

Høyring av forslag til ny lokal gebyrforskrift for reguleringsplan, byggje- og delesakshandsaming, oppmåling og eigarseksjonering

Valle kommune legg med dette forslag til ny forskrift for reguleringsplan, byggje- og delesakshandsaming, oppmåling og eigarseksjonering ut på høyring. Frist for innsending av uttale er satt til **20.09.2021**.

Høyringssvar kan sendes post@valle.kommune.no eller til Valle kommune, postboks 4, 4746 Valle.

1 Bakgrunn

1.1 Behovet for ny forskrift

Valle kommune har fram til no ikkje hatt ei gebyrforskrift som dekkjer arbeidet kommunen gjer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova.

Utgangspunktet for arbeidet som no er gjort i Valle kommune har vore å utarbeide ei forskrift/nytt regulativ som på ein fleksibel måte klarer å spegle kommunens ressursbruk i dei einskilde sakene. Gebyrregulativet skal samtidig sørge for å finansiere dei oppgåvene som kommunen etter lover og reglar er pålagt å utføre. Vidare har hensikta vore å lage eit regulativ som er mest mogleg rettfærdig for alle søkarar, samtidig som utforminga av gebyrregulativet skal minimere rettmessige klagesaker på gebyra.

1.2 Samandrag

Sjølvkostkravet for tenestene som denne forskrifta regulerer er strengare enn til dømes VAR-sektoren. Både sentrale lover, retningslinjer, uttalar og høgsterettsdommar peiker på at det ikkje er tilstrekkeleg at sjølvkostprinsippet er følgt på overordna nivå, men at det òg må kunne dokumenterast ned på dei einskilde sakstypene.

Forskrifta utnyttar moglegheitene som lovverket gir for å krevja betaling undervegs i sakshandsamingsprosessen. Dette sikrar at kommunen får betalt for utført arbeid, sjølv om søknad eller forslag blir trekt.

Forskrifta er delt inn i fem kapittel:

- Fyrste kapittel dekkjer alminnelege bestemmingar som gjeld for alle tenestene. Dette handlar blant anna om betaling, tidspunkt for gebyrfastsetjing og fakturering, urimeleg gebyr, klage og definisjonsliste.
- Andre kapittel omhandlar gebyr for private reguleringsplanar.
- Tredje kapittel omhandlar gebyr for bygge- og delesakshandsaming.
- Fjerde kapittel omhandlar gebyr for eigarseksjoneringssakar.
- Femte kapittel omhandlar gebyr for oppmålingsforretning.

Jobben med nytt gebyrregulativ har hatt til formål å gjera tydeleg dei ulike oppgåvene kommunen har knytt til sakshandsaming etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova og kva for kostnader dette medfører.

1.3 Sjølvkostprinsippet

Reguleringsplan, byggjesak, oppmåling og eigarseksjonering er underlagt sjølvkostprinsippet. Det vil seie at kommunen sine kostnader med å tilverke tenestene skal dekkjast inn gjennom dei gebyra som brukarane betalar. Kommunen har ikkje høve til å tene pengar på sjølvkostområda. Over- eller underskot i det einskilde år skal høvesvis avsetjast til eller trekkjast frå bundne driftsfond. Avsett overskot frå det einskilde år tilbakeførast til brukarane av tenesta i form av lågare gebyr i laupet av ein periode på fem år. Underskot som ikkje kan førast mot eit sjølvkostfond må dekkjast av kommunen kvart år det oppstår. Sjølvkostfinansierte tenester skal ikkje brukast til å finansiere andre delar av kommuneforvaltninga.

Det strenge sjølvkostkravet gir kommunestyret avgrensa moglegheiter for å krysssubsidiere ein gebyrtype på bekostning av ein annan, til dømes la byggesaksgebyret for einebustader vere vesentleg lågare enn gjennomsnittskostnaden, mens gebyret for større bustadblokker er høgare enn respektiv gjennomsnittskostnad.

1.4 Sjølvkosttenestene og heimel for å ta gebyr

1.4.1 Private planer og byggje-/delesakshandsaming

Plan- og bygningsloven § 33-1 gir kommuner heimel til å ta gebyr for handsaminga av private planforslag og byggje-/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.»

