

Høring av forslag til ny lokal forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova for Ørland kommune, Trøndelag

Ørland kommune legger med dette forslag til ny gebyrforskrift for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering ut på høring. Frist for innsendelse av uttalelser er satt til 20.04.2026.

1. Bakgrunn

1.1 Behovet for ny gebyrforskrift

Utgangspunktet for arbeidet med ny gebyrforskrift har vært å utarbeide en innretning som på en fleksibel måte klarer å gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakene. Gebyrforskriften skal samtidig sørge for å finansiere de oppgavene som kommunen etter lover og regler er pålagt å utføre. Videre har hensikten vært å lage en innretning som er mest mulig rettferdig for alle forslagsstillere, tiltakshavere, innsendere og rekvirenter, samtidig som målsetningen har vært å minimere rettmessige klager på gebyrene.

Jobben med ny gebyrforskrift har hatt til formål å tydeliggjøre de ulike oppgavene kommunen har knyttet til saksbehandling etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, og hvilke kostnader dette medfører. I tillegg skal den nye forskriften også reflektere kommunens oppgaver med de ulike saksbehandlingsprosessene og hva det koster å behandle de enkelte sakene.

1.2 Sammendrag

Selvkostkravet for tjenestene som denne forskriften regulerer er strengere enn eksempelvis for vann- og avløpssektoren. Det er ikke tilstrekkelig at selvkostprinsippet er fulgt på overordnet nivå. Kommunen må i tillegg dokumentere at selvkost er overholdt ned på de enkelte sakstypene. Dette innebærer at forskriften, på en fleksibel måte, må klare å gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakene.

Det strenge selvkostkravet gir kommunestyret begrensede muligheter til å krysssubsidiere en gebyrtype på bekostning av en annen. Krysssubsidiering innebærer for eksempel å gebyrlegge 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 bygge- og delesaksbehandling.
- • Fjerde kapittel omhandler gebyr for eierseksjoneringssaker.
- • Femte kapittel omhandler gebyr for oppmålingsforretning.

1.3 Selvkosttjenestene og hjemmel for å ta gebyr

1.3.1 Private planer 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 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 Oppmålingsforretning og matrikkelføring

Matrikellova § 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 være høyere enn nødvendige kostnader styresmakta har med slikt arbeid.»

1.3.3 Eierseksjonering

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

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

1.3.4 Nødvendige kostnader

Alle lovbestemmelsene over angir at kostnadene ikke kan overstige nødvendige kostnader. I den nye kommuneloven står det som følgende 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 «nødvendige kostnader» er med andre ord en selvkostbegrensning.

1.3.5 Veiledning og klagesaksbehandling etter forvaltningsloven

Arbeidsgruppen gjør høringsinstansene oppmerksom på at veiledning etter forvaltningsloven § 11 skal være kostnadsfritt for brukerne, og ressursene som brukes til dette skal dekkes over kommunekassen, og ikke finansieres med gebyrinntekter.ⁱ Arbeid med klagesaksbehandling vil være etter forvaltningsloven § 28 og kan heller ikke inngå i gebyrgrunnlaget.ⁱⁱ

1.3.6 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 skal regnes som gebyrgrunnlag er fastsatt i ny kommunelov kapittel 15 og i ny forskrift om beregning av selvkost¹. 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.²

1.3.7 Selvkost i den enkelte sak

Kommunal- og regionaldepartementet vurderte i forarbeidene³ til gjeldende plan- og bygningslov om kostnadene ved den enkelte sak:

«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 forutsatt at selvkostprinsippet ikke bare krever at den enkelte sektor drives uten overskudd, men at selvkost også skal tilstrebes i den enkelte sak.⁴

Sivilombudsmannens⁵ kritiserte i 2015 Kristiansand kommunes gebyrforskrift hvor byggesaksgebyret 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 høyt gebyr.

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.

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

² Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker

³ Ot.prp. nr. 45, side 283

⁴ Sivilombudsmannen Sak 2007/1890

1.3.8 Regnskapsføring av gebyrgrunnlag

1.3.8.1 Private planforslag

Gebyrgrunnlaget for private planforslag vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *301 Plansaksbehandling*. Her regnskapsføres utgifter til arbeid med kommuneplan, arealplan, samt offentlige og private detaljreguleringsplaner. Det er kun arbeid med private innsendte planer frem til avgjørelse om planforslaget skal fremmes som kan finansieres gjennom gebyr. Arbeid med overordnede og offentlige planer kan ikke finansieres med gebyrinntekter.

1.3.8.2 Bygge- og delesaksbehandling

Gebyrgrunnlaget for bygge- og delesaker vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *302 Byggesaksbehandling, opprettelse og endring av eiendom og eierseksjonering*. Her regnskapsføres blant annet utgifter til byggesaksbehandling, seksjoneringssaker og saksbehandling av utslippstillatelser etter forurensningsloven. Det er bare arbeid knyttet til bygge- og delesaksbehandling som kan finansieres av bygge- og delesaksgebyret. Eierseksjonering og utslippstillatelser er egne selvstendige gebyrkalkyler ettersom disse er hjemlet i eierseksjonsloven og forurensningsloven.

1.3.8.3 Oppmålingsforretning

Gebyrgrunnlaget for oppmålingsforretning vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *303 Kart og oppmåling*. Her regnskapsføres utgifter til kommunens kartgrunnlag, adresseforvaltning, matrikkelføring og oppmålingsforretninger. Det er bare arbeid knyttet til matrikkelføring og oppmålingsforretninger som kan finansieres av oppmålingsgebyret. Drift av kommunens kartgrunnlag og adresseforvaltning kan ikke finansieres med gebyrinntekter.

1.3.8.4 Eierseksjonering

Gebyrgrunnlaget for seksjoneringssaker vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon *302 Byggesaksbehandling, opprettelse og endring av eiendom og eierseksjonering*. Det er bare saksbehandling etter lov om eierseksjoner som kan finansieres av seksjoneringsgebyret.

2. Forslag til ny gebyrforskrift

En stor del av oppgaven med å utarbeide ny gebyrforskrift har vært å finne hensiktsmessige prinsipper og innretninger for gebyrbestemmelsene. Videre har arbeidet bestått i å identifisere kostnadsdrivere i saksbehandlingsprosessen og knytte økonomiske variabler til dette. Dette gjøres for at det skal bli bedre samsvar mellom kommunens faktiske ressursbruk og gebyret som faktureres forslagsstiller, tiltakshaver, innsender eller rekvirent.

2.1 Kapittel 1 – Alminnelige bestemmelser

Første kapittel består blant annet av bestemmelser om betaling og fakturering, klageadgang, reduksjon av gebyr, samt definisjoner og forklaringer.

I §1-5 understrekes det at det ikke er anledning til å klage på gebyrfastsettelsen i en sak.

Bakgrunnen for dette er at gebyr som følger av en lokal forskrift *ikke* er å anse som enkeltvedtak. Velger kommunen derimot å redusere gebyret når gebyret klart overstiger selvkost i en sak (§ 1-4), vil denne beslutningen være å anse som et enkeltvedtak som kan påklages.

2.2 Kapittel 2 – Private planforslag

For private planforslag består samlet gebyr av tre komponenter:

- Gebyr for oppstart
- Gebyr for avholdte møter

Denne gebyrinnretningen følger kommunens arbeidsprosess, og det er tydelig hvilket arbeid de enkelte gebyrene dekker. For arbeid som er pålagt etter plan- og bygningsloven, men som ikke er nærmere regulert i gebyrforskriften kan kommunen gebyrlegge etter medgått tid.

