

# Høyring av forslag til ny lokal gebyrforskrift om gebyr etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Årdal kommune, Vestland

Årdal kommune legg med dette forslag til ny gebyrforskrift for reguleringsplan, bygge- og delesakshandsaming, oppmåling og eigarseksjonering ut på høyring.

Frist for innsending av uttale er sett til 01.09.2026.

Høyringsvar kan sendast til [postmottak@ardal.kommune.no](mailto:postmottak@ardal.kommune.no), eller til Årdal kommune, Statsråd Evensensveg 4, 6885 Årdalstangen

## 1. Bakgrunn

### 1.1 Behov for ny gebyrforskrift

Utgangspunktet for arbeidet med ny gebyrforskrift har vore å utarbeide ei innretting som på ein fleksibel måte klarar å spegle kommunen si ressursbruk i dei enkelte sakane. Gebyrforskrifta skal samstundes sørge for å finansiere dei oppgåvene som kommunen er pålagt å utføre. Vidare har hensikta vore å lage ei innretting som er mest mogleg rettferdig for alle forslagsstillarar, tiltakshavarar og rekvirentar, samstundes som utforminga av forskrifta skal minimere rettmessige klagesaker på gebyra.

Arbeidet med ny gebyrforskrift har hatt til formål å tydeleggjere dei ulike oppgåvene kommunen har knytt til sakshandsaming etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, og kva kostnadar dette medfører.

### 1.2 Samandrag

Sjølvkostkravet for dei tenestene denne forskrifta regulerer er strengare enn eksempelvis for VAR-sektoren. Det er ikkje tilstrekkeleg at sjølvkostprinsippet er følgt på overordna nivå. Kommunen må også dokumentere at sjølvkost er overheldt ned på dei enkelte sakstypene. Dette inneber at forskrifta, på ein fleksibel måte, må klare å gjenspegle ressursbruken kommunen har i dei enkelte sakene. Til dømes er gebyr for handsaming av private planinitiativ og planforslag todelt, slik at gebyra i regulativet følgjer kommunen sin sakshandsamingsprosess. På denne måten er det klart for både forslagsstillar og sakshandsamar kva slags arbeid dei enkelte gebyra dekkjer og dermed kva gebyr som gjeld.

Det strenge sjølvkostkravet gjev kommunestyret begrensa moglegheit til å krysssubsidiere<sup>1</sup> ein gebyrtype på bekostning av ein annan. Dette til dømes ved å la byggesaksgebyret for einebustad være vesentleg lågare enn gjennomsnittskostnaden, medan gebyret for større bustadbygg er høgare enn respektiv gjennomsnittskostnad. Kommunen kan derimot velje å subsidiere ein sakstype gjennom sine frie inntekter dersom det skulle være ønskeleg.

---

<sup>1</sup> Når gebyrinntekter frå éin sakstype finansierar kostnadar knytt til handsaming av andre sakstyper

Gebyrforskrifta utnyttar moglegheita som lovverket gjev for å krevje betaling undervegs i sakshandsamingsprosessen. Dette sikrar at kommunen får betalt for utført arbeid, sjølv om søknad eller forslag trekkast undervegs i prosessen.

Forskrifta er delt inn i fem kapittel:

- Første kapittel dekkjer generelle føresegner som gjeld for alle tenestene. Dette omhandlar mellom anna betalingsføresegner, moglegheit for klage og definisjonsliste
- Andre kapittel omhandlar gebyr for private planforslag
- Tredje kapittel omhandlar gebyr for bygge- og delesakshandsaming, samt dispensasjonshandsaming
- Fjerde kapittel omhandlar gebyr for eigarseksjoneringssaker
- Femte kapittel omhandlar gebyr for oppmålingsforretning

### 1.3 Sjølvkosttenestane og heimel for å ta gebyr

#### 1.3.1 Private planer og bygge- og delesakshandsaming

Plan- og bygningsloven § 33-1 gjev kommunar heimel til å krevje inn gebyr for handsaming 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.»*