1.4.2 Eigarseksjonering

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

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

1.4.3 Oppmålingsforretning og matrikkelføring

Matrikellova § 32 gir kommuner heimel til å ta gebyr for oppmålingsforretning og matrikkelføring:

«Kommunen kan ta gebyr for oppmålingsforretning, matrikkelføring, utferding av matrikelbrev og anna arbeid etter lover heretter regulativ fastsett av kommunestyret sjølv. [...] Gebyra kan i sum ikkje vere høgare enn nødvendige kostnader styresmakta har med slikt arbeid.»

1.4.4 Nødvendige kostnader

Alle føresegnene over angir at kostnadene ikkje kan overstiga nødvendige kostnader. I den nye kommunelova står det i § 15-1 Beregning av selvkost at «Hvis det er fastsatt i lov eller forskrift 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.»

1.5 Sjølvkost i den enkelte sak

I eit rundskriv frå 2002 utgjeve av Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) heiter det at «Utgangspunktet for fastsetting av selvkost er at kommunen kan kreve dekket utgiftene for behandling av den konkrete byggesaken. I dette ligger imidlertid ikke at gebyret må beregnes nøyaktig i hver enkelt sak. Kommunen kan i regulativet legge til grunn gjennomsnittsbetraktninger. Det kunne ellers bli tidkrevende og dyrt å finregne utgiftene til behandling av hver enkelt sak. [...] I og med at gebyrene skal svare til selvkost i den enkelte sak, må kommunen påse at gebyrene for enkle og ukompliserte saker ikke blir for høye.»¹

Sjølvkostprinsippet er også behandla i ein høgsterettsdom inntekte i Rt. 2004 s. 1603. Saka gjaldt fastsetjing av gebyr for ei delingsforretning, men retten la til grunn at dei same synspunkta gjorde seg gjeldande for gebyrfastsetjing etter plan- og bygningsloven. Det synast forutsett i dommen at sjølvkostprinsippet ikkje berre krev at den einskilde sektor vert driven utan overskot, men at sjølvkost også skal strevjust etter i den einskilde saka.²

KRD har i eit brev³ til Fylkesmannen i Oslo og Akershus uttalt at «Gebyrinntektene skal gi kommunene det økonomiske grunnlag for å utføre sine plikter etter loven, slik som søknadsbehandling, tilsyn og oppfølging av ulovlige forhold. [...] Når det gjelder kostnader for andre oppgaver som kommunen skal utføre etter loven, og som kommunen lovlig kan finansiere ved gebyr, så kan disse fordeles på de gebyrlagte sakene. Slike kostnader inngår i såkalte "overheadkostnader". [...] Det er ikke gitt spesielle begrensninger eller metode for fordeling av slike overheadkostnader, og kommunene står her relativt fritt».

I vurderinga av prising av gebyret i den einskilde sak skriv KRD: «Som det fremkommer av Miljøverndepartementets uttalelse av 31.07.2007 så behøver ikke kommunen foreta individuelle etterkalkyler umiddelbart etter at den enkelte saken er avsluttet.

¹ Se vedlegg

² Sivilombudsmannen Sak 2007/1890

³ Brev fra KRD 12 juni 2009 om prising av gebyr

[...] Det kan likevel oppstå behov for å dokumentere selvkost for gebyret i en konkret sak, for eksempel i forbindelse med vurdering av om det er grunnlag for å nedsette gebyr eller fatte nytt gebyrvedtak. Dersom gebyret skal kontrolleres opp mot selvkost, må kommunen foreta en nærmere beregning eller gjøre et anslag over de faktiske kostnader som er påløpt i saken. Det er ikke stilt krav om noen spesiell metode som tidligere nevnt, men dokumentasjon kan bestå av estimert timeforbruk eller andre former for beskrivelse av kostnadene i saken. Ved bruk av timesatser bør det foreligge en form for dokumentasjon på hvordan timesatsen er fremkommet og for timetallet som legges til grunn i kostnadsberegningen, slik at det er mulig å kontrollere disse».

