

Lunner Kommune, Rådmannen
Sandsveien 1
2740 Roa.

Harestua, den 28.9.2007.

Søknad om reduksjon av gebyr.

Lunner Almennig vil med dette søke om reduksjon av gebyr knyttet til fradeling/oppmåling av tomter på Haneknemoen, Harestua.

Viser til *Gebyrregulativ for arealforvaltning*, gjeldene fra 01.01.07, side 4, kap. 2 Kart – og oppmålingsarbeider, Pkt.1:

Gebyr for kart – og delingsforretninger over arealer til utbyggingsformål		
1	Areal i m2, fra - til	Gebyr
	0 - 1999	14 400

Haneknemoen omfatter 96 tomter som skal gjennomgå kommunal fradeling/oppmåling. Vi anser det som viktig å belyse overfor Rådmann og politisk valgte det faktum at kommunen med dagens gebyrregulativ vil fakturere Lunner Almennig med et beløp stort kr. **1.382.000,-** for denne tjenesten. Dette er bare en av mange gebyrer vi som utbyggere betaler for kommunal behandling.

Vi vil derfor hevde at gebyrnivået i regulativet tydeligvis refererer seg til behandling av enkelttomter og ikke er tilpasset praktiske og økonomiske realiteter ved feltutbygging.

På bakgrunn av dette henviser vi til det samme regulativets side 9, kap. 7, punkt 7.8: Hvis gebyret anses å være åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, eller anses urimelig av andre grunner, kan det fastsettes passende gebyr. Etter søknad om reduksjon av gebyr, kan Rådmannen fastsette lavere gebyr dersom gebyret anses som åpenbart urimelig.

Lunner Almennig vil hevde at det er åpenbart urimelig å anse de kommunale utgifter i forbindelse med oppmåling / fradeling på Haneknemoen for å beløpe seg til nesten 1,4 millioner kroner.

Vi ber derfor om at det fastsettes et passende gebyr.

Vi er forøvrig klar over klageadgangen til Fylkesmannen.

Med vennlig hilsen, for Lunner Almennig,





Lunner Almenning
Hadelandsvegen 853

2743 HARESTUA

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i> Arkivsaknr. 07/1384-30 GER	<i>Arkivnr.</i> GNR 116/1	<i>Dato.</i> 11.02.2008
-------------------	--	------------------------------	----------------------------

**116/1 SØKNAD OM REDUSERT GEBYR FOR FRADELING/OPPMÅLING
MELDING OM VEDTAK**

Søker: Lunner almenning
Gjelder: Reduksjon av gebyr for fradeling/oppmåling
Lovhjemmel: Delingsloven §5-2, Gebyrregulativ for Arealforvaltning 2007
Bakgrunn for vedtaket: Etter søknad

Saken er behandlet som saksnr UTV **24/08**.

VEDTAK MED BEGRUNNELSE:

Lunner kommune avslår søknad om reduksjon av gebyr for kart- og delingsforretning som omsøkt da kommunen ikke kan se at gebyr pålydende kr. 14.400,- pr. fradelt tomt er å anse som *åpenbart urimelig* ut i fra de utgifter kommunen totalt sett vil komme til å ha med kart- og delingsforretningen med den enkelte tomt. Herunder er andel av kommunens øvrige utgifter knyttet til saken (støttefunksjoner og tilleggsytelser) inkludert.

Vedtaket er fattet med hjemmel i gebyrregulativ for Arealforvaltning kap. 7.8, vedtatt av kommunestyret i Lunner 14.12.2006, sak 93/06, gjeldende fra 01.01.2007.

Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens kap. VI. En eventuell klage må fremsettes skriftlig til Lunner kommune innen 3 - tre - uker fra underretning om vedtaket.

Med hilsen

Tore Molstad Andresen
Rådmann

Frode Holst
Kommunalsjef

FAKTA**1. Bakgrunn**

Lunner kommune fattet positivt vedtak om fradeling av 96 tomter gjennom delegert vedtak UTV 132/07 den 19.06.2007. Lunner kommune mottok den 4. oktober 2007 søknad om reduksjon av gebyr knyttet til fradeling/oppmåling av disse tomtene på Haneknemoen. Med bakgrunn i ubesatt stilling på Arealforvaltning har ikke søknaden blitt behandlet før nå, noe vi beklager.

I søknad om reduksjon av gebyr anføres følgende:

"Viser til Gebyrregulativ for arealforvaltning, gjeldene fra 01.01.07, side 4, kap. 2 Kart og oppmålingsarbeider, Pkt.1:

Gebyr for kart- og delingsforretninger over arealer til utbyggingsformål		
<i>1</i>	<i>Areal i m², fra – til</i>	<i>Gebyr</i>
	<i>0 - 1999</i>	<i>14 400</i>

Haneknemoen omfatter 96 tomter som skal gjennomgå kommunal fradeling/oppmåling. Vi anser det som viktig å belyse overfor Rådmann og politisk valgte det faktum at kommunen med dagens gebyrregulativ vil fakturere Lunner Almenning med et beløp stort kr. 1.382.000,- for denne tjenesten. Dette er bare en av mange gebyrer vi som utbyggere betaler for kommunal behandling.

Vi vil derfor hevde at gebyrnivået i regulativet tydeligvis refererer seg til behandling av enkelttomter og ikke er tilpasset praktiske og økonomiske realiteter ved feltutbygging.

På bakgrunn av dette henviser vi til det samme regulativets side 9, kap.7, punkt 7.8: Hvis gebyret anses å være åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, eller anses urimelig av andre grunner, kan det fastsettes lavere gebyr dersom gebyret anses som åpenbart urimelig.

Lunner Almenning vil hevde at det er åpenbart urimelig å anse de kommunale utgifter i forbindelse med oppmåling/fradeling på Haneknemoen for å beløpe seg til nesten 1,4 millioner kroner.

Vi ber derfor om at det fastsettes et passende gebyr.

Vi er for øvrig klar over klageadgangen til Fylkesmannen.

1.2 Rettslig grunnlag**1.2.1 Gebyrer etter lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven)**

I Lunner kommunes gebyrregulativ heter det at gebyr for kart- og delingssforretninger over arealer til utbyggingsformål for en parsell på mellom 0-1999m² lyder på kr. 14 400,-. Gebyrene er med andre ord delt inn i arealklasser for kart- og delingsforretninger.

Etter pkt. 7.8 i gebyrregulativet for Lunner kommune heter det at: *"Hvis gebyret anses å være åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med*

saken, eller ansees urimelig av andre grunner, kan det fastsettes passende gebyr. Etter søknad om reduksjon av gebyr, kan rådmannen fastsette lavere gebyr dersom gebyret anses som åpenbart urimelig”.

Delingsloven § 5-2 lyder som følger:

”For kart- og delingsforretning og andre tjenester som kan kreves utført med hjemmel i denne lov skal det betales gebyr. Kommunestyret selv fastsetter gebyrregulativet i henhold til gjeldende bestemmelser. Det kan bestemmes at hele gebyret skal betales før arbeidet med en forretning starter. Kostnader som følge av at kommune, fylkeskommune eller stat har forlangt kartforretning, kan ikke pålegges partene, med mindre partene krever å få utstedt målebrev.

Loven gir ingen anvisning på hvordan gebyrene skal beregnes. Det gjør heller ikke forskrift 19. oktober 1979 nr. 4 til delingsloven, som i § 17.1 har bestemmelser om gebyr. I Ot.prp.nr.50 (1977-1978), som ligger til grunn for delingsloven, heter det i merknadene til § 5-2 på side 22 at det forutsettes at "kommunen skal ha adgang til å fastsette gebyr som dekker omkostningene kommunen har med forretningen". Forarbeidene knesetter altså et prinsipp om selvkost.

Delingsloven bygger på et forslag fra det såkalte skylddelingsutvalget i NOU 1973:31 Utkast til lov om eiendomsdeling, kartforretning m.v. med motiver. Utvalget foreslo skjerpede kvalitetskrav ved kart- og delingsforretninger. De nye kravene ville kreve økte ressurser. Utvalget drøftet på side 24 i utredningen hvem som skulle betale for dette. Det konkluderte med at "grunneieren bør betale for arbeidet med den enkelte delings- eller kartforretning". På side 25 uttaler utvalget seg nærmere om beregningen av hva den enkelte grunneier skulle betale:

"Man kunne tenke seg en finansiering med et beskjedent gebyr for å ta saken under behandling og dertil betaling etter regning for det faktiske arbeidet med den enkelte sak. (...) Med en realistisk betaling ville dette imidlertid føre til nokså uberegnelige utslag for den enkelte grunneier, og utvalget antar at det bør brukes en fast gebyrtariff som dekker de gjennomsnittlige omkostninger for mer eller mindre spesifiserte kategorier av forretninger. Den kan bygge på arealklasser, grenselengder e.l."

Ikke noe i Ot.prp.nr.50 (1977-1978) tyder på at departementet tok avstand fra skylddelingsutvalgets utgangspunkter. En ordning i tråd med utvalgets forslag ble vedtatt. Lovgiverne mente altså ideelt sett at det enkelte gebyr skulle tilsvare utgiftene ved den respektive forretning. Av praktiske grunner, og av hensyn til grunneierne, ble det likevel innført et system hvor gebyret beregnes etter gjennomsnittsbetraktninger, for eksempel for ulike arealklasser. Av forarbeidene er det da naturlig å forstå at fastsettelsen av gebyret for den enkelte arealklasse skal ta utgangspunkt i de gjennomsnittlige utgiftene ved deling av eiendommer av vedkommende størrelse for å komme så nær de faktiske utgifter for den enkelte arealklasse som mulig.

