



Saksbehandler:
Anne Beate Hekland, telefon:
Areal, bygg og landbruk

Forslag til ny gebyr forskrift 2025 for saker etter plan - og bygningsloven mm - vedtak om høring

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	23.06.2025	PS	083/25

Kommunedirektørens innstilling

Vedlagte forslag til ny forskrift om gebyrregulativ etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven, eierseksjonsloven og viltloven, Tønsberg kommune, Vestfold godkjennes og sendes ut på høring fra 24.06.2025 til 14.07.2025.

23.06.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Nytt forslag, foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre

Vedlagte forslag til ny forskrift om gebyrregulativ etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven, eierseksjonsloven og viltloven, Tønsberg kommune, Vestfold godkjennes og sendes ut på høring fra 24.06.2025 til 01.08.2025.

Alternativ innstilling, foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre

Utvalget sender saken tilbake og ber om ytterligere utredninger på kostnadsnivåer og kostnadstyper i de andre Vestfold kommunene og kostragruppe 11.

Utsettelsesforslag fremmet av Skovly (H) fikk 2 stemmer (H) og falt.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fremmet av Skovly (H).

Alternativt forslag ble enstemmig vedtatt.

UPB - 083/25 Vedtak:

Vedlagte forslag til ny forskrift om gebyrregulativ etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven, eierseksjonsloven og viltloven, Tønsberg kommune, Vestfold godkjennes og sendes ut på høring fra 24.06.2025 til 01.08.2025.

Sammendrag:

Det foreslås en begrenset revisjon av kommunens i gebyrregulativet for plansaker, byggesaksbehandling, eierseksjonering og oppmåling for 2025.

Hovedårsaken til at det anbefales en revisjon er å

- Justere enkeltgebyrer slik at de er mer i tråd kostnadene kommunen har på behandlingen
- Sikre at gebyrene samlet i større grad imøtekommer vedtatte føringer for selvkostgrad
- Justere inntektene til å være mer i tråd med vedtatt budsjett og økonomiplan.
- Utnytte digitale verktøy bedre for å ha en mer effektiv behandling

Gebyrregulativet er kommunens lokale forskrift som fastsetter gebyrene for kommunens behandling av saker etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven. Gebyrregulativet vedtas i forskriftsform jf. pbl. § 33-1. Det gjør at reglene for forskrifter i forvaltningsloven kapittel VII kommer til anvendelse. Det medfører krav til sakens opplysning og utredning, samt at forskriften skal ut på høring før den vedtas jf. fvl. § 37. Det er med dette som bakgrunn at kommunedirektøren legger frem forslag til endret gebyrregulativ for 2025 til høring.

Forslaget innebærer i hovedsak videreføring av vedtatt gebyrregulativ fra 01.01.2025. Den største endringen er innføring av grunngebyr og administrasjonsgebyr for byggesaksdelen, samt innføring av krav om digitale søknader. En innføring av et grunngebyr og et administrasjonsgebyr vil være med på å synliggjøre de utgiftene som vi har i alle saker som søknad, innregistrering, journalføring, fordeling av sak og arkivering. Formålet med endringen av gebyrregulativet er å oppnå en så riktig fordeling som mulig på gebyr for de ulike sakstypene.

Både [forvaltningsloven](#) (§ 15a) og [eforvaltningsforskriften](#) (§ 3) har bestemmelser som sier at kommunen kan kreve at byggesøknader skal sendes inn via en digital løsning. Dette gjelder både private og profesjonelle søkere. Det har nå blitt mulighet for digitale byggesøknader via søknadsplattformer som er godkjent av Direktoratet for byggkvalitet. Kommunen viser allerede til disse sidene på sin hjemmeside. Digitale søknader er tidsbesparende for kommunen, da man i større grad kan gjenbruke informasjon fra søknaden direkte inn i saksbehandlingen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det stilles krav om digitale søknader.

Vedlegg:

Forslag ny gebyrforskrift for saker etter plan og bygningsloven mm , høring

Bakgrunn for saken:

Nytt gebyrregulativ har til formål å tydeliggjøre de ulike oppgavene kommunen har knyttet til saksbehandling etter plan- og bygningsloven og hvilke kostnader dette medfører i snitt.

