



**Forskrift om gebyrer for reguleringsplan, bygge- og
delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering,
Sørfold kommune, Nordland**

Innholdsfortegnelse

Forskrift om gebyrer for reguleringsplan, bygge- og delesaksbehandling, oppmåling og eierseksjonering, Sørfold kommune, Nordland	1
Innholdsfortegnelse.....	2
Kapittel 1. Generelle bestemmelser.....	3
Kapittel 2. Reguleringsplan	4
Kapittel 3. Byggesak.....	5
Kapittel 4. Oppmålingsforretning	6
Kapittel 5. Eierseksjonering.....	7
Kapittel 6. Ikrafttredden	8

Hjemmel: Fastsatt av Sørfold kommunestyre xx. xxxx 202x med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 33-1, forskrift 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak (byggesaksforskriften), lov 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering (matrikkellova) § 32, forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) og lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Kapittel 1. Generelle bestemmelser

Gebyrer etter dette regulativ betales etter faktura utstedt av kommunen. Betaling kan kreves før forretning berammes, arbeid igangsettes eller før tillatelser/vedtak fattes. Alle priser er angitt i norske kroner.

Regulativet speiler det faktiske arbeidet de ulike sakstypene medfører. Samlet fakturert gebyr dekker saksbehandling, administrasjonskostnader, tilsyn med videre.

§ 1-1. *Betalingsplikt*

Alle som får utført tjenester etter dette regulativet skal betale gebyr.

Kommunen krever i tillegg inn tinglysingsgebyr og dokumentavgift i saker der kommunen må forskuttere dette.

§ 1-2. *Tidspunkt for gebyrfastsetting og fakturering*

Gebyr etter denne forskriften beregnes etter de satser som gjelder for det aktuelle gebyrområdet på det tidspunktet saken mottas i kommunen.

Med mindre annet er bestemt faktureres gebyret etter avholdt oppstartsmøte eller forhåndskonferanse eller når kommunen har ferdigbehandlet eller avsluttet saken. Planforslag faktureres ved vedtak om offentlig ettersyn.

Gebyret forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato.

Gebyret må betales og forfaller uansett om vedtaket er påklaget eller det er søkt om reduksjon av gebyr.

§ 1-3. *Gebyr og priser i regulativet*

Regulativets gebyrer reflekterer kommunens arbeid med de ulike sakstypene og er beregnet i samsvar med selvkostprinsippet. Gebyrregulativet vedtas årlig av kommunestyret som har anledning til å prise gebyrene lavere enn selvkost.

§ 1-4. *Sakkyndig bistand*

Der kommunen leier inn sakkyndig bistand for kontroll, uttalelser, vurderinger ut fra lov- og forskriftskrav og lignende, vil kostnadene for slik bistand bli tillagt gebyret. I tillegg blir det fakturert for medgått tid for kommunens arbeid med å hente inn denne bistanden.

§ 1-5. *Urimelig gebyr*

Dersom kommunen etter egen vurdering eller etter skriftlig søknad anser gebyret som klart urimelig, kan gebyret settes ned. Søknad om redusert gebyr utsetter ikke betalingsfristen.

§ 1-6. *Klage*

Når gebyret er hjemlet i plan- og bygningsloven § 33-1, matrikkellovas § 32 eller eierseksjoneringslovens § 15 er det ikke anledning til å klage på gebyret i den enkelte sak. Det gjøres unntak i de tilfellene hvor kommunen har tatt i bruk § 1-5 om urimelig gebyr.

Kommunens vedtak i sak om reduksjon av gebyr kan klages til Statsforvalteren i Nordland etter

reglene i forvaltningsloven.

§ 1-7. Avslag

Saksbehandlingen anses som avsluttet dersom det ikke er sendt klage innen klagefristens utløp. For å etterleve selvkostreglene skal det ved avslag betales 100 % av ordinært gebyr. Beløpet blir ikke godskrevet ved ny eller endret søknad.