Gebyrer for oppstartsmøte og avklaringsmøter er fastsatt i § 2-1-1 og § 2-2-3. Kommunen bruker store ressurser på disse møtene med deltakelse fra mange berørte faginstanser. I tillegg vil behovet for møter med kommunen variere fra sak til sak. Derfor vil et gebyr per møte gi en mer treffsikker gebyrfastsetting i den enkelte sak.

Saksbehandlingsgebyret for et innsendt planforslag bestemmes av om forslagets innhold er av en art som gjør saksbehandlingen mer kompleks for kommunen. Derfor er det i arbeidet med ny forskrift lagt stor vekt på å finne gode kostnadsdrivere i saksbehandlingen, slik at gebyret i saken reflekterer kommunens ressursbruk på best mulig måte.

Kostnadsdrivere som er av betydning for kommunens tidsbruk i saksbehandlingen er blant annet:

- Saksbehandlingsgebyr
- Om planen krever planprogram og konsekvensutredning
- Planens forhold til overordnede planer i kommunen
- Antall arealformål og hensynssoner i planforslaget
- Bebyggelsens utbyggingsareal
- Tomter for bebyggelse i planen
- Om planforslaget reguleres i flere vertikalnivåer

Tilleggsgebyr er regulert i både oppstartsfasen av et planinitiativ/plansak i bestemmelsene i § 2-1-2 og i saksbehandlingen av et innsendt planforslag fra §§ 2-2-2 til 2-2-11 i forskriftsforslaget.

Dette kapitlet i gebyrforskriften inneholder også bestemmelser om utfylling og endring av plan, samt gebyr ved avslutning av planprosess før planen tas til førstegangsbehandling. Dette sikrer at kommunen får betalt for de ressursene de har brukt, dersom forslaget trekkes i løpet av behandlingen.

Sammenligning av gjeldende og ny forskriftsinnretning

Forskriften har gebyr for	Gjeldene forskrift	Ny forskrift
Gjennomgang av planinitiativ		X
Oppstartsmøte	x	x
Møter og avklaringer underveis i behandlingsprosessen		x
Tillegg dersom planinitiativet er i strid med kommuneplan		x
Tillegg for fastsetting av planprogram	x	x
Tillegg der forslagstiller krever spørsmål om vesentlige uenigheter om det videre planarbeidet forelagt kommunestyret		X
Tillegg der forslagsstiller krever at beslutningen om stans av planinitiativ skal legges frem for kommunestyret		x
Tillegg for mangelfulle plandokumenter		x
Grunngebyr som ilegges alle planforslag	x	x
Tillegg avhengig av bebyggelsens utbyggingsareal	x	x
Tillegg avhengig av planens grunnareal	x	x
Tillegg for konsekvensutredning	x	x
Tillegg for over 5 arealformål		x
Tilleggsgebyr for flere vertikalnivåer		x
Endring av plan	x	x
Gebyr ved avslutning av planprosess før førstegangsbehandling	x	x

Som tabellen over viser er de fleste av de nåværende gebyrbestemmelsene videreført i ny forskrift. Det er i tillegg lagt til noen flere bestemmelser. Dette for at kommunen skal treffe bedre på gebyret i den enkelte sak ut ifra hver plans karakteristikk, og dermed hvor ressurskrevende den enkelte sak er for kommunen. Ny forskriftsinnretning følger kommunens saksgang, med flere tidspunkt for fakturering underveis i prosessen, og det ilegges tilleggsgebyr basert på objektive faktorer slik at kommunen får dekt arbeidet sitt.

Avslutningsvis er det lagt til grunn at det ikke er hjemmel til å kreve gebyr når forslagsstiller har som oppgave å kun ivareta offentlige interesser. Dette gjelder også planforslag fra offentlige myndigheter som fremmes etter § 12-3 andre ledd. Det avgjørende for hjemmelen til å kreve gebyr etter plan- og bygningsloven § 33-1 for et planforslag fra offentlig myndighet, er om forslaget gjelder kommersielle interesser, på lik linje med private, eller om det gjelder offentlige interesser og tiltaket skal finansieres av stat eller kommune eller med lån med statlig eller kommunal garanti.