Selvkostgraden på gebyrområdene har sunket det siste året. Dette skyldes bl.a. en dreining mot mindre tiltak hvor gebyret ikke avspeiler tiden det tar å behandle søknaden. I tillegg til dette har vi fått en økning i saker som tidligere ikke har vært gebyrbelagt som feks meldepliktige tiltak, godkjenning av selvbygger, veiledning utover det lovpålagte og sammenslåing av eierseksjonssameier.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at det i byggesaksdelen innføres et administrasjonsgebyr og et grunngebyr, og at det innføres gebyr for meldepliktige tiltak, godkjenning av selvbygger, veiledning

utover det lovpålagte og sammenslåing av eierseksjonssameier. Dette er endringer som vil kunne nærme oss intensjon om selvkostgrad fra forrige revisjon.

Faktagrunnlag:

Selvkostprinsippet.

Reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering er underlagt selvkostprinsippet, det vil si at kommunens kostnader med å frembringe tjenestene kan dekkes inn gjennom de gebyrene som brukerne betaler. Kommunen har ikke anledning til å tjene penger på selvkostområdene. Over- eller underskudd i det enkelte år skal henholdsvis avsettes til eller trekkes fra bundne driftsfond. Utgangspunktet er at det er gebyret for hver enkelt sakstype som skal følge et selvkostprinsipp. Det er dermed ikke adgang til å krysssubsidisere, altså å finansiere en sakstype med gebyrene fra en annen sakstype. Det er likevel rom for politiske og lokale tilpasninger, i form av at det er lovlig å legge inn regler om reduksjon eller fritak for visse typer saker eller formål man ønsker å fremme. Det må imidlertid subsidieres av kommunens frie inntekter.

Kostnadene med å yte tjenestene påvirkes av type tiltak, bemanning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging, mangelfulle søknader, endringer i sentrale lover og forskrifter, endringer av kommuneplanen og endringer av saksbehandler verktøy.

Mens mange små saker kan gi lav inntekt og kreve mye arbeid, kan flere store saker gi mye inntekt og kreve lite arbeid. I forhold til bemanning vil lav bemanning kunne gi lang saksbehandlingstid, noe som kan medføre at frister oversittes og tiltakshaverne har krav på nedsettelse av gebyr etter loven. En stor del av sakene som kommer inn til kommunen er mangelfulle, og dette medfører ekstra arbeid med å be om ytterligere dokumentasjon samt å veilede søker. Endringer i regelverket krever også ressurser i forhold til opplæring, oppdatering av maler, rutiner mm.

Selvkostgraden for perioden 2022 - 2024 :

Med selvkostgraden menes utgifter kommunen har med saken inkl husleie, it, dokumentcenter, arbeidskostnad, bilutgifter mm minus inntekter. En selvkostgrad på 100% forteller at gebyret dekker alle utgifter kommunen har med saksbehandlingen.



Som vi ser av tabellen over har selvkostgraden for våre gebyrområder vært synkende de tre siste årene, med unntak av plan som hadde en oppsving i 2023. På plan sender vi ut gebyret når det foreligger et planforslag, og i 2023 kom det mange planforslag i starten og slutten av 2023 som ble

fakturert i 2023. På plan er det kun inntekter fram til 1. gangsbehandling som gebyrbelegges. Alt arbeidet i forbindelse med høring og 2. gangsbehandling dekkes av kommunen.

Foreslåtte endringer:

Byggesak:

Elektroniske søknader:

- alle søkere pålegges å søke digitalt gjennom søknadsplattformer som er godkjent av Direktoratet for byggkvalitet.

Grunngebyr og administrasjonsgebyr:

- *Grunngebyret og administrasjonsgebyret* skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets art, kompleksitet, størrelse m.m. Dette er for eksempel mottak av søknad, innregistrering, journalføring, fordeling av sak og arkivering. Grunngebyr ilegges ikke for søknad om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.
- *Administrasjonsgebyr* legges til alle vedtak etter førstegangsvedtak, eks endring, igangsetting, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Registreringsgebyr for meldepliktige tiltak etter pbl§20-5

- Gebyret gjelder meldepliktige tiltak som ikke er søknadspliktige. Gebyret skal dekke kommunens arbeid med å legge tiltaket inn i matrikkel og kart. Dette er et nytt gebyr