Både sentrale lover, retningslinjer, uttalar og høgsterettsdommar peiker på at det ikkje er tilstrekkeleg at sjølvkostprinsippet er følgt på overordna nivå, det må også kunne dokumenterast ned på dei einskilde sakstypene. Blant anna uttalte Sivilombudsmannen⁴ seg kritisk til Kristiansand kommune sitt gebyrregulativ, der det er ein lineær samanheng mellom areal og storleiken på gebyret. Sivilombudsmannen etterlyste ein sikringsventil som fangar opp tilfelle der standardiserte/lineære satsar kan gje ulovleg høgt gebyr. På landsbasis er det store variasjonar mellom kva kommunane fakturerer for og korleis dei reknar ut gebyr for same type saker. I sum nyttar dei fleste kommunane areal som grunnlag for utrekning av gebyra.

Myndighetene ønskjer på den eine sida at sjølvkost skal strevjast etter i den einskilde sak, samtidig som gebyrinntektene ikkje skal overstige samla gebyrgrunnlag. Samtidig kan overheadkostnadar på sektoren leggjast på alle gebyra. Kommunen står relativt fritt til å leggje gjennomsnittsbetraktningar og estimerte timeprisar til grunn.

2 Forslag til ny gebyrforskrift

Ein stor del av oppgåvene med å utarbeide ny gebyrforskrift har vært å finne hensiktsmessige prinsipp og innretningar. Vidare 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 faktisk ressursbruk hos kommunen og gebyret som fakturerast søkaren.

2.1 Kapittel 1 – Generelle føresegner

Første kapittel omhandlar føresegner om betalingsplikt, tidspunkt for gebyrfastsetjing og fakturering, gebyr og prisar i regulativet, kostnadsdekning av sakkunnig bistand, klage, urimeleg gebyr, avslag, tilbaketrekking av søknad og dessutan definisjonar og forklaringar.

For bygge-/delesak og eigarseksjonering seier § 1.3 i forskrifta at sakene blir fakturert når vedtak fattast. For oppmålingsforretning er hovudregelen at gebyr blir fakturert i samband med delingsløyve. Når det gjeld private planforslag er det foreslått å ha to tidspunkt for fakturering, slik som kommunen har som praksis i dag. Desse tidspunkta for fakturering gjeld med mindre dei er avbrote eller tilbaketrekt undervegs.

I § 1.6 i forskrifta blir det understreka at det ikkje er høve til å klaga på gebyr i den enkelte saka. Bakgrunnen for dette er at gebyr som følgjer av ei lokal forskrift ikkje er å sjå på som enkeltvedtak sidan gebyra følgjer mekanisk av regulativet/forskrifta. Derimot er det klagetilgang på avslag på ein søknad om gebyrreduksjon.

§ 1.7 i forskrifta gir kommunen høve til å redusera gebyr som blir sett på som klart urimeleg.

I § 1.10 finst definisjonar og forklaringar av fagtermar som brukast i forskrifta.

2.2 Kapittel 2 – Private planforslag

For private planforslag består samla gebyr av oppstartsmøte, gebyr for andre haldne møte og sakshandsamingsgebyr av planforslaget. Sakshandsamingsgebyret skal dekkje kommunen sine kostnader etter at planforslaget er innsendt. Gebyret er bygd opp som ei «plukklister». Ein har eit grunngebyr i botn som skal dekke minimum arbeid i samband med eit planforslag. Deretter vil sakshandsamingsgebyret auke dersom ulike karakteristikkar ved planforslaget inntreff. Dette er til dømes dersom planen krev konsekvensutgreiing eller ligg i eit sentrumsområde i Valle. Arbeidsgruppa har identifisert kva for karakteristikkar ved private planforslag som gjer at planen i gjennomsnitt tar kommunen lengre tid å handsame, og vil derfor leggje til tilleggsgebyr for å få dekt arbeid som i gjennomsnitt er meir arbeidskrevjande.

⁴ Sak 2015/947 Byggesaksgebyrforskrift uten bestemmelse om adgang til å fravike de standardiserte satsene

Dersom planinitiativet eller planforslaget blir trekt eller avslutta undervegs i handsamingsprosessen, viser forskrifta til tre tidspunkt som seier noko om kva kommunen vil fakturere av gebyr avhengig av kor langt dei har kome.

For arbeid som er pålagt etter pbl, men som ikkje er nærare regulert i forskrifta kan kommunen ta betalt etter medgått tid.

