som en tjenestes gebyrgrunnlag følger av kommuneloven kapittel 15, med nærmere regulering i forskrift om beregning av selvkost¹. Gebyrgrunnlaget består blant annet av direkte og indirekte driftsutgifter og kapitalkostnader (avskrivninger og beregnede rentekostnader).

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.²

1.5.1 Subsidiering

Kommunestyret har anledning til å subsidiere en selvkosttjeneste. Dette følger av selvkostforskriften § 8 første ledd andre punktum:

Kommunestyret og fylkestinget kan bestemme at gebyrgrunnlaget i stedet skal utgjøre en andel av samlet selvkost, så langt dette ikke strider med annen lov eller forskrift.

Bestemmelsen må tolkes som at kommunestyret må vedta en slik subsidiering. Hvis kommunen vedtar at gebyrgrunnlaget skal utgjøre f.eks. 90 % av samlet selvkost, blir dette utgangspunkt for beregning av overskudd.

Dette innebærer at kommunen kan måtte avsette til selvkostfond, selv om gebyrinntektene er lavere enn samlet selvkostⁱⁱⁱ.

1.5.2 Selvkost i den enkelte sak

Gebyr for saksbehandling av en delingsforretning (i dag oppmålingsforretning³) er behandlet i en høyesterettsdom inntatt i Rt. 2004 s. 1603.

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

² Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker, H-2514 B

³ Matrikkellova erstattet delingsloven i 2005.

Høyesteretts flertall kom fram til at gebyret skulle fastsettes på grunnlag av gjennomsnittlige utgifter ved tilsvarende delinger, slik at man kom så nært kommunens faktiske utgifter som mulig – selvkost skal dermed tilstrebes i den enkelte sak.⁴

Av forarbeidene⁵ til plan- og bygningsloven fremgår følgende:

Gebyret skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren. Gebyrene skal fastsettes i forhold til arbeidsmengde, men det er ikke meningen at kommunen skal måtte beregne konkret hvor mange timers arbeid som medgår til å behandle den enkelte søknad. Det aksepteres en viss grad av standardisering av gebyrsatsene med utgangspunkt i de gjennomsnittlige utgiftene for vedkommende sakstype [...].

1.5.3 Uheldige beregningsmodeller

Sivilombudet⁶ var i 2015 kritisk til en kommunal gebyrforskrift hvor byggesaksgebyrene var beregnet som lineære funksjoner av bruksareal eller antall boenheter, uten en øvre avgrensning. Dermed var risikoen stor for at tiltak med stort areal eller mange boenheter medførte gebyrkrav som langt oversteg kommunens kostnader med saksbehandlingen.

På landsbasis er det store variasjoner mellom disse tjenestenes gebyrer, til tross for at regelverket er likt for alle kommuner. Dette kan skyldes at mange kommuner fremdeles benytter lineære funksjoner av bruksareal eller antall boenheter ved beregning av gebyrer.

2. Forslag til ny forskrift

2.1 Forvaltningslovens regler om forskrifter

Forvaltningsloven kapittel VII stiller flere krav som må oppfylles for at en forskrift skal være lovlig. Blant annet må en forskrift utredes av det aktuelle forvaltningsorgan (*her: kommunen*); kommunen må påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Forskriftsforslaget skal sendes på høring og eventuelle uttalelser fra interessenter skal behandles.

Etter at forskriften er fastsatt av kommunen må den kunngjøres i Norsk Lovtidend (*les: lovdata.no*). Når forskriften er fastsatt og kunngjort, kan ikke forskriften fravikes.

2.1.1 Gjeldende gebyrforskrift

Dagens gebyrforskrift i Moss kommune har vært gjeldende siden 01.01.2020, i forbindelse med kommunesammenslåingen mellom Moss og Rygge kommune. Forskriften er kunngjort på lovdata.no.

Forskriften åpner i dag for å fakturere gebyrer som hovedregel når vedtak fattes. Med visse unntak fører dette til begrensede muligheter til å sammenstille inntekten fra gebyrene med ressursbruken i saksbehandlingen, spesielt for private planer der saksbehandlingen foregår over en lengre periode.