§ 1-8. Tilbaketrekking av søknad

Dersom søknad trekkes tilbake eller avbrytes, skal tiltakshaver betale en andel av gebyret avhengig av hvor langt kommunen har kommet i behandlingen av søknaden. Det fremgår av regulativet hvor mye som skal betales.

§ 1-9. Definisjoner og forklaringer

I denne forskriften menes med:

- a. *pbl.*: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).
- b. *Matrikkellova*: Lov om egedomsregistrering.
- c. *Eiersl.*: Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).
- d. *SAK*: Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften).
- e. *TEK*: Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift).
- f. *Søknadspliktige tiltak*: Tiltak definert i plan- og bygningsloven § 20-1, § 20-2, § 20-3, § 20-4.
- g. *Grunngebyr*: Gebyr som skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets kompleksitet og størrelse. Grunngebyret skal også dekke tilsynsvirksomhet og ulovlighetsoppfølging.
- h. *Saksbehandlingsgebyr*: Gebyr som skal dekke oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er avhengig av tiltakets kompleksitet og størrelse.
- i. *Registreringsgebyr*: Gebyr som skal dekke arbeidet med oppgavene knyttet til registrering i matrikkelen. Gebyret betales per bruksenhet for byggesak og per eiendom for oppmålingsforretning som registreres i matrikkelen.
- j. *Tiltaksklasse*: Inndeling av oppgaver i tiltaket basert på vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvenser av mangler og feil, jf. SAK § 9-4.
- k. *Matrikkel*: Nasjonalt eiendomsregister hvor hver eiendom har et unikt nummer bestående av kommunenummer, gårdsnummer (gnr.), bruksnummer (bnr.), festenummer (fnr.) og seksjonsnummer (snr.). Dersom bruket ikke har feste- og/eller seksjonsnummer har disse verdien null (0). Tidligere kalt GAB-registeret (Grunneiendoms-, Adresse- og Bygningsregisteret).
- l. *Eiendom*: Fast eiendom definert med et eget gårds- og bruksnummer, festenummer og/eller seksjonsnummer i matrikkelen. Seksjon etablert i henhold til lovgivningen om eierseksjoner regnes som selvstendig eiendom.
- m. *Bruksenhet*: Bygning eller del av bygning (lokale), f.eks. boenhet, kontorenhet, verksted og lager.
- n. *Boenhet*: Bruksenhet som har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, og har egen inngang og er fysisk atskilt fra øvrige enheter, jf. SAK § 2-2.
- o. *Bygningstype*: Standardisert kategorisering av den enkelte bygning etter NS-3457. Bygningstyper fra 111 til 199 tilhører bygningshovedgruppe Bolig. Bygningstyper fra 211 til 840 er alt annet enn bolig.
- p. *Bruksareal (BRA)*: Bruksareal for eiendom som er registrert i matrikkelen og beregnet med

utgangspunkt i NS-3940.

Kapittel 2. Reguleringsplan

§ 2-1. Generelt

Det skal betales gebyr for alle private planforslag for kommunens arbeid frem til det blir avgjort om forslaget skal fremmes. Gebyret består av grunngebyr, variabelt gebyr og tilleggsgebyr, jf. § 2-2.

Planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn før gebyret er betalt. I saker som avsluttes før offentlig ettersyn faktureres gebyret når saken avsluttes. Oppstartsmøter faktureres når møtet er avholdt.

§ 2-2. Gebyr for private planforslag

For behandling av reguleringsplaner beregnes gebyr for de områdene som blir regulert til byggeområde, fellesområde og annen privat arealbruk alene eller i kombinasjon med andre formål. Arealet for de områder som blir regulert til landbruks-, natur og friluftsområder inklusiv offentlige friområder og areal som kommunen ber om regulering av trekkes ut av gebyrberegningen.

Kapittel 3. Byggesak

§ 3-1. Gebyrplikt og unntaksbestemmelser

Alle søknadspliktige tiltak etter pbl. skal betale grunngebyr, saksbehandlingsgebyr og gebyr for opprettelse av matrikkelenhet for alle saker, med mindre det går fram noe annet av regulativet.