2.2.1 Samanlikning av gjeldande regulativ og forslag i ny forskrift

Gjeldande regulativ

Gebyrsatsar for reguleringsplanar i gjeldande regulativ
Gebyr i alle saker
Oppstartsmøte (godskrivast dersom planforslaget sendast til kommunen innan eit år etter at møtet vart halde)
Alle saker får eit av følgjande gebyr
Detaljregulering inntil 10 einingar + tillegg for kvar eining
Detaljregulering inntil 11 - 50 einingar + tillegg for kvar eining
Detaljregulering over 50 einingar + tillegg for kvar eining
Andre reguleringsplanar + tillegg per 1000 m ²
Tilleggsgebyr
For planer som krev konsekvensutgreiing

Forslag i ny forskrift

Gebyrsatsar for reguleringsplanar i ny forskrift
Gebyr i alle saker
Grunngebyr
Oppstartsmøte
Tilleggsgebyrer
Underveismøter / dialogmøter
For planer som krev konsekvensutgreiing
Plan i strid med kommuneplan
Planforslag som har over 4 arealformål/omsynssoner
Planforslag som har fleir enn 10 einingar for busetnad
Planforslag i sentrumsområda i Valle

Arbeidsgruppa meina at det nye forslaget betre tar høgde for fleire kostnadsdrivande faktorar ved eit privat planforslag enn gjeldande regulativ gjer. Nytt forslag fangar betre opp arbeidet som kommunen har i løpet av handsamingsprosessen, og arbeidsgruppa håpar at nytt regulativ betre vil fange opp forskjellar i ulike planforslag og dermed gi ei gebyrrekning som er nærare sjølvkost i kvar enkelt sak. Oppstartsmøtegebyr vil i ny forskrift ikkje bli godskrive dersom planforslaget sendast til kommunen innan eit år etter at oppstartsmøtet vart halde. Dette fordi kommunen da ikkje vil få dekt sin ressursbruk.

2.3 Kapittel 3 – Byggje-, dele- og dispensasjonssaker

Kravet om at kvar sakstype skal prisast til sjølvkost inneber at forskrifta må klara å gjenspegla ressursbruken til kommunen i den enkelte saka. Arbeidsgruppa starta derfor med å identifisere kva for arbeid som er likt for alle saker uavhengig av kompleksitet og storleik. Dette arbeidet foreslår arbeidsgruppa å dekkje inn gjennom eit grunngebyr som vil fakturerast i alle byggje- og delesaker og skal dekkje mottakskontroll mm. Videre vil sakshandsamingsgebyret være avhengig av tiltaks kompleksitet og storleik, og det skiljast i forskrifta på om tiltaket krev ansvarleg føretak eller ikkje. Til slutt i handsamingsprosessen må kommunen registrere tiltaka i matrikkelen og ynskjer å dekkje dette arbeidet gjennom eit registreringsgebyr. Foreslått inndeling for kapittelet for byggje- og delesak i forskrifta ser derfor slik ut:

- Grunngebyr
- Sakshandsamingsgebyr
- Registreringsgebyr

Når det gjeld sakshandsamingsgebyret er dette meir differensiert i ny forskrift enn i gammal, og dette hengar saman med kravet om at kvar sakstype skal prisast til sjølvkost.

2.3.1 Samanlikning av gjeldande regulativ og forslag i ny forskrift

Søknadspliktige tiltak utan krav til ansvarleg føretak er i ny forskrift foreslått ganske likt oppbygd som i gjeldande regulativ. Delingssøknadene er ikkje lenger delt opp etter tal på tomter, men derimot om søknaden gjeld regulert eller uregulert område, da arbeidsgruppa meiner dette spiller meir inn på kor omfattande sakshandsaminga er.