Gjeldende forskrift legger opp til at fagutvalg etter egen vurdering eller ved skriftlig søknad fra forslagstiller eller søker kan sette ned gebyret dersom dette vurderes som urimelig høyt. Nyere

⁴ Sivilombudet Sak 2007/1890

⁵ Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 359

⁶ Sivilombudet Sak 2015/947

veileder fra departementet om selvkost i byggesaker⁷ sier at det er viktig å skille mellom tilfeller der kommunen har en *plikt* til å redusere gebyret fordi det er ulovlig høyt og tilfeller der kommunen *kan* redusere gebyret. Et gebyr er i utgangspunktet enten lovlig eller ulovlig høyt. I saker der kommunen mener at gebyret er alt for høyt sammenlignet med ressursbruken i saken skal gebyret allerede ved fakturering reduseres. Dette må ikke forveksles med kommunestyrets handlingsrom om å subsidiere hele selvkostområdet, eller enkelte sakstyper.

Dagens prissystem er i for stor grad bygget på lineære beregningsmodeller knyttet til areal, noe som øker risikoen for at gebyret i enkeltsaker kan overstige kommunens faktiske ressursbruk. For å i størst mulig grad eliminere muligheten for at gebyret i enkeltsaker blir ulovlig høye i enkeltsaker, er betydningen av areal betydelig begrenset i forslaget til ny forskrift.

2.2 Arbeidsprosessen

Visma Enterprise har vært kommunens eksterne rådgiver i arbeidet med ny gebyrforskrift. Siden desember i fjor har det vært avholdt møter der kommunen har stilt med deltakere fra relevante fagområder.

En viktig målsetning i arbeidet med å utarbeide ny gebyrforskrift, har vært å finne hensiktsmessige prinsipper og innretninger for de enkelte sakstypene.

Arbeidet har videre bestått i å identifisere objektive faktorer i saksbehandlingsprosessen til kommunen som på en god måte beskriver kommunens ressursbruk i den enkelte sak.

I møtene har det vært fokus på at gebyrforskriftens sakstyper bør gjenspeile den enkelte tjenestes arbeidsprosess. Forskriftsforslagets gebyrer kan grovt sett deles inn i følgende gebyrtypener:

- Innledende gebyrer. Eksempler på dette er *grunngebyr* (skal dekke arbeid som er uavhengig av sakens kompleksitet og størrelse, f.eks. journalføring/arkiv, fakturering mv.), *tilleggsgebyr om ufullstendig søknad* (gebyr som påløper dersom søknad el. ikke er komplett), og *gebyr for forhåndskonferanse*.
- Saksbehandlingsgebyr. Eksempler på dette er gebyr for behandling av *søknad om oppføring av enebolig* eller gebyr for *oppretting av grunneiendom*.
- Avsluttende gebyrer. Eksempler på dette er *registreringsgebyr* (skal dekke arbeid med matrikkelregistrering) og *gebyr for avsluttet sak før vedtak*.

2.3 Beregning av time- og gebyrsatser

Samtidig med arbeidet med å komme frem til en revidert gebyrforskrift og dens innretning, vil arbeidet med å komme frem til riktige gebyrsatser for sakstypene fortsette frem til budsjettvedtaket senere i 2026.

Det budsjetterte gebyrgrunnlaget vil omfatte alle kostnader som sentral gebyrhjemmel tilsier kan dekkes gjennom gebyr. Det er ikke alle aktiviteter som kan finansieres med gebyrinntekter, eksempelvis oppgaver etter forvaltningsloven. Slike oppgaver holdes utenfor.

⁷ Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker

Timesatsen beregnes ved å dividere tjenestens gebyrgrunnlag med antall tilgjengelige timer til saksbehandling. Dette vil variere fra tjeneste til tjeneste og reduseres eksempelvis med tid saksbehandler bruker på faglig oppdatering, rapportering og administrasjon.