§ 3-2. Mangelfull søknad

Dersom søknad er mangelfull blir det belastet et tilleggsgebyr for hvert mangelbrev som skrives, jf. § 3-6. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises jf. pbl. § 21-6.

SAK kapittel 5 inneholder en utfyllende oversikt over hvilke krav som stilles til innholdet i en søknad.

Mangler inkluderer blant annet

- Mangler ved nabovarsel
- Manglende tilknytning til vei, vann og avløp
- Manglende og/eller mangelfulle tegninger (plan, snitt, fasade, situasjonskart)
- Avvik fra plan/manglende dispensasjonssøknad
- Mangelfull ansvarsdekning
- Manglende eller ufullstendig gjennomføringsplan (for tiltak som krever ansvarlig foretak)
- Manglende dokumentasjon av privatrettslige forhold.

§ 3-3. Tilsyn

Tilsyn er et viktig virkemiddel for å kontrollere at tiltak gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Tilsyn skal bidra til bedre gjennomføring av byggeprosesser, avdekke ulovligheter og virke forebyggende. Tilsyn skal dekkes av grunngebyret, og kommunestyret kan årlig vedta hvor stor prosentandel av grunngebyret som skal dekke kommunens tilsynsvirksomhet.

§ 3-4. Ulovlig byggearbeid

For uaktsomme eller forsettlige overtredelser av plan- og bygningsloven som omfattes av pbl. § 32-8, kan kommunen ilegge overtredelsesgebyr etter de til enhver tid gjeldende satser i byggesaksforskrifta § 16-1. Det vises til plan- og bygningslovens § 32-8 og til kapittel 16 i forskrift om byggesak m/veiledning, om utmåling av overtredelsesgebyr.

Det vises til plan- og bygningslovens § 32-5 om tvangsmulkt ved ulovligheter.

§ 3-5. Byggetillatelse som utgår

Byggetillatelse utgår etter 3 år. Dersom søknaden fremmes på nytt, skal det betales fullt gebyr etter det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ.

§ 3-6. Tilbaketrekking av søknad

Ved tilbaketrekking av søknad skal tiltakshaver betale en andel av gebyret avhengig av hvor langt kommunen har kommet i saksbehandlingen.

§ 3-7. Generelle gebyrer

Kommunestyret fastsetter årlig generelle saksbehandlingsgebyrer gjennom gebyrregulativet.

§ 3-8. Søknadspliktig tiltak med krav om ansvarlig foretak, jf. pbl. § 20-3

Kommunestyret fastsetter årlig saksbehandlingsgebyrer for tiltak med krav om ansvarlig foretak gjennom gebyrregulativet.

§ 3-9. Søknadspliktig tiltak uten krav til ansvarsrett, jf. pbl. § 20-4

Kommunestyret fastsetter årlig saksbehandlingsgebyrer for tiltak uten krav til ansvarsrett gjennom gebyrregulativet.

§ 3-10. Behandling av søknader om dispensasjon, jf. pbl. kap. 19

Kommunestyret fastsetter årlig saksbehandlingsgebyrer for søknader om dispensasjon gjennom gebyrregulativet.

Kapittel 4. Oppmålingsforretning

§ 4-1. Gebyrplikt

Alle oppmålingsforretninger etter matrikkellova skal betale gebyr.

Kommunen kan i tillegg kreve dekket nødvendige tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift.

§ 4-2. Tidspunkt for gebyrfastsetting og fakturering

Gebyr blir normalt fakturert ved fullført oppmålingsforretning, men kommunen kan kreve at gebyret skal betales på forskudd. Dersom kommunen har sendt krav om forskuddspliktig gebyr gjelder ikke fristen jf. matrikkelforskriften § 18, så lenge gebyret ikke er betalt.

Gebyr etter matrikkellova blir beregnet etter de satser som gjelder ved rekvisisjonstidspunktet.