Forhåndskonferanse kompliserte tiltak, mindre tiltak og skriftelig vurdering av søknadsplikt. Gebyr for andre møter

- kommunen har en veiledningsplikt etter PBL §1-4 og forvaltningslovens §11. I dag løser vi veiledningsplikten via vårt kundemottak. De svarer ut både muntelig og skriftelig . Den generelle veiledning kan vi ikke ta betalt for:
 - Gi info om hvilke tiltak som krever søknad
 - Hjelp til med forståelsen av bestemmelser i reguleringsplan og kommuneplaner
 - Veilede om søknadsprosesser, inkl. krav til dokumentasjon og dispensasjoner
 - Tilby forhåndskonferanser for større byggeprosjekter (gebyrbelagt)
 - Henvise til relevante lover og forskrifter
- Kundemottaket yter veiledning utover det lovpålagte, og inngår derfor litt inn i kommunens selvkost regnskap. Ved i innføre et gebyr for små "forhåndskonferanser" hvor "forhåndskonferansen" foregår skriftelig eller kompliserte "forhåndskonferanser" hvor "forhåndskonferansen" foregår skriftelig, håper vi å kunne få dekt inn den delen av servicenivået vårt.
- Skriftelig vurdering av om et konkret tiltak medfører søknadsplikt eller ikke kan være en omfattende vurdering og det innføres derfor et gebyr for dette.
- Gebyr for møter etter medgått tid, minstesats

Rehabilitering av pipe.

- Dette er søknader som tidligere lå under øvrige tiltak som krever behandling etter §20-3 der enkelte fagområder for prosjektering er fastsatt i tiltaksklasse 1. Selv om det krever prosjektering er saksbehandlingen forholdsvis beskjeden, noe som gjør at vi normalt setter gebyret kraftig ned. Gebyret er derfor trukket ut med egen sats.

Godkjenning av selvbygger:

- hvem som helst kan søke om å stå ansvarlig for bygging av et mindre tiltak på egen bolig eller fritidsbolig. Det er kommunen som kan godkjenne en person for ansvarsrett for egen bolig

eller fritidsbolig. Det innføres et gebyr for godkjenning av selvbygger, byggesaksforskriften § 6- 8

Behandling av forholdet til plan for midlertidige tiltak etter PBL §30-5

- det innføres et mindre gebyr når det gjelder forholdet til plan for midlertidige tiltak.

Plan:

Gebyret for planinitiativ

- Det har vist seg at det er mer arbeid med planinitiativene enn det gebyrene gir uttrykk for. Det er derfor foreslått en heving av gebyret med 100 % for planinitiativ i samsvar med plan.
- I tillegg er det laget et eget gebyr for planinitiativ der det forutsettes forenklet prosess, da dette ofte er mindre tidkrevende vurderinger.

Oppstartsmøte

- Dette mer tidkrevende enn gebyrene gir uttrykk for og gebyret foreslås økt 50%

Endring av reguleringsplan med forenklet prosess som behandles politisk der planområdet er inntil 500 m2.

- Dette mer tidkrevende enn gebyrene gir uttrykk for og gebyret foreslås økt 50%

Seksjonering:

Reseksjonering

- Reseksjonering er mer arbeidskrevende enn seksjonering. Det er derfor foreslått å splitte seksjonering opp i reseksjonering og seksjonering. Seksjonering gjøres litt rimeligere og er satt ned på noen områder.

Sammenslåing av eierseksjonssameier:

- Sammenslåing av eierseksjonssameier er en krevende prosess som har vært gratis. Det innføres derfor et gebyr på dette nå.

Gebyr for å slette seksjoner på en eiendom

- Dette er i dag ikke gebyrbelagt, men er arbeidskrevende

Rettslig grunnlag:

Gebyrene våre er beregnet ut fra selvkostprinsippet. I følge forskrifter til gjeldende lovverk og veiledere kan gebyret maksimalt settes til selvkost.

Tønsberg kommune har ikke vedtak om 100% selvkost gebyrene innenfor byggesak, oppmåling, seksjonering og private planer. Tønsberg kommune benytter selvkostmodellen Momentum Selvkost Kommune. Med selvkost menes den kostnad kommunen påføres ved å behandle den aktuelle saken. Det innebærer at gebyret skal dekke utgiftene til saksbehandling av den konkrete sak samt en andel av administrasjonskostnadene knyttet til saken. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utgitt reviderte retningslinjer for beregning av selvkost for beregning av selvkost for.