Høyesterett har i en dom datert 26.10.2004 vurdert gyldigheten av et fradelingsgebyr for fast eiendom etter delingsloven §5-2. Saken gjaldt gyldigheten av et gebyrvedtak i forbindelse med deling av et areal på ca 356 daa, der kommunen påla et behandlingsgebyr på 1 144 202 kroner for denne enkelteiendommen. Tingretten mente at gebyret var ugyldig, mens lagmannsretten frifant kommunen. Flertallet i Høyesterett fant at gebyrvedtaket var ugyldig.

2. FAGLIG VURDERING

Tiltaket faller inn under gebyrregulativets kap. 2 pkt. 1) Gebyr for kart- og delingsforretninger over arealer til utbyggingsformål. Dette betyr 14 400,- i gebyr for en parsell på ca 1000m². Kommunens gebyrregulativ baserer seg på gjennomsnittbetraktninger ved kostnader knyttet til den enkelte arealklasse. Dette for at utgiftene ved deling av eiendommer av denne størrelsen kommer så nær de faktiske utgifter for den enkelte arealklasse som mulig. Det er her viktig å også merke seg at kommunens utgifter i oppmålingssaker ikke bare er knyttet til den faktiske oppmåling. Også en andel av administrasjonskostnadene knyttet til saken skal dekkes. Delingsloven § 5-2 er å forstå dithen at kommunen kan regne alle kostnader inn i gebyrgrunnlaget som direkte kan henføres til arbeidet etter delingsloven og andel av tilhørende tilleggs- og støttefunksjoner, herunder kostnader forbundet med registrering og rapportering til GAB, samt etablering og drift av eiendoms- og adressekartverk. Kartoppgaver som ikke har direkte tilknytning til delingsloven, f eks etablering og vedlikehold av kommunenes geodetiske grunnlag (fastmerkenettet), kan ikke regnes inn.

Kjerneproduktet er de tjenestene som omfattes av lovenes gebyrhjemler og hva brukeren opplever som den grunnleggende tjeneste som han er pålagt å betale for. Innholdet er arbeidsinnsats og bruk av kapitalvarer og driftsmidler. I kjerneproduktet inngår også de lov- og forskriftspålagte tjenestene for saksområdet som ligger utenfor det bruker normalt oppfatter som tjenester for seg. Eksempler på dette er oppdatering av registre og kartverk som følge av aktuelle tjenester, tilhørende arkivhold, kommunens generelle tilsyns- og stikkprøvekontroll etter pbl, generelt informasjonsarbeid og adressearbeidet etter delingsloven, m.v. (Den delen av adressearbeidet som utføres etter lov om stadnamn, er ikke gebyrhjemlet, og kan således ikke medtas i kjerneproduktet.)

Tilleggsytelser er tjenester fra andre deler av kommuneorganisasjon for at tjenesten skal kunne framstå som et pålitelig hele og levert i ordnede former. Eksempler på tilleggsytelser er operativ ledelse, kontorstøtte, fakturering, opplæring, organisasjonsutvikling, informasjon m.v.

Støttefunksjoner omfatter aktiviteter som er pålagt eller på annen måte vil være nødvendig for kommunen som helhet, men som står i et forhold til det enkelte saksområdet som gjør at de vanskelig kan avgrenses kalkylemessig.

Annet

Vi gjør oppmerksom på at selvkostområdet "oppmåling" i 2007 gikk i balanse, og at kommunen med det ikke har større inntekter enn man kan og skal ha innenfor tjenesten. For øvrig gjør vi oppmerksom på at oppmålingsgebyret for parseller på 0-1999m² har stått stille på kr. 14.400 i årene 2005-2008 fordi tjenesten har nådd dette selvkosttaket.

KONKLUSJON

Lunner kommune avslår søknad om reduksjon av gebyr for kart- og delingsforretning som omsøkt da kommunen ikke kan se at gebyr pålydende kr. 14.400,- pr. fradelt tomt er å anse som *åpenbart urimelig* ut i fra de utgifter kommunen totalt sett vil komme til å ha med kart- og delingsforretningen med den enkelte tomt. Herunder er andel av kommunens øvrige utgifter knyttet til saken (støttefunksjoner og tilleggsytelser) inkludert.

Lunner Kommune
Sandsveien 1
2740 Roa.