§ 4-3. Vintertid

Den generelle behandlingsfristen på 16 uker for saker etter matrikkelforskrifta § 18 tredje ledd gjelder ikke i perioden 15. november til 15. april.

§ 4-4. *Betaling etter medgått tid*

For de tjenester etter matrikkellova som ikke omfattes av dette regulativet så kan det tas gebyr etter medgått tid. Timesatsen dekker også støttefunksjoner og administrasjon av tjenesten.

§ 4-5. *Avbrutt forretning*

Ved avbrutt forretning skal rekvirent betale basisgebyr etter § 4-8-1. Ved avbrutt sak etter at oppmålingsforretningen er avholdt, betales fullt gebyr.

§ 4-6. *Kontorforretning*

Kontorforretning kan gjennomføres dersom arbeidet til kommunen kan utføres på grunnlag av tilsendte eller eksisterende koordinater uten oppmøte i marka, jf. matrikkelforskriften § 40.

For oppmåling som kan gjennomføres som uten oppmøte i marka betales det ikke gebyr for markarbeid, jf. § 4-8-2. For saker etter medgått tid betales det ordinær timepris.

§ 4-7. *Rabatter*

Kommunestyret kan årlig fastsette rabatter ved fradeling av tilgrensende tomter. Prosentvis avslag og grenser for rabatter fastsettes i gebyrregulativet.

§ 4-8. *Gebyr for oppmålingsforretning*

§ 4-8-1. *Basisgebyr*

Basisgebyret dekker arbeid med saksbehandling, herunder varsling, protokoll, arkivering og føring i matrikkelen.

§ 4-8-2. *Gebyr for markarbeid*

Gebyret dekker arbeid knyttet til forarbeid, klargjøring av utstyr, transport, forretning og etterbehandling av måledata. Sammenfallende grense punkter regnes som én.

Kapittel 5. *Eierseksjonering*

§ 5-1. *Generelt*

Ved søknad om tillatelse til å seksjonere en eiendom etter eierseksjonsloven skal det beregnes gebyr med mindre annet fremgår av regulativet.

§ 5-2. *Tidspunkt for gebyrfastsetting og fakturering*

Gebyr etter eierseksjoneringsloven beregnes etter de satser som gjelder på tidspunktet saken mottas i kommunen.

Gebyret faktureres når komplett søknad mottas av kommunen. Kommunen skal avvise en søknad dersom gebyret ikke er innbetalt innen betalingsfristen, jf. eierseksjoneringsloven § 12.

§ 5-3. *Timepris*

For de tjenester som ikke omfattes av dette regulativet så kan det tas gebyr etter medgått tid. Timesatsen dekker også støttefunksjoner og administrasjon av tjenesten.

§ 5-4. *Oppretting av eierseksjoner, nybygg*

Kommunestyret fastsetter årlig saksbehandlingsgebyrer for oppretting av eierseksjoner nybygg gjennom

gebyrregulativet.

§ 5-5. Oppretting av eierseksjoner, eksisterende bygg

Kommunestyret fastsetter årlig saksbehandlingsgebyrer for oppretting av eierseksjoner eksisterende bygg gjennom gebyrregulativet.

§ 5-6. Reseksjonering, endring av eierseksjoner i seksjonert sameie

Kommunestyret fastsetter årlig saksbehandlingsgebyrer for reseksjonering, endring av eierseksjoner i seksjonert sameie gjennom gebyrregulativet.

§ 5-7. Sletting/oppheving av seksjonert sameie

Kommunestyret fastsetter årlig saksbehandlingsgebyrer for sletting/oppheving av seksjonert sameie gjennom gebyrregulativet.

§ 5-8. Befaring

Kommunestyret fastsetter årlig saksbehandlingsgebyrer for befaring gjennom gebyrregulativet.

Kapittel 6. Ikrafttreden

§ 6-1. Ikrafttreden

Forskriften trer i kraft frå kommunestyrets vedtak om endelig forskrift.