Lovhjemmel for gebyrene ligger i :

Plan- og bygningsloven § 33-1 Gebyr:

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. Gebyret for behandling av slikt planforslag kan omfatte kommunens arbeid frem til det blir avgjort om forslaget skal fremmes, jf. §

12-11. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. Andelen av gebyr som innkreves for tilsyn, skal framgå av forskriften. Tiltakshaver kan selv sørge for de nødvendige utredningene.

I forarbeidene til plan- og bygningslovens § 33-1, OT.prp. nr. 45 (2007-2008) står følgende: «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, jf. for eksempel Rt. 2004 s. 1603.» Konkret vil det si at i selvkostregnskapet skal inngå direkte kostnader (eksempelvis lønn til saksbehandlere) og indirekte kostnader (overhead) som eksempelvis «rådhustjenester» (postmottak, husleie, IT mm.), tilsyn/ulovlighetsoppfølging, skanning av historisk arkiv, matrikkelføring og kundemottak – kostnader som ikke kan knyttes til en enkelt konkret byggesak, men likevel er nødvendige for å kunne behandle byggesaker.

Matrikelloven §32 Offentlige gebyr og betaling for matrikelopplysninger:

Kommunen kan ta gebyr for oppmålingsforretning, matrikkelføring, utferding av matrikelbrev og anna arbeid etter lova her etter regulativ fastsett av kommunestyret sjølv. Den styresmakta som tildelar landmålarbrev, kan ta gebyr for dette. Gebyra kan i sum ikkje vere høgare enn nødvendige kostnader styresmakta har med slikt arbeid. For matrikulering av eigarseksjon kan det ikkje takast andre gebyr enn det som er fastsett i [eierseksjonsloven § 15](#).

Det kan krevjast betaling for utlevering av opplysningar frå matrikkelen. Det kan ikkje takast betaling for innsyn i matrikkelen ved personleg frammøte hos kommunen eller sentral matrikelstyresmakt

Eierseksjonsloven § 15 Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering:

Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjoneringsøknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikellova for oppmålingsforretning og for matrikelbrev som må utstedes etter [§ 18](#) i denne loven.

Søkeren skal betale gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket i samsvar med [tinglysningsloven § 12 b](#). Tinglysingsgebyret skal innbetales til kommunen. Blir seksjoneringsøknaden avslått, skal kommunen tilbakebetale tinglysingsgebyret.

- Kommuneloven
 - Forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften)
 - H-2465, Veileder til Selvkostforskriften, Kommunal og moderniseringsdepartementets forklaringer til forskrift 11. desember 2019 nr. 1731 om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer, november 2020

Forvaltningslovens § 37 .(utredningsplikt, forhåndsvarsling og uttalelser fra interesserte).

[forvaltningsloven](#) (§ 15a) (elektronisk kommunikasjon)

[eforvaltningsforskriften](#) (§ 3)Bruk av elektronisk kommunikasjon ved henvendelser til et forvaltningsorgan

Både [forvaltningsloven](#) (§ 15a) og [eforvaltningsforskriften](#) (§ 3) har bestemmelser som sier at kommunen kan kreve at byggesøknader skal sendes inn via en digital løsning. Dette gjelder både private og profesjonelle. Noen vilkår må imidlertid være oppfylt.

- **Kommunen må legge til rette for at søknaden kan sendes inn digitalt.**
Alle digitale løsninger i markedet i dag, er brukervennlige og tilgjengelige - noe som tilfredsstiller vilkåret om at det må legges til rette.
- **Kommunen må beskrive hvordan de vil ha søknadene inn.**
Når kommunen er tydelig i beskrivelsen på at de fra en gitt dato kun tar i mot byggesøknader som sendes inn via en digital løsning, og ikke i post eller på e-post, er vilkår nr. 2 tilfredsstilt.
- **Kommunen må henvise til søknadsløsninger som skal brukes.**
Gjør det enkelt for brukeren å lykkes. List opp digitale søknadsløsninger for profesjonelle - her tilbys flere løsninger og det er viktig at alle løsninger representeres.

For privatpersoner finnes bare én landsdekkende veileder og søknadsløsning: [eByggesøk](#). Oslo kommune har en egen løsning, men eByggesøk fungerer også her.

Vilkårene er også tilfredsstilt når kommunen henviser til [Direktoratet for Byggkvalitet sine sider](#).

NB! Selv om en søknad kommer inn på post eller e-post, etter at kommunen stenger for å motta på denne måten - så er søknaden like fullt journalverdig og må arkiveres.

Forholdet til kommuneplanen:

Ikke relevant

Vurderinger:

Fra forrige revisjon er det identifisert at gebyrregulativet, spesielt for byggesak ikke dekker kostnaden ved behandling av de små tiltakene. Det har også vært en utvikling hvor de mindre sakene økt i antall. Denne utviklingen medfører at gebyrinntektene ikke er på nivå med vedtatt budsjett og økonomiplan, og gir en lavere selvkostgrad enn det som var intensjonen ved forrige revisjon.

En innføring av et grunngebyr og et administrasjonsgebyr vil være med på å synliggjøre de utgiftene som vi har i alle saker som bl.a. søknad, innregistrering, journalføring, fordeling av sak og arkivering. Dette har blitt innført i en rekke andre kommuner som Asker, Holmestrand, Kristiansand mm.

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven anses å ha et stort fremtidig potensial for mer effektiv behandling med hjelp av digitale verktøy. En økt digitalisering av søknadsprosessen har også potensielle gevinster i dag.

Det har nå blitt mulighet for digitale byggesøknader via søknadsplattformer som er godkjent av Direktoratet for byggkvalitet. Dette er tidsbesparende for kommunen, da man i større grad kan gjenbruke informasjon fra søknaden direkte inn i saksbehandlingen. Digitale søknader gjør at sakene kommer raskere inn i saksbehandlingssystemet, søknadene blir riktigere og kunden får raskere svar. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det stilles krav om digitale søknader både for private søkere og for profesjonelle aktører.

Det foreslås en begrenset revisjon av kommunens i gebyrregulativet for plansaker, byggesaksbehandling, eierseksjonering og oppmåling for 2025.

Hovedårsaken til at det anbefales en revisjon er å

- Justere enkeltgebyrer slik at de er mer i tråd med kostnadene kommunen har på behandlingen.
- Sikre at gebyrene samlet i større grad imøtekommer vedtatte føringer for selvkostgrad.
- Justere gebyrene til å være mer i tråd med vedtatt budsjett og økonomiplan.
- Utnytte digitale verktøy bedre for å ha en mer effektiv behandling.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at forslag til endringer i forskriften godkjennes og legges ut på høring.

Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

Ikke vurdert

Effekt for klima:

Ikke vurdert

Konsekvenser for barn og unge:

Ikke relevant

Alternative løsninger:

Hvis utvalget ikke ønsker å endre gebyrene vil dagens gebyrregulativ gjelde.

Et forslag til vedtak kan være:

Nytt gebyrregulativ for 2025 legges ikke ut på høring.

Økonomiske konsekvenser:

En endring av gebyrregulativet vil gi en økning av selvkostgraden og gi et gebyr som i større grad avspeiler arbeidskostnadene ved behandling av sakene. I fjor behandlet byggesak 744 saker, 94 igangsetting (IG), 76 midlertidig brukstillatelser (MB) og 579 ferdigattester (FA). Hvis fremtidige år har samme aktivitetsnivå vil en innføring av et grunn gebyr på 1500 kr pr sak og administrasjonsgebyr på 1000 kr for IG, MB og FA gi en helårseffekt på i underkant av 2 millioner. I fjor hadde vi ca 40 saker unntatt søknadsplikt. En innføring av gebyr på 1000 kr vil gi 40.000,- i ekstra inntekter. På plangebyrene er saksmengden betydelig lavere og endringene vil gjelde for et fåtall saker.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at gebyrene endres i henhold til innstillingen .

Videre behandling:

Saken sluttbehandles i UPB. Hvis saken vedtas som anbefalt legges saken ut på høring. Etter endt høring vil saken behandles på nytt med endelig fastsetting i kommunestyret.

Tønsberg kommune, 12.06.2025

Magnus Martin
konst. kommunedirektør

Anne Hekland
virksomhetsleder