#### 1.3.2 Eigarseksjonering

Eierseksjonsloven § 15 gjev kommunar heimel til å krevje 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.»*

#### 1.3.3 Oppmålingsforretning og matrikkelføring

Matrikkellova § 32 gjev kommunar heimel til å krevje 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 ikkje vere høgare enn nødvendige kostnader styresmakta har med slikt arbeid.»*

#### 1.3.4 Naudsynte kostnadar

Alle bestemmelsane over angjev at kostnadene ikkje kan overstige kommunen sine naudsynte kostnadar. I den nye kommuneloven står det som følgjer 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 «naudsynte kostnadar» er med andre ord ei sjølvkostbegrensing.

#### 1.3.5 Rettleiing og klagesakshandsaming etter forvaltningsloven

Arbeidsgruppa vil gjerne gjere høyringsinstansane merksam på at rettleiing etter forvaltningsloven § 11 skal vere kostnadsfritt for brukarane, og ressursane som brukast til dette skal dekkjast over kommunekassa, og ikkje finansierast med gebyrinntekter.<sup>i</sup>

Det er ofte utfordrande for kommunen å skilje mellom *alminneleg* rettleiing og rettleiing som følgjer ein konkret sak. Rettleiing som følgjer ein konkret sak inngår i dei lovpålagte oppgåvene som kommunen har etter plan- og bygningsloven og skal dermed inngå i berekningsgrunnlaget for sjølvkost.

Heller ikkje arbeid med klagesakshandsaming etter forvaltningsloven § 28 kan inngå i gebyrgrunnlaget.<sup>ii</sup>

#### 1.4 Sjølvkostprinsippet

Sjølvkostprinsippet inneber at kommunen sine kostnadar med å yte tenestene kan dekkjast inn gjennom dei gebyra som brukarane betalar. Kommunen har ikkje anledning til å tene pengar på sjølvkostområda.

Kva som skal regnast som gebyrgrunnlag er fastsett i kapittel 15 i kommuneloven og i forskrift om berekning av sjølvkost<sup>2</sup>. Gebyrgrunnlaget består mellom anna av direkte og indirekte henførbare driftsutgifter og kalkulatoriske kapitalkostnadar, som er avskrivningar og renter.

Overskot i det enkelte år skal avsetjast til bundne driftsfond. Avsett overskot frå det enkelte år tilbakeførast til brukarane av tenesta i form av lågare gebyr i løpet av ein femårsperiode. Sjølvkostfinansierte tenester skal ikkje brukast til å finansiere andre deler av kommuneforvaltninga.

Underskot i det enkelte år må som hovudregel dekkjast over kommunekassa i det året underskotet oppstår. «*Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker*»<sup>3</sup> skil mellom systematisk og tilfeldig underskot for kommunen sine sakshandsamingstenester.

Systematisk underskot oppstår når kommunen har satt gebyra lågare enn kostnadane som det er vedtatt at gebyra skal dekkje. Slike underskot må kommunekassa finansiere.

Tilfeldig underskot oppstår dersom gebyrsatsar er budsjettert tilsvarende oppgåvenes einingskostnad, men uforutsette kostnadsauke mv. gjennom året medførte eit underskot i etterkalkyla. Eit slikt underskot har kommunen anledning til å framføre til seinare år.

Kommunen kan også velje å framføre underskot som oppstår ved at arbeid med ein sak utførast i eitt år, mens innbetalinga av gebyra først skjer eit seinare år.

Dersom ein teneste går med overskot skal dette alltid setjast av på sjølvkostfond.

#### 1.5 Sjølvkost i den enkelte sak

Kommunal- og regionaldepartementet vurderer i forarbeida<sup>4</sup> til gjeldande 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.*»

Sjølvkostprinsippet er også handsama i ein høgsterettsdom inntatt i Rt. 2004 s. 1603. Saka gjaldt fastsetting av gebyr for ein delingsforretning (oppmåling), men retten la til grunn at dei same synspunkta gjorde seg gjeldande for gebyrfastsetting etter plan- og bygningsloven også. Det synes i

---

<sup>2</sup> Forskriften trådte i kraft 1. januar 2020 og erstatter «Retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester (H-3/14)»

<sup>3</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-for-beregning-av-selvkost-og-gebyrforskrift-i-byggesaker/id2869042/?ch=1>

<sup>4</sup> Ot.prp. nr. 45, side 283

dommen forutsett at sjølvkostprinsippet ikkje berre krev at den enkelte sektor drives utan overskot, men at sjølvkost også skal etterstrebast i den enkelte sak.<sup>5</sup>

Sivilombudsmannen<sup>6</sup> kritiserte i 2015 Kristiansand kommune si gebyrforskrift kor byggesaksgebyret var mekanisk berekna som ein lineær funksjon av bruksareal eller tal på bueiningar. Sivilombudsmannen etterlyste en sikkerheitsventil som fangar opp tilfelle kor standardiserte/lineære satsar kan gje ulovleg høgt gebyr. På landsbasis er det store variasjonar mellom kommunane sine gebyr til tross for at lover og regelverk er likt for alle. Gjennomgåande brukar mange kommunar areal i stor grad ved berekning av gebyr.

Myndighetene ynskjer med andre ord at sjølvkost skal etterstrebast i den enkelte sak samstundes som gebyrinntekter ikkje skal overstige samla gebyrgrunnlag.

## **1.6 Regnskapsføring av gebyrgrunnlag**

### **1.6.1 Private planforslag**

Gebyrgrunnlaget for private planforslag vil i hovudsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *301 Plansaksbehandling*. Her regnskapsførast utgifter til arbeid med kommuneplan, arealplan, samt offentlege og private detaljreguleringsplaner. Det er berre arbeid med private innsendte planer fram til planforslaget fremjast som kan finansierast gjennom gebyr. Arbeid med overordna og offentlege planer kan ikkje finansierast med gebyrinntekter.

### **1.6.2 Bygge- og delesakshandsaming, samt. dispensasjonar**

Gebyrgrunnlaget for bygge- og delesaker vil i hovudsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *302 Byggesaksbehandling, opprettelse og endring av eiendom og eierseksjonering*. Her regnskapsførast mellom anna utgifter til byggesakshandsaming, dispensasjonssøknadar, seksjoneringssaker og sakshandsaming av utsleppsløyve etter forurensningsloven. Det er berre arbeid knytt til byggesakshandsaming som kan finansierast av bygge- og delesaksgebyret. Eigarseksjonering og utsleppsløyve er eigne sjølvstendige gebyrkalkyler ettersom desse er heimla i høvesvis eierseksjonsloven og forurensningsloven.

### **1.6.3 Oppmålingsforretning**

Gebyrgrunnlaget for oppmålingsforretning vil i hovudsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *303 Kart og oppmåling*. Her regnskapsførast utgifter til kommunen sine kartgrunnlag, adresseforvaltning, matrikkelføring og oppmålingsforretningar. Det er berre arbeid knytt til matrikkelføring og oppmålingsforretningar som kan finansierast av oppmålingsgebyret. Drift av kommunen sitt kartgrunnlag og adresseforvaltning kan ikkje finansierast med gebyrinntekter.

### **1.6.4 Eigarseksjonering**

Gebyrgrunnlaget for seksjoneringssaker vil i hovudsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *302 Byggesaksbehandling, opprettelse og endring av eiendom og eierseksjonering*. Det er berre sakshandsaming etter lov om eigarseksjonar som kan finansierast av seksjoneringsgebyret.

---

<sup>5</sup> Sivilombudsmannen Sak 2007/1890

<sup>6</sup> Sivilombudsmannen Sak 2015/947 Byggesaksgebyrforskrift uten bestemmelse om adgang til å fravike de standardiserte satsene

## 2. Forslag til ny gebyrforskrift

Ein stor del av oppgåva med å utarbeide ny gebyrforskrift har vore å finne hensiktsmessige prinsipp og innretningar for gebyrbestemmelsane. Videre har arbeidet bestått i å identifisere kostnadsdrivarar i sakshandsamingsprosessen, og knytte økonomiske variablar til dette. Dette gjerast for at det skal bli betre samsvar mellom kommunen sin faktiske ressursbruk og gebyret som fakturerast forslagsstillar, tiltakshavar eller rekvirent.

### 2.1 Kapittel 1 - Generelle føresegner

Første kapittel omhandlar mellom anna bestemmelsar om betaling og fakturering, klagehøve, reduksjon av gebyr, samt definisjonar og forklaringar.

I § 1-4 understrekast det at det ikkje er anledning til å klage på gebyrfastsettelsen. Bakgrunnen for dette er at gebyr som følgjer av ein lokal forskrift *ikkje* er å sjå på som enkeltvedtak sidan gebyra følgjer mekanisk av regulativet/forskrifta<sup>7</sup>.

Vel kommunen derimot å nytte seg av § 1-3 og redusere eit gebyr vil dette være å sjå på som enkeltvedtak, som då vil være mogleg å klage på. § 1-3 skal i utgangspunktet berre nyttast i saker der kommunen ser at gebyret i ein sak *klart* overstig ressursbruken i saka.

Årdal kommune ønskjer å leggje til rette for at idrettsorganisasjonar, idrettslag og andre lag/foreiningar med allmennyttige føremål betalar reduserte gebyr. Kommunen har ikkje rettsleg handlingsrom for krysssubsidiering, men kommunen kan subsidiere ein sakstype gjennom sine frie inntekter. Rabatten, som kjem fram av det årlege gebyrregulativet, må altså dekkjast over kommunen sine frie inntekter.

### 2.2 Kapittel 2 – Private planforslag

For private planforslag består samla gebyr hovudsakeleg av gebyr for oppstart av planarbeidet og gebyr for sakshandsaminga av eit planforslag. Det vert i tillegg rekna gebyr dersom planforslaget karakteristiskkr møter krava til tilleggsgebyr.

I den nye gebyrforskrifta har kommunen moglegheit til å ta gebyr dersom kommunen sjølv har meirarbeid ved retting av mangelfulle plandokument.

For arbeid som er pålagt etter plan- og bygningsloven, men som ikkje er nærmare regulert i gebyrforskrifta kan kommunen ta betalt etter tida som er gått med til handsaminga, dette regulerast av paragrafen om «gebyr for anna fakturerbart arbeid».

Gebyr for oppstartsmøte og andre møter er fastsett i § 2-1-2. Kommunen brukar store ressursar på oppstartsmøte med deltaking frå mange faginstansar. Det går med mykje tid til førebuing i forkant av møtet kor ein mellom anna skal gå gjennom ein detaljert oppstartsmøtemal. Behovet for tal møter utover oppstartsmøte vil variera frå sak til sak.

Totalt gebyr for eit innsendt planforslag bestemmast av om forslaget innhald er av ein art som gjer sakshandsaminga meir kompleks for kommunen. Derfor er det i arbeidet med ny forskrift lagt stor vekt på å finne gode kostnadsdrivarar i sakshandsaminga, slik at gebyret i saka reflekterer kommunen sin ressursbruk på best mogleg måte.

Kostnadsdrivarar som er av betydning for tidsbruken i sakshandsaminga er mellom anna:

- Tal på møter utover oppstartsmøtet

---

<sup>7</sup> Ot. Prp. Nr. 45 (2007-2008) kap. 24.5

- Plana sitt forhold til overordna planer i kommunen
- Om kommunen har meirarbeid med å rette opp i kartgrunnlag og/eller dokument
- Om plana krev konsekvensutgreiing/planprogram
- Om plana ligg innanfor sentrumsområde
- Dersom utbyggingsarealet i plana er stort (over 15.000 m<sup>2</sup> BRA/BYA)
- Dersom det er mange tomter for bebyggelse i planforslaget
- Dersom planforslaget inneheld fleire vertikalnivå

Tilleggsgebyra er regulert i både oppstartsfasen ved eit planinitiativ i bestemmelsane i §§ 2-1-3 til 2-1-6 og i sakshandsaminga av eit innsendt planforslag frå § 2-2-2 til § 2-2-8 i forskriftsforslaget.

Kapitelet inneheld også bestemmelsar om utfylling og endring av plan, samt gebyr ved avslutning av planprosess før plana takast til førstegangshandsaming.

### 2.2.1 Samanlikning av gjeldande og ny forskriftsinnetning

Forskrifta har gebyr for:	Gjeldande forskrift	Ny forskrift
Gjennomgang av planinitiativ		X
Oppstartsmøte	X	X
Møter og avklaringar undervegs i handsamingsprosessen		X
Gebyr for fastsetting av planprogram		X
Tillegg dersom planinitiativet er i strid med overordna planar		X
Tillegg ved rådgiving i detaljreguleringsaker		X
Tillegg for politisk prøvelse ved stans av planinitiativ		X
Tillegg for mangelfulle plandokument		X
Grunngebyr som ileggast alle planforslag	X	X
Tillegg for konsekvensutgreiing		X
Tillegg for tal for planar i sentrumsområde		X
Tillegg for planforslagets bruksareal		
Tillegg for tal tomter for bebyggelse		X
Tillegg for fleire vertikalnivå i planforslaget		X
Utfylling og endring av plan	X	X
Gebyr ved avslutning før førstegangshandsaming	X	X
Moglegheit til å krevje nytt oppstartsmøte		X

Som tabellen over visar er dei noverande gebyrbestemmelsane vidareført i ny forskrift. Det er i tillegg lagt til nokre fleire bestemmelsar. Dette for at kommunen skal treffe betre på gebyret i den enkelte sak ut ifrå kva karakteristikkar plana har, og dermed kor ressurskrevjande den enkelte saka er for kommunen. Ny forskriftsinnetning følgjer kommunen sin saksgang, med fleire tidspunkt for fakturering undervegs i prosessen, og det ileggast tilleggsgebyr basert på objektive faktorar slik at kommunen får dekt kostnadane med arbeidet sitt.

Avslutningsvis er det lagt til grunn ei bestemming som gjev kommunen anledning til å krevje at nytt oppstartsmøte avhaldas i følgjande tilfelle:

- Der planoppstart ikkje er kunngjort innan 12 månadar etter første oppstartsmøte
- Der komplett planforslag ikkje er mottatt innan 24 månadar etter første oppstartsmøte

I § 2-7 er det ein bestemmelse som spesifiserer dei høva kommunen har til å krevje gebyr frå offentlege forslagsstillarar. Teksten er henta frå kapittel 3.9 i Reguleringsplanveilederen.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> [https://www.regjeringen.no/contentassets/2804283df64641cea321fdcdcac779f4/reguleringsplan\\_2022.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/2804283df64641cea321fdcdcac779f4/reguleringsplan_2022.pdf)

### 2.3 Kapittel 3 – Bygge- og delesak

Kravet om at kvar sakstype skal prisast til sjølvkost inneber at forskrifta må klare å gjenspegle kommunen sin ressursbruk i den enkelte saka.

Gebyr for kommunen si sakshandsaming av søknadsppliktige tiltak i ny forskrift er delt i tre. Alle tiltak betaler eit grunngebyr. Grunngebyret skal dekkje dei generelle oppgåvene i sakshandsamingsprosessen som er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse mv. Til dømes: innregistrering og journalføring.

Vidare betalar søker eit registreringsgebyr for tal på brukseiningar i søknaden som må registrerast i matrikkelen. Gebyret vert berekna for maksimalt 10 brukseiningar eller tiltak. Forskrifta gjev også kommunen anledning til å ta registreringsgebyr for meldepliktige tiltak som ikkje er søknadsppliktige.

Til slutt betalast det gebyr for sakshandsaminga etter kva tiltak det søkast om, og eventuelle tillegg.

Utover sakshandsamingsgebyr gjev forslaget til ny gebyrforskrift kommunen heimel til å krevje inn gebyr for meirarbeid som oppstår ved søknadar som ikkje er komplett ved innsending. Dette i form av eit mangelbrevgebyr, som vil illeggast frå og med det andre brevet kommunen må sende.

I forslag til ny gebyrforskrift er det **bygningstype** er førande for gebyrstørrelse for tiltak som krev ansvarleg føretak. I gjeldande forskrift skil ein ikkje på om søknaden gjeld bustadbygg eller næringsbygg.

I ny innretning er berekninga av gebyret for bustadbygg intervallindelt ut frå tal på bueiningar, og det gebyrleggjast per bygning basert på tal på bueiningar. Anna enn bustader gebyrleggjast per tiltak eller per bygning, slik at dersom det søkast om fleire tiltak/bygningar i same søknad, fangar innretninga opp meirarbeidet som ligg i aukande tal på tiltak/bygningar.

I den nye innretninga slutar gebyret å auke når bustaden har fleire enn tjue bueiningar. Bakgrunnen for dette er at kommunen meiner at det ikkje er noko særleg meir arbeid om ein søknad inneheld eit bygg med 21 eller til dømes 42 bueiningar.

Når det gjeld oppføring av næring/industribygg er den nye innretninga gruppert etter bygningstype, då dette heng godt saman med ressursbruken kommunen har i sakshandsamingsprosessen. Forslaget til ny måte å gebyrleggje desse bygga på gjer det mogleg for kommunen å finne riktige gebyr ut ifrå gjennomsnittleg sakshandsamingstid per kategori basert på bygningstype. Det er noko meir arbeidskrevjande å sakshandsame eit næringsbygg samanlikna med eit vanleg bustadbygg.

Når det gjeld gebyr for dispensasjonssøknadar vert det nye oppsettet litt annleis frå tidlegare. Det vert nå i ny forskrift lagt opp til å krevje gebyr per forhold det skal dispenserast frå. Det vil kome tilleggsgebyr dersom det krevjast ekstern høyring og/eller politisk handsaming. Dei aller fleste dispensasjonssøknader i Årdal kommune krev politisk handsaming.

### 2.4 Kapittel 4 – Eigarseksjonering

Eigarseksjonering blei ein sjølvkost-teneste frå og med 2018. Før dette var gebyra fastsett til tre eller fem gonger statens rettsgebyr per sak. Det gjorde truleg at mange kommunar ikkje fekk dekkja kostnadene for arbeid med desse sakene.

I den nye forskrifta får kommunen moglegheit til å krevje inn gebyr ved oppretting, reseksjonering og sletting/oppheving av seksjonar.

På same måte som for byggesaker, vil det fakturerast grunngebyr for alle søknadar.

I tillegg vil arbeidet som kommunen har med å matrikkelføre nye seksjonar fangast opp gjennom registreringsgebyret kor det er tal på seksjonar som er førande for storleiken på gebyret. Gebyret vert berekna for maksimalt 10 seksjonar.

Gjennom forslaget til ny gebyrforskrift vil Årdal kommune ha anledning til å gebyrlegge fleire oppgåver enn dei har moglegheit til i dag. Til dømes har kommunen i dag ikkje eigne prisar for seksjonering av anleggseigedom eller for sletting/oppheving av seksjonert sameige.

I likheit med byggesak vil det også koma gebyr frå og med det andre mangelbrevet som sendes ut for ukomplette søknadar. Dersom saka blir trekt etter at den er sendt inn, er det føreslått ei bestemming som fangar opp arbeidet som har gått med og som då kan fakturerast sjølv om saka ikkje er avslutta.

## 2.5 Kapittel 5 – Oppmålingsforretning

Det er foreslått å vidareføre innretninga med fastprisar for dei ulike sakstypene som kommunen sakshandsamar.

Gebyret er føreslått todelt i form av eit grunngelyr og eit sakshandsamingsgebyr som dekkjer arbeidet på kontoret samt arbeidet i marka.

Årdal kommune har i dag, som dei fleste andre kommunar, oppmålingsgebyr knytt til areal. Den teknologiske utviklinga har gjort at kommunen sitt arbeid med oppmåling ikkje nødvendigvis aukar proporsjonalt med arealet. Dagens gebyrmodell kan gi uforsvarleg høge gebyr i høve der det er store areal som skal målast opp. På bakgrunn av det har derfor kommunen gått bort frå det å legge arealet til grunn i utrekninga av gebyr.

Det er også ei kjensgjerning at oppmålingsarbeidet i nokon tilfelle kan gjennomførast som reine kontorforretningar utan fysisk oppmøte i marka.

I forslag til ny gebyrforskrift vil det prisast inn den gjennomsnittlege kostnaden kommunen har med å behandle kvar enkelt sakstype frå kontoret, pluss kostnaden kommunen i gjennomsnitt har med oppmåling i marka.

Utdrag frå ny forskrift:

Grunngelyr	Berekningseining
Søknadar innsendt via søknadsportal eller på anna vis	Per søknad
Oppmålingsforretning - Gebyr for sakshandsaming og oppmåling i marka	Berekningseining
Oppretting av grunneigedom og festegrund	Per matrikkeleining

## 3. Berekning av gebyrsatsane

Dei ulike kapitla i forskriftsforslaget har eigne timesatsar som skal anvendast der arbeidet ikkje fell inn under forskriftsbestemmelsane. Timesatsen kjem fram ved å dividere tenesta sitt gebyrgrunnlag med samla tal på timer til sakshandsaming. Dette vil variere frå gebyrteneste til gebyrteneste.

I fastsettelsen av gebyrgrunnlaget må det takast ei vurdering av alle aktivitetar som ikkje finansierast med gebyrintekter, eksempelvis oppgåver etter forvaltningsloven.

Berekninga av timesatsen tar utgangspunkt i delen av eit årsverk som reelt sett går med til sakshandsaming - det vil seie produksjonen. Det er ei rekkje aktivitetar og oppgåver som ikkje kan fakturerast. Faktureringsgraden reduserast eksempelvis av tida saksbehandlar brukar på fagleg

oppdatering, rapportering og administrasjon. Under illustrerast berekninga av ein timesats som dekker sjølvkost:

$$\text{Timesats} = \text{gebyrgrunnlag/tal på timer til sakshandsaming}$$

For å berekne gebyrsatsane multipliserast tenesta sin timesats med arbeidsmengda som kommunen i gjennomsnitt brukar på den enkelte sakstype.

Gebyrsatsar vil bereknast med utgangspunkt i budsjett og ønska dekningsgrad for kvart av gebyrområda. Dei konkrete satsane vil derfor ikkje være kjent før budsjettarbeidet er slutført og budsjettsaka er lagt frem til høsten.

Sidan den nye forskrifta medfører ein ny måte å berekne gebyr på så er det lagt ned ein innsats i forkant av høyringsprosessen for å forsøke å illustrere for høyringsinstansane korleis gebyrnivået vil sjå ut for nokon utvalde sakstypar.

### 3.1 Eksempel gebyrbereking private planforslag

I eksempelet nedanfor skisserast gebyret for ein heilt enkel plan som ikkje utløyser nokon av dei føreslåtte tilleggsgebyra. Timeprisen for private planforslag er berekna til kr 1 590.

Sakstype	Tal på timar	Gebyr
Gjennomgang av planinitiativ	5	Kr 7 950
Oppstartsmøte	15	Kr 23 850
Grunngebyr planforslag	50	Kr 79 500
<b>Totalt gebyr</b>	<b>70</b>	<b>Kr 111 300</b>

I eksempelet nedanfor skisserast gebyret for ein meir komplisert plan som utløyser fleire tilleggsgebyr, både i oppstarts- og i sakshandsamingsfasa:

Sakstype	Tal på timar	Gebyr
Gjennomgang av planinitiativ	5	Kr 7 950
Oppstartsmøte	15	Kr 23 850
Planinitiativ i strid med kommuneplan	10	Kr 15 900
Fastsetting av planprogram	20	Kr 31 800
Grunngebyr	50	Kr 79 500
Tilleggsgebyr for planar med KU – tre tema	15	Kr 23 850
Tillegg for planar der arealet til bebyggelse er over 15.000 m2	10	Kr 15 900
Tilleggsgebyr for planforslag i strid med arealføremål i kommuneplan	10	Kr 15 900
<b>Totalt gebyr</b>	<b>135</b>	<b>Kr 214 650</b>

### 3.2 Gebyrbereking bygge- og delesakshandsaming

I eksempelet nedanfor skisserast gebyret for oppføring av ein einebustad/fritidsbustad med ein bueining. Timeprisen for bygge- og delesakshandsaming er berekna til kr 1.270.

Sakstype	Tal på timar	Gebyr
Grunngebyr søknadsportal	1,5	Kr 1 910
Registreringsgebyr	1	Kr 1 270
Bustad/fritidsbustad med éin bueining	15	Kr 19 050
<b>Totalt gebyr</b>	<b>17,5</b>	<b>Kr 22 230</b>

I eksempelet nedanfor skisserast gebyret for eit næringsbygg med to brukseiningar. Det krevjast også søknad om dispensasjon frå kommune-/reguleringsplan som krev politisk handsaming:

Sakstype	Tal på timar	Gebyr
Grunngebyr søknadsportal	1,5	Kr 1 910
Registreringsgebyr	2	Kr 2 540
Førehandskonferanse	5	Kr 6 350
Andre næringsbygg og offentlege bygg (bygningstype: 411-999)	30	Kr 38 100
Søknad om dispensasjon frå kommune- og reguleringsplan	12	Kr 15 240
Tilleggsgebyr for politisk handsaming	6	Kr 7 620
<b>Totalt gebyr</b>	<b>56,5</b>	<b>Kr 71 760</b>

### 3.3 Gebyrbereking eigarseksjonering

I eksempelet nedanfor skisserast gebyret for oppretting av to eigarseksjonar. Timeprisen for eigarseksjonering er berekna til kr 1 020.

Sakstype	Tal på timar	Gebyr
Grunngebyr	2	Kr 2 040
Registreringsgebyr x2	1,5	Kr 1 530
Oppretting av eigarseksjonar	6	Kr 4 040
<b>Totalt gebyr</b>	<b>9,5</b>	<b>Kr 9 690</b>

### 3.4 Gebyrberekening oppmålingsforretning

I eksempelet nedanfor skisserast gebyret for oppretting av grunneigedom etter matrikkelova. Timeprisen for oppmålingsforretning er berekna til kr 1 730.

Sakstype	Tal på timar	Gebyr
Grunngebyr	2	Kr 3 460
Oppretting av grunneigedom	16	Kr 27 680
<b>Totalt gebyr</b>	<b>18</b>	<b>Kr 31 140</b>

## 4. Arbeidsgruppa

Forslag til ny gebyrforskrift er utarbeidd av ei arbeidsgruppe bestående av representantar frå Årdal kommune. Visma Enterprise v/Momentum har vært sparringspartner.

Målsetjinga med arbeidet har vore å lage ei forskrift som er rettferdig, tydeleg og fleksibel.

Rettferdig: Gebyra skal gjenspegle dei ulike sakstypane sine kostnadsnivå på best mogleg vis.

Tydeleg: Forskrifta skal være lett å lese og handheve, med eit klart og forståeleg språk.

Fleksibel: Forskrifta visar til årlege kommunestyrevedtak for gebyras størrelse.

Årdal kommune imøteser høyringssvar innan 01.09.2026

## 5. Sluttnotar

---

<sup>i</sup> 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».*

<sup>ii</sup> 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 kva lovheimel arbeidsoppgåvene fell inn under, og dersom det fell utanfor plan- og bygningsloven skal ikkje kostnadane inn i sjølvkostregnskapet til byggesak. Klagar på enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 28 kan ikkje gebyrleggjast og må haldast utanfor sjølvkost.