Søknadspliktige tiltak med krav til ansvarleg føretak kjem fram i ny forskrift slik dei blir ramsa opp i plan- og bygningsloven § 20-1. Arbeidsgruppa ser på dette som oversikteleg både for sakshandsamar og tiltakshavar. I gjeldande regulativ betaler tiltakshavar per bu-eining når det gjeld bustadbygg og etter areal for andre bygg. Arealet på bygget meiner arbeidsgruppa ikkje spelar inn på arbeidsomfanget, men at det heller er bygningstypen som er avgjerande. Forslaget i ny forskrift er det derfor gått heilt bort ifrå areal, og heller satt opp ei matrise basert på bygningstype. For bustadbygg er det og foreslått ei maksgrense for tal på bueningar som det reknast gebyr for, slik at gebyret ikkje skal bli ulovleg høgt for til dømes kjedehus eller blokker.

Gebyr for dispensasjonar i gjeldande regulativ er differensiert etter type dispensasjon. Det har ny forskrift foreslått vidareført, berre med fleire type dispensasjonar innanfor kvar sakstype og ein ekstra sakstype. Det er foreslått vidareført ein lågare sats for dispensasjonar etter pbl § 20-4 a, b, c og e og for unntak etter pbl § 20-5. Reduksjon for dispensasjon etter pbl § 20-4 bokstav d er ikkje vidareført, sidan det eigentleg ikkje var intensjonen ved gjeldande regulativ da dei er betydeleg meir arbeidskrevjande enn dei andre bokstavane i pbl § 20-4. Utrekningseininga i ny forskrift er per forhold. Det betyr at dersom ein dispensasjonssøknad inneheld søknad om dispensasjon frå fleire forhold, vil kommunen betre få dekt ressursbruken sin enn dei gjer ved å fakturere per søknad.

For alle byggje,- dele- og dispensasjonssøknader er det foreslått innført eit ekstra gebyr for meirarbeid ved mangelfull søknad. Dette for at kommunen skal få dekt ressursbruken i samband med dei søknadene. Gebyret kjem først frå andre mangelbrev blir sendt ut og deretter for kvart mangelbrev som må sendast.

Det er og foreslått en rabatt for søknader som enten blir sendt inn elektronisk eller som er utan manglar. Dette fordi det vil lette arbeidet hos kommunen.

2.4 Kapittel 4 – Eigarseksjonering

Eigarseksjonering ble eit sjølvkostområde frå 2018. Før dette kunne kommunen berre få dekt inntil fem gonger rettsgebyret til staten per søknad. Arbeidsgruppa meina gjeldande innretning er god og ynskjer i stor grad å vidareføre den. Dei foreslår å behalde intervalla for tal seksjonar, men ynskjer å differensiere på om det er oppretting av seksjonar i nybygg/eksisterande bygg eller om det er ein resekjonering. Desse to typane seksjonering meiner arbeidsgruppa at bør ha ulike gebyr, da dei skilja seg frå kvarandre i arbeidsomfang.

Det vert òg foreslått å innføre eit grunngebyr for seksjoneringssaker, i likskap med byggjesaker, som skal dekkje dei generelle oppgåvene i sakshandsamingsprosessen. Vidare vert det foreslått ikkje å vidareføre at det berre fakturerast 50 % av gebyr ved avslag på seksjoneringssøknader. Grunnen til dette er fordi det er like mykje arbeid for kommunen uavhengig av vedtak.

Til slutt er det i ny forskrift foreslått innført ei maksgrense for tal bu-einingar som det reknast gebyr for, slik at gebyret ikkje blir urimeleg høgt i saker som inneheld mange seksjonar.

2.5 Kapittel 5 - Oppmålingsforretning

For oppmålingsforretning vert det foreslått å vidareføre gjeldande regulativ i sin heilheit. Dette fordi Valle kommune har ein rammeavtale med landmålar som gjeld frå 2021 – 2023.

3 Arbeidsgruppa

Forslag til ny gebyrforskrift er utarbeida av representantar frå Valle kommune. EnviDan AS har vært sparringspartner.

Målsetjinga med arbeidet har vore å lage ei forskrift som er rettferdig, tydeleg og fleksibel. Rettferdig: Gebyra skal gjenspeile dei ulike brukargrubbene sitt kostnadsnivå på best mogleg måte. Tydeleg: Forskrifta skal være lett å lese og handheve med klart og forståeleg språk utan uklare, eller vanskelege, formuleringar. Fleksibel: Forskrifta viser til årlege kommunestyrevedtak for storleiken på gebyra.

Valle kommune imøteser høyringssvar.