Under illustreres beregningen av en timesats som dekker selvkost:

$$\text{Timesats} = \text{gebyrgrunnlag} / \text{antall tilgjengelige timer til saksbehandling}$$

De foreslåtte gebyrsatsene kommer frem ved å multiplisere tjenestens timesats med antatt gjennomsnittlig arbeidsmengde per sakstype.

$$\text{Gebyrsats} = \text{timesats} \times \text{gjennomsnittlig arbeidsmengde per sakstype}$$

3. Nærmere om forskriftsforslaget

3.1 Kapittel 1 – Alminnelige bestemmelser

Første kapittel i gebyrforskriften omfatter bestemmelser om betaling og fakturering, klageadgang, reduksjon av gebyr og en definisjonsliste som forklarer ulike begrep.

Bestemmelsen i § 1-2-2 regulerer faktureringstidspunkt for tjenestene. For behandling av private planforslag har arbeidsgruppen åpnet for flere faktureringstidspunkt. Formålet er å dekke kommunens kostnader underveis i saksbehandlingsprosessen med gebyrinntekter. Bestemmelsen åpner for eksempel for at kommunen kan fakturere gebyr for planprogram når dette er fastsatt, samt gebyr for oppstartsmøte umiddelbart etter at møtet er avholdt.

§ 1-4 sier til at det ikke er anledning til å klage på gebyrfastsettelsen i en sak som følger av gebyrforskriften. Bakgrunnen for dette er at gebyr som følger av en forskrift *ikke* er å anse som enkeltvedtak. Dersom kommunen reduserer gebyret når gebyret *klart* overstiger selvkost i en sak etter § 1-3, vil denne beslutningen være å anse som et enkeltvedtak som kan påklages.

3.2 Kapittel 2 – Private planforslag

3.2.1 Beskrivelse av gebyrinnretningen

Gebyrinnretningen skal følge arbeidsprosessen til kommunen i større grad og tydeliggjøre hvilket arbeid de enkelte gebyrene dekker. For arbeid etter plan- og bygningsloven, men som ikke er nærmere regulert i gebyrforskriften kan kommunen gebyrlegge etter medgått tid.

Innretningen til ny forskrift følger i stor grad oppbygningen til gjeldende forskrift. Endringene i den nye forskriften er knyttet til hvordan størrelsen på planens grunnareal og arealet av bebyggelsen i planforslaget påvirker gebyrets størrelse. I revidert forskrift vil gebyret avhenge av hvilket intervall planforslaget faller inn under. Gebyret vil ikke skaleres lineært ved større areal.

Samlet gebyr for private planforslag vil bestå av:

- Gebyr for oppstartsgjebyrer etter § 2-4, som omfatter planinitiativ som avvises uten oppstartsmøte, gebyr for oppstartsmøte, gebyr for behandling av planprogram.
- Dersom planen utløser krav om planprogram eller konsekvensutredning påløper tilleggsgebyr etter hvor mange temaer som utredes.
- Gebyr for behandling av privat planforslag § 2-5, som beregnes etter hvilket areal planens grunnareal og bebyggelsen har. Det vil legges til et tilleggsgebyr dersom planforslaget er i strid med overordnet plan.

Selv om den nye forskriftsstrukturen i stor grad viderefører dagens oppbygning, er gebyrets direkte avhengighet av areal betydelig redusert. Dette skal redusere risikoen for at gebyrberegning etter regulativet gir ulovlig høye gebyrer som ikke står i stil med ressursbruken i den enkelte sak. På denne måten har kommunen en forskrift som oppfyller kravene til selvkost på en bedre måte.

3.2.2 Viktigste endring fra tidligere forskrift

I gjeldende forskrift er gebyret beregnet ut ifra planens grunnareal og arealet av planens bebyggelse. For bebyggelsen areal beregnes gebyret med en sats per 100 kvadratmeter bruksareal.

I ny forskrift vil den delen av gebyret som avhenger av bebyggelsens areal beregnes etter hvilket arealintervall planen faller inn under.

GJELDENDE FORSKRIFT

Reguleringsplan, jf. pbl §§ 12-10, 12-11	Beregningsenhet
Annet enn bolig og fritidsbolig (dvs. næring, tjenesteyting mv.)	Per 100 m ² BRA
Regulert til kombinerte formål, bolig- og fritidsboligformål	Per 100 m ² BRA

NY FORSKRIFT

Bebyggelsens areal for kombinerte formål, boligformål eller fritidsboligformål og bebyggelsens areal er mellom:	Beregningsenhet
500 m ² og 3.000 m ² BRA	Per planforslag
3.001 m ² og 10.000 m ² BRA	Per planforslag
10.001 m ² og 30.000 m ² BRA	Per planforslag
0.001 m ² og 50.000 m ² BRA	Per planforslag
50.001 m ² og 75.000 m ² BRA	Per planforslag
Planforslag der bebyggelsens areal er over 75.000 m ² BRA	Per planforslag
Bebyggelsens areal for andre formål (næring og tjenesteyting) og bebyggelsens areal er mellom	Beregningsenhet
500 m ² og 3.000 m ² BRA	Per planforslag
3.001 m ² og 10.000 m ² BRA	Per planforslag
10.001 m ² og 30.000 m ² BRA	Per planforslag
30.001 m ² og 50.000 m ² BRA	Per planforslag
50.001 m ² og 75.000 m ² BRA	Per planforslag
Planforslag der bebyggelsens areal er over 75.000 m ² BRA	Per planforslag

3.3 Kapittel 3 – Bygge- og delesak

3.3.1 Beskrivelse av gebyrinnretningen

Kapitlet omhandler gebyrer for saksbehandling av bygge-, dele- og dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.

For alle søknadspliktige tiltak skal det betales gebyr. Samlet gebyr består av grunngebyr, saksbehandlingsgebyr, registreringsgebyr, samt eventuelle tilleggsgebyr. Gebyrets størrelse er det samme for tillatelser som for avslag.

Gebyrene gjelder for både ett-trinns søknader og rammesøknader. For begge søknadstyper er ferdigattest inkludert i gebyret, så lenge det ikke er mer enn fem år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt.

Andelen av gebyret som dekker kommunens tilsynsvirksomhet vil normalt være mellom ti og tjue prosent. Tilsyn er å regne som en direkte overhead og er ofte hovedårsaken til at timesatsen for bygge- og delesak er høyere enn for de andre tjenestene.

I § 3-5. *Søknadsppliktige tiltak som krever ansvarlig foretak – pbl § 20-3* er gebyrene inndelt etter bokstavbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-1. For annet enn boligbygg er gebyrene inndelt etter bygningstype. For eksempel omfatter gebyret for kontor- og forretningsbygg mv. følgende bygningstyper: 311-322; 329-429; 441-449; 731-739.

Kapitlet inneholder også bestemmelser om gebyr for avsluttet sak før vedtak eller ved avvisning. Dette sikrer inndekning av kommunens ressursbruk, dersom saken trekkes/avsluttes eller avvises i løpet av saksgangen.

3.3.2 Viktigste endringer fra tidligere forskrift

I forslaget til ny gebyrforskrift vil gebyret for bolig og fritidsboligbygg avhenge av antall boenheter i en gitt bygning og antall bygninger i søknaden. Tidligere gebyrforskrift differensierte gebyrene etter størrelsen på boenheter. I ny forskrift vil ikke størrelsen på boenheter gi ulike gebyr.

For andre bygg enn bolig og fritidsbolig er også areal fjernet som bestemmende for gebyrets størrelse. Her er det type bygning, og antallet tiltak/bygninger som bestemmer gebyrets størrelse.