2.3 Kapittel 3 – Bygge- og delesak

Kravet om at hver sakstype skal prises til selvkost innebærer at forskriften må klare å gjenspeile kommunens ressursbruk i den enkelte saken.

Gebyr for kommunens saksbehandling av søknadspliktige tiltak i ny forskrift er tredelt. Alle tiltak betaler et grunngebyr. Grunngebyret er differensiert etter om søknaden sendes inn gjennom elektroniske søknadsportaler eller om søknaden sendes inn på papir eller e-post. Grunngebyret skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse mv.

Videre betales det gebyr for saksbehandling etter hvilket tiltak det søkes om. Til slutt betaler søker et registreringsgebyr for antall bruksenheter i søknaden som må registreres i matrikkelen.

Utdrag fra gjeldene forskrift

Bolig og fritidsbolig	Gebyr 2026
Enebolig og fritidsbolig (en bruksenhet)	29 400
Bolig med inntil to sekundær leiligheter eller tomannsbolig	36 750
Rekkehus, flerboliger per boenhet inntil 4 enheter	14 700
4 til 10	3 000
Store bygg, inntil 6 enheter	14 700
6 til 16	4 400

Utdrag fra ny innretning:

Oppføring av boligbygg (bygningstype 111 – 163)	Beregningsenhet
En til to boenheter	Per bygning
Tre til fire boenheter	Per bygning
Fem til ti boenheter	Per bygning
Elleve til tjue boenheter	Per bygning
Tjueen til tredve	Per bygning
Over tredve boenheter	Per bygning

I forslag til ny gebyrforskrift er bygningstype førende for gebyrstørrelsen. For bolig og fritidsbolig beregnes gebyr per bygning. Gebyret differensieres i seks intervaller. Alle bolig- og fritidsboligbygg med mer enn 30 boenheter betaler likt saksbehandlingsgebyr. Dette er i samsvar med at kommunens ressursbruk ikke øker i særlig stor grad når det er snakk om over 30 boenheter i en bygning. Merarbeidet med antall boenheter i forbindelse med matrikkelarbeidet vil dekkes av registreringsgebyr per bruksenhet.

Når det gjelder næring/industri er innretningen også endret. I gjeldende forskrift så gebyrlegges andre bygningstyper enn bolig og fritidsbolig på byggets bygningstype, størrelse og tiltaksklasse. Ny innretning er hovedsakelig inndelt etter bygningstype, da dette antas å henge godt sammen med kommunens ressursbruk i saksbehandlingsprosessen. Forslaget til ny måte å gebyrlegge disse byggene på gjør det mulig for kommunen å finne riktige gebyrer ut ifra gjennomsnittlig saksbehandlingstid per kategori basert på bygningstype.

Annet enn bolig	Beregningsenhet
Fabrikk-/industribygg ol. (bygningstype: 211-219)	Per tiltak
Energiforsyningsbygg, bensinstasjon ol. (bygningstype: 221-229; 323)	Per tiltak
Lager- og parkeringsbygg ol. (bygningstype: 231-239; 431-439)	Per tiltak
Landbruksbygg (bygningstype: 241-249)	Per tiltak
Kontor- og forretningsbygg mv. (bygningstype: 311-322; 329-429; 441-449; 731-739)	Per tiltak
Bygg for overnatting mv. (bygningstype: 511-529)	Per tiltak
Bygg for servering mv. (bygningstype: 531-539)	Per tiltak
Undervisnings-, museums-, kirkebygg ol. (bygningstype: 611-649; 671-679)	Per tiltak
Idrettsbygg ol. (bygningstype: 651-659)	Per tiltak
Kulturbygg mv. (bygningstype: 661-669)	Per tiltak
Sykehus og sykehjem (bygningstype: 719-729)	Per tiltak
Fengselsbygg og beredskapsbygg (bygningstype 819-829; 890)	Per tiltak
Tilbygg og påbygg mv.	Per tiltak

Utover saksbehandlingsgebyrer gir forslaget til ny gebyrforskrift kommunen hjemmel til å kreve inn gebyr for merarbeid som oppstår ved søknader som ikke er komplett ved innsendelse. Dette i form av et formelt mangelbrevgebyr.

Det er i tillegg foreslått å ta gebyr for forhåndskonferanse og andre møter. Forhåndskonferanse er merarbeid for kommunen og anbefales derfor at det prises etter gjennomsnittlig ressursbruk.

Når det gjelder gebyr for dispensasjonssøknader i gjeldende gebyrforskrift er dette håndtert på følgende vis:

Dispensasjon etter pbl § 19-1	Gebyr 2026
Søknad om dispensasjon fra plankrav i kommune- og reguleringsplan	11 750
Søknad om dispensasjon i 100-metersbeltet eller vedtatt byggegrense langs sjø og vassdrag	11 750
Søknad om dispensasjon fra arealformål i kommune- og reguleringsplan	11 750
Søknad om dispensasjon fra teknisk forskrift	11 750
Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse i kommune- og reguleringsplan	11 750
Søknad om dispensasjon fra andre forhold i plan og/eller pbl med tilhørende forskrifter, samt andre forhold som ikke er særskilt nevnt. Herunder bl.a. søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad, regulert byggelinje, etasjetall, høyde i plan	5 875

Ved flere dispensasjoner i ulike kategorier betales 100 % av ordinært gebyret for dispensasjonen i kategorien med høyest gebyr og 50 % av ordinært gebyr for dispensasjon i øvrige kategorier. Dette gjorde at kommunen fikk merarbeid ved flere dispensasjoner uten at det blir mer gebyr ut av det. Denne reduksjonen tas bort i ny gebyrforskrift.

Dispensasjon etter pbl § 19-1	Beregningsenhet
Søknad om dispensasjon fra arealformål og/eller plankrav i kommune- og reguleringsplan	Per dispensasjon
Søknad om dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag	Per dispensasjon
Søknad om dispensasjon fra byggegrenser i plan og offentlig veg	Per dispensasjon
Søknad om dispensasjon fra lov og forskrift	Per dispensasjon
Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i kommune- og reguleringsplan	Per dispensasjon

Ny innretning legger opp til at dispensasjonsgebyret innkreves for hvert forhold det søkes dispensasjon fra.

2.4 Kapittel 4 – Eierseksjonering

Eierseksjonering ble en selvkost-tjeneste fra og med 2018. Før dette var gebyrene fastsatt til tre eller fem ganger statens rettsgebyr per sak. Det gjorde trolig at mange kommuner ikke fikk dekket kostnadene for arbeid med disse sakene.

Som byggesak, er det foreslått å ta et grunngebyr for alle saker, samt eget registreringsgebyr for arbeid som må gjøres i matrikkelen. I likhet med byggesak vil det også påløpe gebyr per mangelbrev for ukomplette søknader. Dersom saken blir trukket etter at den er sendt inn, er det foreslått en bestemmelse som fanger opp arbeidet som har medgått og som da kan faktureres selv om saken ikke er avsluttet.

Gjeldene gebyrforskrift:

Eierseksjonering	Gebyr 2026
For én til tre seksjoner	7 000
For fire til åtte seksjoner	9 850
Fra ni seksjoner, tillegg per ny seksjon	280

I gjeldende forskrift er gebyr for eierseksjonering beregnet etter en fast pris for opptil tre eller åtte seksjoner, deretter tillegg per seksjon. Dagens prissystem gir en lineær sammenheng mellom gebyr og seksjoner, uten en øvre grense.

Utdrag fra ny innretning:

Oppretting av eierseksjonering	Beregningsenhet
For to til fire seksjoner	Per søknad
For fem til åtte seksjoner	Per søknad
Over åtte seksjoner	Per søknad

2.5 Kapittel 5 – Oppmålingsforretning

Gebyret er foreslått tredelt i form av et grunngebyr, saksbehandlingsgebyr og gebyr for arbeid i marka, som består av oppmøtegebyr og gebyr per grensepunkt.

I de fleste kommuner er oppmålingsgebyret knyttet til areal. Det var det også i Ørland kommune tidligere. Imidlertid har den teknologiske utviklingen gjort at kommunens arbeid med oppmåling ikke nødvendigvis øker proporsjonalt med areal. Eksempelvis vil det bare ta en time å gå tre ganger rundt en rektangulær tomt på 10000 m² (hvert grensepunkt må måles tre ganger). Det er først og fremst *antall* grensepunkter som påvirker arbeidsmengden ved markarbeid. Arbeidsgruppen har derfor vurdert at ved oppmålingsforretninger med markarbeid bør tilleggsgebyr for dette beregnes ut ifra antall grensepunkt.

I ny forskrift vil saksbehandlingsgebyret prises etter den gjennomsnittlige kostnaden kommunen har med å behandle saken fra kontoret.

Utdrag fra ny innretning:

Gebyr for saksbehandling	Beregningsenhet
Oppretting av grunneiendom og festegrunn og matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn	Første matrikkelenhet
Tillegg for oppretting av flere matrikkelenheter	Per påfølgende matrikkelenhet
Oppretting av uteareal på eierseksjon	Første tilleggsdel
Tillegg for oppretting av flere uteareal på eierseksjon	Per påfølgende tilleggsdel
Oppretting av anleggseiendom	Per matrikkelenhet
Punktfeste	Per punktfeste
Grensejustering	Per grensejustering
Grensepåvisning av tidligere koordinatfestede grenser	Per rekvisisjon
Arealoverføring	Per arealoverføring

I tillegg gebyrlegges den tiden kommunen i gjennomsnitt har med å reise ut i marka i oppmøtegebyret. Grensepunkt utover seks punkt som merkes og måles i marka gebyrlegges per grensepunkt. Dersom saken ikke krever markarbeid, vil ikke oppmøte- og grensepunktgebyr medregnes i gebyret for den aktuelle saken.

Gebyr ved oppmåling i marka	Beregningsenhet
Oppmøtegebyr	Per oppmøte
Grensepunkt, utover det sjette punktet, som måles og merkes i marka	Per grensemerke
Grensepunkt, utover det sjette punktet, som måles men ikke merkes i marka	Per grensepunkt

3. Beregning av gebyrsatsene

De ulike kapitlene i forskriftsforslaget har egne timesatser som skal anvendes der arbeidet ikke faller inn under forskriftsbestemmelsene. Timesatsen beregnes ved å dividere tjenestens gebyrgrunnlag med samlet antall timer saksbehandling. Dette vil variere fra gebyrtjeneste til gebyrtjeneste.

I fastsettelsen av gebyrgrunnlaget må det foretas en vurdering av alle aktiviteter som ikke finansieres med gebyrinntekter, eksempelvis oppgaver etter forvaltningsloven.

Beregningen av timesatsen tar utgangspunkt i andelen av et årsverk som reelt sett går med til saksbehandling - det vil si produksjon. Det er en rekke aktiviteter og oppgaver som ikke kan faktureres. Faktureringsgraden reduseres eksempelvis med tiden saksbehandler bruker på faglig oppdatering, rapportering og administrasjon. Under illustreres beregningen av en timesats som dekker selvkost:

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

For å beregne gebyrsatsene multipliseres tjenestens timesats med arbeidsmengden som kommunen i gjennomsnitt bruker på den enkelte sakstype.

4. Arbeidsgruppen

Forslag til ny gebyrforskrift er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Ørland kommune. Momentum Solutions AS har vært faglig diskusjonspartner.

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

Rettferdig: Gebyrene skal gjenspeile de ulike brukergruppenes 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.

Ørland kommune imøteser høringsvar.