Harestua. 04.03.08.

KLAGE PÅ VEDTAK; saksnr. UTV 24/08.

Lunner Almennning mottok den 27.02.08. avslag på søknad av 28.09.07 om reduksjon av gebyr knyttet til oppmåling og fradeling av tomter på Haneknemoen, Harestua. Vi hevdet her at gebyret på kr. 14.400.- pr. tomt var *åpenbart urimelig*.

,I henhold til forvaltningslovens kap. VI, påklager vi vedtaket, og vil fremlegge følgende argumentasjon som grunnlag for klagen:

Siden delingsloven ikke gir anvisning på hvordan gebyrene skal beregnes legges det i avslaget til grunn at "*kommunen skal ha adgang til å fastsette gebyr som dekker omkostningene kommunen har med forretningen*". Dette er i henhold til merknadene til § 5-2 og knesetter et prinsipp om selvkost.

Lunner Almennning vil hevde at det ligger en så betydelig rasjonaliseringsgevinst i gjennomføringen av en kart- og delingsforretning over 96 tomter i ett og samme felt i forhold til om dette hadde vært enkelttomter spredt over hele kommunen, at vår påstand om at gebyret bør reduseres opprettholdes.

Et klart eksempel på dette er at på de 24 første tomtene i Haneknemoen er det innmålt 34 færre enkeltpunkter, på grunn av fellesgrense, enn tilfelle hadde vært om dette var enkelttomter.

Vi er selvfølgelig klar over at kommunen har utgifter i forbindelse med kart – og delingsforretninger utover fysisk oppmåling ute i felten.

I mange av de 19 forskjellige kommunale funksjonene som i følge avslaget inngår i *kjerneprodukt, tilleggsytelser og støttefunksjoner*, og som gebyret skal være med å dekke, oppnås det også selvfølgelig betydelig rasjonaliseringseffekt i bruk av tid og driftsmidler. Det kan nevnes registrering, rapportering, oppdatering, fakturering m.v.

Kommunen hevder å drive sin funksjon fradeling/ oppmåling etter prinsippet om selvkost. Lunner Almennning mener å ha belegg for å hevde at dette prinsippet ikke etterleves ved utøvelse av denne funksjonen i større felt ved at en betydelig rasjonaliseringseffekt ikke kommer til uttrykk som et redusert gebyr pr. enkelttomt.

Uavhengig av hvilke prinsipper som legges til grunn ved fastsettelse av gebyret er det den totale kostnaden til fradeling / oppmåling Lunner Almenning reagerer på.

En sammenlikning med nabokommunene synliggjør store merkostnader her i Lunner, og underbygger ytterligere påstanden om urimelighet. Alle disse kommunene legger selvkostprinsippet til grunn.

KOMMUNE	LUNNER	JEVNAKER	GRAN	NITTEDAL*
AREAL	0-1999	0-1250	0-2000	0-2000+tilgrens.
SATS	14,400	8,854	10,400	Se tabell
SATSx96	1,382,400	849,984	998,400	919,590
DIFFERANSE		532,416	384,000	462,810

* **NITTEDAL** Rabatt for oppmåling av tilgrensende tomter samtidig.

TOMT	FULL SATS	80 %	60 %	ANTALL	SUM
Nr. 1-4	15225 x 4			4	60,900
Nr. 5-10		12181 x 6		6	73,080
Nr. 11-96			9135 x 86	86	785,610
Nr. 1-96	4	6	86	96	919,590

Lunner Almenning er av den oppfatning at det er den modellen som brukes i Nittedal som tar hensyn til rasjonaliseringseffekten ved bruk av selvkostprinsippet ved fastsettelse av gebyr for oppmåling/fradeling.

På Haneknemoen ville vi fått følgende grunnlag for faktura ved bruk av denne modellen:

HANEKNEMOEN Rabatt for oppmåling av tilgrensende tomter samtidig.

TOMT	FULL SATS	80 %	60 %	ANTALL	SUM
Nr. 1-4	14,400 x 4			4	57,600
Nr. 5-10		11,520 x 6		6	69,120
Nr. 11-96			8,640 x 86	86	743,040
Nr. 1 - 96	4	6	86	96	869,760

Lunner Almenning ønsker, ved å påklage vedtak i saksnr.UTV 24/08, å konkretisere sin søknad om gebyrreduksjon ved å foreslå innført prinsipp om rabatt ved kart – og delingsforretning over **tilgrensende** tomter samtidig.

Vi ber derfor på ny om at det fastsettes et gebyr på mellom 800,000 og 900,000 for våre 96 tomter ihht. mal fra Nittedal.

Med vennlig hilsen
For Lunner Almenning,


Fredrik Bärnholdt.