GJELDENDE FORSKRIFT

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl. 20-3, jf. § 20-1, a og b	Beregningsenhet	BRA inntil 50m2	BRA mellom 50 og 250m2	BRA lik eller 250m2
Bolig og fritidsbolig:				
Bolig og fritidsbolig Bygningstype 111 - 113, 161 -163	Per boenhet	Kr X	Kr X	Kr X
Tomannsbolig Bygningstype 121 - 124	Per boenhet	Kr X	Kr X	Kr X
Rekkehus, kjedehus og andre småhus Bygningstype 131 - 136	Per boenhet	Kr X	Kr X	Kr X
Store boligbygg Bygningstype 141-159	Per boenhet	Kr X	Kr X	Kr X

Tiltak etter pbl § 20-1 a – Oppføring av boligbygg (bygningstype 111-163)	Beregningsenhet
Én eller to boenheter	Per bygning
Tre til fire boenheter	Per bygning
Fem til ti boenheter	Per bygning
Elleve til tjue boenheter	Per bygning
Over tjue boenheter	Per bygning
Garasjeanlegg som betjener en bygning	Per anlegg
Felles garasjeanlegg eller andre anlegg som betjener flere bygninger	Per anlegg

3.4 Kapittel 4 – Seksjonering

Eierseksjonering ble en selvkosttjeneste med ny lov om eierseksjonering i 2018. Frem til da var gebyrene fastsatt av staten til å være fra tre til fem ganger statens rettsgebyr per sak.

Kapitlet omhandler gebyrer for seksjonerings saker etter eierseksjonsloven. Samlet gebyr består av saksbehandlingsgebyr og eventuelle tilleggsgebyr.

Saksbehandlingsgebyrene er blant annet differensiert etter om det søkes om seksjonering av nybygg, reseksjonering av eksisterende bebyggelse eller sletting av seksjonert sameie.

Kapitlet inneholder også bestemmelser om gebyr for avsluttet sak før vedtak eller ved avvisning. Dette sikrer inndekning av kommunens ressursbruk, dersom saken trekkes/avsluttes eller avvises i løpet av saksgangen.

Gebyrinnretningen i tidligere forskrift videreføres uten større endringer. Arbeidsgruppen har vurdert at behovet for endringer ikke er til stede da dagens forskriftsinnretning fungerer godt.

3.5 Kapittel 5 – Oppmålingsforretning

Kapitlet omhandler gebyrer for oppmålingsforretninger og saksbehandling etter matrikkellova.

Gebyrinnretningen i dagens regulativ videreføres i all hovedsak. For oppmålingsforretninger av arealer over 1.000 kvadratmeter har det påløpt et tilleggsgebyr med en sats per kvadratmeter. I ny forskrift foreslås det å heller beregne gebyr etter medgått tid for disse sakene.

Innføring av timepris for arealer over 1.000 kvadratmeter vil medføre enkelte administrative oppgaver knyttet til dokumentasjon av tidsbruk, men dette anses som nødvendig for å sikre at gebyret samsvarer med ressursbruken i den enkelte sak. Det er vurdert at dette vil gjelde svært få saker og at administrasjonen vil håndtere dette uten økt ressursbruk.

Denne løsningen ivaretar hensynet til at sakens gebyr skal stå i stil med ressursbruken i saken i større grad enn med en sats per kvadratmeter, som i visse tilfeller vil gi ulovlig høyt gebyr.

4. Arbeidsgruppen

Forslag til ny gebyrforskrift er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Moss kommune. Visma Enterprise har vært sparringspartner.

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

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.

Forutsigbar: Gebyrets størrelse skal i størst mulig grad være kjent for tiltakshaver, rekvirent og forslagstiller før saksbehandlingen settes i gang og skal ikke avhenge av skjønn.

Moss kommune imøteser høringsvar.

Moss, 9.4.2026

5. Sluttnoter

ⁱ 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.

ⁱⁱ 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».

ⁱⁱⁱ Eksempel: Kommunestyret vedtar at gebyrgrunnlaget skal utgjøre 90 % av samlet selvkost. Budsjettet samlet selvkost er kr 1 000 og gebyrene settes slik at samlet inntekt forventes å bli kr 900. Ved årsslutt er inntektene kr 970, samlet selvkost er kr 1 000 og gebyrgrunnlaget er kr 900. Kommunen må avsette kr 70 på fond, selv om kommunen reelt sett har tapt kr 30.