4 Vedlegg

4.1 Vedlegg 1 – Utdrag frå Rundskriv H-5/02 Juridiske spørsmål vedrørende utbyggingsavtaler i tilknytning til plan- og byggesaksbehandling m.v. (sidene 35 – 37)

Del III. GEBYR FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING

Etter plan- og bygningsloven § 109 kan kommunen ved regulativ fastsette gebyrer for plan- og byggesaksbehandlingen. Gebyrregulativene skal ikke godkjennes av departementet.

Departementene anbefaler at kommunene har et bevisst forhold til størrelsen på gebyrene i plan- og byggesaker. Gebyrene kan på den ene siden være en hjelp til å opprettholde en forsvarlig plan- og byggesaksbehandling i kommunen. Et for høyt nivå på gebyrene vil imidlertid kunne medføre at tiltakshavere kvier seg for å søke eller melde tiltaket til kommunen. Resultatet kan i så fall bli at kommunen får mindre kontroll med oppfølging av planer, byggetiltak m.v.

Selvkost

Det fremgår av forarbeidene til loven at gebyrene skal gå til hel eller delvis dekning av kommunens utgifter ved behandlingen. Det er med andre ord selvkostprinsippet som skal legges til grunn. Utgifter som ikke er en direkte følge av arbeidet med privat innsendt forslag til reguleringsplan, søknad om byggetillatelse el. kan ikke kreves dekket gjennom gebyrene. Pbl § 109 gir svært få føringer for utformingen av gebyrregulativer. Det kan variere sterkt hvor arbeidskrevende byggesaker er for kommunen, og det kan være utfordrende å komme frem til et gebyrregulativ som gir et «riktig» resultat i den enkelte byggesak.

Nedenfor gjennomgås enkelte punkter kommunene bør være oppmerksomme på.

Gjennomsnittsbetraktninger

Utgangspunktet for fastsetting av selvkost er at kommunen kan kreve dekket utgiftene for behandling av den konkrete byggesaken. I dette ligger imidlertid ikke at gebyret må beregnes nøyaktig i hver enkelt sak.

Kommunen kan i regulativet legge til grunn gjennomsnittsbetraktninger. Det kunne ellers bli tidkrevende og dyrt å finregne utgiftene til behandling av hver enkelt sak. F.eks. brukes typebestemte gebyrer for behandling av saker, som like gebyrer for henholdsvis eneboliger, garasjer, meldepliktige tilbygg på bolighus og lignende. Alternativt kan gebyrregulativet angi tiltakenes forskjellige elementer – grunnarbeider, hovedbygg, tilbygg osv. I og med at gebyrene skal svare til selvkost i den enkelte sak, må kommunen påse at gebyrene for enkle og ukompliserte saker ikke blir for høye.

Antall boenheter

En annen måte er å differensiere gebyrsatsene etter antall boenheter. En fare med dette er imidlertid at det neppe er like arbeidskrevende for kommunen å behandle en hybel som en stor enebolig. For at kommunen skal kunne anvende en slik måte å fastsette gebyrsatsene på må det kunne dokumenteres at utgiftene til saksbehandlingen avhenger av antall boenheter, uavhengig av størrelsen på tiltaket. En annen situasjon der en slik gebyrfastsetting kan medføre problemer, er der et større byggetiltak gjelder like eller lignende boenheter. Det at byggetiltaket består av flere boenheter gjør nok kommunens behandling mer komplisert - og dermed også dyrere - enn dersom det bare er en enhet.

Men det kan vanskelig forsvares å multiplisere et grunngebyr med antall boenheter der boenhetene har klare likhetstrekk, og kommunenes behandling av hver enkelt boenhet i de aller fleste tilfeller er mye enklere.

Inndeling etter kommunens oppgaver

Gebyrer kan også fastsettes for de forskjellige oppgavene en sak innebærer for kommunen. Dette kan gjøres ved angivelse av elementene i saksbehandlingen – som forhåndskonferanse, ett- eller tottrinnsbehandling, dispensasjon, kopierings- og utsendelsesutgifter m.v. Ved bruk av denne metoden er det imidlertid viktig at det samlede gebyret ikke overstiger selvkost. Hvis kommunen i sitt regulativ har lagt seg over gjennomsnittet av kommunens kostnader, vil den samlede summen fort kunne bli høyere enn selvkost for byggesaken.

Departementene påpeker for øvrig at det kan være uheldig å kreve gebyrer for forhåndskonferanser. Forhåndskonferansene kan være ressursbesparende for både tiltakshaver og kommunen, siden de gir en god mulighet for å få avklart elementer i saken som senere kan medføre problemer. Det vil være uheldig hvis gebyrer hindrer tiltakshavere fra å bruke denne muligheten.

Differensiering etter sakstyper

Bruken av differensierte gebyrer for forskjellige typer saker eller tjenester kan også medføre problemer. Kommunene kan i utgangspunktet selv velge om de vil ta gebyr for en bestemt type tjenester og de kan velge dekningsgrad (innenfor selvkostprinsippet).

Dersom de velger å ta gebyr for en type tjenester, men ikke andre, må en eventuell forskjellsbehandling imidlertid være saklig begrunnet. Et eksempel kan være at det kreves gebyr ved dispensasjon i saker om hyttebygging, men ikke i tilsvarende saker for boliger. Adgangen til å ta gebyr etter pbl § 109 er begrunnet med at kommunen skal få dekket sine utgifter ved byggesaksbehandlingen, bestemmelsen er f.eks. ikke tenkt som et boligpolitisk virkemiddel. Departementene mener derfor at når man først velger å ta gebyr for en type tjenester må det være samme størrelse på gebyret for like saker. Et differensiert gebyrsystem må være saklig begrunnet.

Straff

Det påpekes for øvrig at pbl § 109 ikke gir hjemmel for å ilegge straff. Kommunal- og regionaldepartementet uttalte blant annet i 2001: «Departementet er av den mening at dersom et slikt tilleggsgebyr gir uttrykk for det påviste ekstraarbeid kommunen påføres, må gebyret anses som å ha hjemmel i pbl § 109. En forutsetning er at gebyret ligger innenfor selvkostprinsippet. Vi forutsetter at tilleggsgebyret er tatt inn som en del av gebyrregulativet. Merarbeidet må ligge innenfor det som er pålagt etter denne lov. Dette må det tas hensyn til ved beregning av gebyrenes størrelse. Gebyret må være et vederlagskrav for arbeid som ville vært unngått dersom søknads- eller meldekrav hjemlet i plan- og bygningsloven hadde vært fulgt. Dersom motivet for ileggelsen av tilleggsgebyret er å straffe den som har igangsatt eller utført ulovlige tiltak, vil dette ligge på siden av loven. Det er ikke hjemmel i pbl § 109 for å pålegge noen form for straff, og dersom betegnelsen straffegebyr benyttes er dette klart uheldig.»

Gebyr for sakkyndig bistand

Når det gjelder bruk av sakkyndig bistand, må § 109 forstås slik at den uttømmende regulerer i hvilke tilfeller utgiftene i sin helhet kan belastes tiltakshaver. Dette gjelder kun der kommunen bruker sakkyndige ved inspeksjon av tiltak, jf. § 97 nr. 2. Ved bruk av sakkyndig bistand i andre tilfeller blir det et spørsmål om i hvilken grad utgiftene kan dekkes gjennom gebyrer. Kommuner bruker f.eks. tidvis private advokatkontorer ved behandling av særskilte saker. Når det gjelder beregning av slike gebyrer uttalte Kommunal- og regionaldepartementet i 2001:

«I de tilfelle der kommunen selv ikke har ansatt advokat eller jurister, bør slik kompetanse innhentes der dette er nødvendig. En viss del av slike utgifter kan ut fra ovenstående dekkes over gebyrregulativet, som merutgifter knyttet til oppfølging av ulovligheter. Det må i tilfelle foretas en beregning av hva det vil koste hvis kommunen selv utfører disse oppgavene. Det antas imidlertid at kommunen ikke kan sette ut hele saksbehandlingen til et advokatfirma og inkludere alle utgifter til dette i beregningsgrunnlaget for gebyret. En slik praksis måtte hatt klar hjemmel i gebyrbestemmelsen og ville dessuten antagelig være i strid med selvkostprinsippets krav om kostnadseffektivitet.»