



LUNNER KOMMUNE

## MØTEBOK

---

<i>Styre, råd, utvalg</i>	<i>Møtested</i>	<i>Møtedato:</i>
Klagenemnda	Lunner rådhus	03.09.2008

---

### SAKER TIL BEHANDLING:

**Sak 2/08**

**116/1 Klage på avslag søknad om redusert gebyr for fradeling/  
oppmåling**



---

<b>Sak nr</b>	<b>Styre/råd/utvalg:</b>	<b>Møtedato:</b>
2/08	Klagenemnda	03.09.2008
24/08	Utviklingsutvalget	31.01.2008

Saksbehandler: Anders Larmerud, Ordfører

## **116/1 KLAGE PÅ AVSLAG SØKNAD OM REDUSERT GEBYR FOR FRADELING/ OPPMÅLING**

**Lovhjemmel: Delingsloven § 5.**

### **KLAGENEMNDAS VEDTAK:**

Gebyrloven gir ingen føringer for gebyrfastsettelsen bortsett fra at tjenesten skal være til selvkost. Flexibiliteten i loven betyr at kommunen kan velge å fastsette gebyrene slik at det blir en utjevning av kostnadene mellom de forskjellige tomtekjøperne i kommunen.

Klagenemnda er av den oppfatning at kommunens gebyrregulativ er i henhold til dette.

Tidligere vedtak om avslag på søknad om reduksjon av gebyr for kart- og delingsforretning opprettholdes.

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

### **Behandling og avstemming:**

Utvalgsleder Jul Ruud fremmet følgende forslag til vedtak:

”Gebyrloven gir ingen føringer for gebyrfastsettelsen bortsett fra at tjenesten skal være til selvkost. Flexibiliteten i loven betyr at kommunen kan velge å fastsette gebyrene slik at det blir en utjevning av kostnadene mellom de forskjellige tomtekjøperne i kommunen.

Klagenemnda er av den oppfatning at kommunens gebyrregulativ er i henhold til dette.

Tidligere vedtak om avslag på søknad om reduksjon av gebyr for kart- og delingsforretning opprettholdes.

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

Utvalgsleder Jul Ruuds forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**Ordførerens innstilling:**

Tidligere vedtak om avslag om søknad om reduksjon av gebyr for kart – og delingsforetning opprettholdes.

Vedtaket er fattet med hjemmel i gebyrregulativ for arealforvaltning kap. 7.8, vedtatt i kommunestyret i Lunner sak 93/06 gjeldende fra 01.01.2007 og er gjeldende frem til nytt gebyrregulativ vedtas.

### **Sammendrag:**

Lunner almenning søkte om reduksjon av gebyr knyttet til fradeling/oppmåling av 96 tomter på Haneknemoen. Lunner kommune avslo søknad om reduksjon av gebyr i vedtak UTV 24/08 datert 11.02.08. Lunner almenning har påklaget dette vedtaket og argumenterer hovedsakelig med at det er en rasjonaliseringsgevinst ved å måle opp mange tomter samtidig og at gebyret må settes ned. De viser til gebyrer i andre kommuner.

Lunner kommune viser til hvilke kostnader som går inn i gebyrberegningen og at en reduksjon av gebyr for dette feltet vil ha konsekvenser for andre felt som ble målt opp i 2007. Lunner kommune kan ikke se at gebyr pålydende kr 14 400,- fradelt tomt er å anse som åpenbart urimelig ut fra de utgifter kommunen totalt sett vil komme til å ha med kart og delingsforretningen med den enkelte tomt.

En kan ikke se at klagen inneholder vesentlige momenter som medfører at den bør tas til følge.

---

### **Saksutredning:**

#### **FAKTA:**

##### **1. Bakgrunn**

Lunner kommune fattet positivt vedtak om fradeling av 96 tomter gjennom delegert vedtak UTV 132/07 den 19.06.2007. Lunner almenning søkte om reduksjon av gebyr knyttet til fradeling/oppmåling av disse tomtene på Haneknemoen. Lunner kommune avslo søknad om reduksjon av gebyr i vedtak UTV 24/08 datert 11.02.2008:

*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.*

##### **2. Klage fra Lunner almenning**

Lunner almenning påklaget vedtaket i brev mottatt 06.03.2008. Lunner almenning begrunner klagen som følger:

*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 almenning 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, tilleggssytelser 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 Almenning mener å ha belegg for å hevde at dette prinsippet ikke etterlevs 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		<b>532,416</b>	<b>384,000</b>	<b>468,810</b>

\*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 delingsforretninger over tilgrensende tomter samtidig.

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

### 3. Rettslig grunnlag

#### **Gebyrer etter lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven)**

I Lunner kommunes gebyrregulativ heter det at gebyr for kart- og delingsforretninger over arealer til utbyggingsformål for en parsell på mellom 0-1999m<sup>2</sup> 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.

### **FAGLIG VURDERING:**

Klagen har kommet inn innen klagefristens utløp.

Hovedargumentet i klagen er at almenningen mener det er så stor rasjonaliseringsgevinst i forhold til kart- og delingsforetning over tilgrensende tomter samtidig og de viser til at det er innført rabatt i andre kommuner for oppmåling av tilgrensende tomter samtidig. Almenningen foreslår en rabattmodell for beregning av gebyr for oppmåling av tomtene på Haneknemoen. De ber om at det fastsettes et gebyr på mellom kr 800 000,- og 900 000,- for de 96 tomtene til sammen.

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 1000m<sup>2</sup>. 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. Lunner Almenning uttaler i klagen at de er klar over dette. 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 gebyrgrunlaget som direkte kan henføres til arbeider 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.

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 0-1999m<sup>2</sup> har stått stille på kr. 14.400 i årene 2005-2008 fordi tjenesten har nådd dette selvkosttaket.

Å vedta et lavere gebyr for oppmåling av 96 tomter på Haneknemoen vil ha konsekvenser for andre tomtefelt som ble målt opp i Lunner kommune i 2007. I forhold til likebehandling bør da også disse tomtefeltene få redusert gebyr. Gebyrsatser vedtas i forbindelse med vedtak av gebyrregulativet hvert år og det kan være mer hensiktsmessig å vurdere forslag om rabatt for store felt i den sammenhengen enn å gjøre det for en enkeltsak for å sikre likebehandling.

### **Konklusjon med begrunnelse**

En kan ikke se at klagen inneholder vesentlige nye argumenter som gjør at den bør tas til følge.

### **DOKUMENT I SAKEN:**

#### **Vedlagt:**

116/1 Søknad om redusert gebyr for fradeling/oppmåling Klage på vedtak UTV 24/08

#### **Øvrige dokument:**

116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak retur av tinglyst dokument (116/74)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/75)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/76)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/77)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/78)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/79)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/80)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/81)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/82)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av på grunn av mangler (116/82)  
116/74 - 82 Tinglyste målebrev  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/89)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/88)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/87)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/86)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/85)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/84)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/83)  
116/83 - 89 Tinglyste målebrev  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/90)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/91)

116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/92)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/93)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/94)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/95)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/96)  
116/1 Deling av grunneiendom oppmålingssak Retur av tinglyst dokument (116/97)  
116/90 - 97 Tinglyste målebrev  
Søknad om reduksjon av gebyr knyttet til fradeling/oppmåling  
116/1 Søknad om redusert gebyr for fradeling/oppmåling Melding om vedtak

**Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:**

Lunner Almenning, Hadelandsvegen 853, 2743 HARESTUA

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær