

Høyring - Revisjon av forskrift om gebyr for private planar, byggje- og delesakshandsaming, oppmåling og seksjonering**Dokumentinformasjon:**

Saksbehandlar: Bent Leite
E-post: postmottak@haram.kommune.no

Arkivsak: 25/1928
Journalpost: 25/15813

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
056/25	Formannskapet	19.08.2025

056/25 - Formannskapet**Vedtak:**

Haram formannskap legg forslag til revidert lokal forskrift (datert 01.08.2025) om gebyr etter plan- og bygningslova, eierseksjonslova og matrikkellova for Haram kommune ut til offentlig ettersyn.

Behandling:**Votering:**

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes vedtatt.

Kommunedirektøren si innstilling:

Haram formannskap legg forslag til revidert lokal forskrift (datert 01.08.2025) om gebyr etter plan- og bygningslova, eierseksjonslova og matrikkellova for Haram kommune ut til offentlig ettersyn.

Saksgang:

Det er blitt utarbeida framlegg til revidert forskrift om gebyr etter plan - og bygningslova, eigarseksjonslova og matrikkellova for Haram kommune. Det er krav om offentlig ettersyn for forskrifter, saka vert difor lagt fram for formannskapet til å avgjere om den skal leggst ut til offentlig ettersyn. Etter det offentlege ettersynet vil forskrifta verte lagt fram for kommunestyret for endeleg godkjenning seinast saman med budsjettvedtaket. Forskrifta er tenkt å gjelde frå 01.01.2026.

Samandrag:

Kommunestyret vedtok i møte den 07.12.2023 i sak 030/23 forskrift om gebyr for private planar, byggje- og delesakshandsaming, oppmåling og eigarseksjonering gjeldande frå 01.01.2024. Vi ser etter å ha brukt forskrifta ei tid at det er behov for nokre endringer for å justere forskrifta. Dei viktigaste endringane som er foreslått er innføring av eit nytt punkt § 1-10 om urimeleg gebyr, justering av § 4-4 (Gebyr for oppmålingsforretning) der det er teke med ei presisering av gebyr for oppmåling av landbrukseigedomar og eigedomar til allmennyttig formål samt rein kontorforretning.

Vi foreslår i § 4-5 (Rabattar) justerte gebyr for samtidig oppmåling av fleire tomter eller eigarseksjonar. Dei andre endringane er av tekstmessig karakter. Forslaget som no ligg føre er meir oversiktleg og enklare å handtere både for administrasjonen og innbyggjarane samstundes som at prinsippet om sjølvkostinndekning vert oppretthalde.

Saksopplysningar:

Vi foreslår følgjande endringar i gjeldande forskrift:

Kapittel 1 - generelle føresegner

§ 1-6 Avslag

Første setning vert strøken då den ikkje er i samsvar med innhaldet i § 1-6

§ 1-10 urimeleg gebyr (ny)

Dersom gebyret vert vurdert å bli openbart urimeleg i høve det arbeid og dei kostnader kommunen har hatt med saka, eller vert vurdert som openbart urimeleg av andre grunnar, kan kommunen etter eigen vurdering, eller etter skriftleg søknad, fastsette anna gebyr enn det som går fram av regulativet.

Søknad om nedsetting av gebyret utset ikkje betalingsfristen.

Kommunen sin avgjersle av søknad om nedsetting eller fråfall av gebyr er å sjå på som eit enkeltvedtak og kan bli påklaga til statsforvaltaren etter reglane i forvaltningslova

Vurdering

Nærmere formalkrav til forskrifter er gitt i forvaltningslova § 38. I tillegg til å regulere dei enkelte gebyrer bør forskrifta innehalde ein tryggleiksventil om at gebyret kan settast ned dersom det er åpenbart eller klart urimeleg. Dette gjeld for gebyrer som klart overstig sjølvkost i den enkelte sak (atypiske saker). Vi viser her til “*veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker*” utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og uttale frå Sivilombudet (SOM 2015-947) der det går fram at eit gebyrregulativ bør innehalde eit punkt om urimelege gebyr. I praksis vil denne føresegna bli brukt i svært få tilfelle.

Kapittel 2 - Private planar (reguleringsplaner)

I dette kapittelet har vi foreslått enkelte tekstlege endringar og presiseringar utan at dette medføre økonomiske eller organisatoriske konsekvenser. Vi viser til vedlagte framlegg til ny forskrift det endringane er i raud skrift.

Kapittel 3 - Byggje - og delesakshandsaming

Ingen endring

Kapittel 4 - oppmåling

I § 4-2 (timepris) har vi teke med eit punkt om klarlegging av rettar som eiga sak. I tidlegare gebyrregulativ var dette teke med og vi meiner vi må ta det med i vårt regulativ då det av og til blir spørsmål om klarlegging av rettar knytt til fast eigedom. Dette er arbeid som ofte kan vere tidkrevjande slik at vi bør ha moglegheit å gebyrlegge slikt arbeid.

I § 4-4 -1 (Gebyr for oppmålingsforretning) har vi teke med ei presisering av kontorforretning. Ved oppretting av eigedomar der grensene tidlegare er merka og målt, til dømes av jordskifteretten, er det ikkje nødvendig med oppmålingsforretning i marka men ein nyttar kontorforretning i staden noko som medfører reduserte kostnader for kommunen.

Vi har vidare teke med eit punkt om oppmålingsforretning av eigedomar til landbruksføremål og eigedomar til allmennnyttige formål blir gebyr rekna etter brukt tid avgrensa til 60% av ordinære satsar. Eksisterande forskrift har eit gebyr for slike saker der satsane aukar med storleiken på arealet.

Dersom kommuna kan dokumentere at snittkostnaden som er lagt til grunn for gebyrsatsane for disse sakstypene er i samsvar med sjølvkost, er ikkje slike lineære gebyrsatsar nødvendigvis problematiske men kan imidlertid skape problemer i oppmålingssaker med store areal, typisk saker som gjeld overdraging av landbruksareal. Sjølvkost skal også tilstrebes i den enkelte sak, slik at desse lineære gebyrsatsane vil kunne generere gebyrer som overstig sjølvkost i ein slik grad at gebyret kan vere ulovleg.

Denne forståinga vert støtte av forarbeida til plan- og bygningslova - OT.prp.nr.45 (2007-2008) pkt 24.5 der dåverande Kommunal- og regiondepartement har peika på at *“bruk av for eksempel tiltakets areal som utgangspunkt for gebyrfastsettelse kan gi seg utslag i gebyrer som er for store i forhold til hvor arbeidskrevende dei er for kommunen”* og at *“slike gebyrer både ut fra gjeldende lov og departementet forslag kan være ulovlige”*

Vi har gjennomført ei sjølvkostutrekning på dei sakene som vi har hatt i Haram til no og ser at dagens forskrift gir gebyr som er for store i høve sjølvkost og at ved ein sats som nemnt dekker inn alle kostnadane ved slike saker.

I § 4-4-3 - § 4-4-8 og har vi endra berekningseining frå per eigedom til per tiltak. Dette for å klargjere at det er snakk om gebyr pr tiltak og ikkje per eigedom.

I § 4-5 Rabattar har vi foretatt nokre justeringar. Ved samtidig oppmåling av 2 tilgrensande tomter eller eigarseksjonar vert det gjeve ein rabatt på 25 % og ved samtidig oppmåling av 3 eller fleire tilgrensande tomter eller eigarseksjonar vert det gitt ein rabatt på 50% som følge av besparelser i arbeidstid. Ein rabatt som foreslått vil etter våre utrekningar dekke alle kostnadene ved slike forretningar og vere innanfor sjølvkost.

Vi viser til vedlagte framlegg til ny forskrift det endringane er i raud skrift.

Kapittel 5 - Eigarseksjonering

Ingen endring

Konklusjon med grunngiving:

Med bakgrunn i det som er omtala i saka ovanfor, samt vedlegg rår kommunedirektøren formannskapet til å legge revidert forskrift ut til offentleg ettersyn. Forskrifta er godt bearbeida av administrasjonen den tek i vare juridiske og økonomiske føringar, og vil vere eit viktig verktoy dei neste åra for at Haram kommune skal kunne finansiere og tilby gode

tenester innan fagområda plan, byggesak og oppmåling som er finansiert etter sjølvkostprinsippet.

Anders Norvald Hammer
kommunedirektør

Vedlegg:

1. Lokal forskrift om private planar, byggje- og delesakshandsaming, oppmåling og eigarseksjonering, Haram kom (30_0(606)-eKS-5CG0095WHY
2. Utkast til lokal forskrift om private planar, byggje- og delesakshandsaming, oppmåling og eigarseksjonering