

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Harald Bjørhusdal
Arkivsaksnr.: 18/356

Arkiv: 231

Ny gebyrforskrift, gebyrregulativ for oppgaver etter matrikkelloven og eierseksjonsloven – offentlig ettersyn

Vedlegg:

1. Forslag til ny gebyrforskrift, -gebyrer etter matrikkelloven
2. Utkast til nytt gebyrregulativ for arbeider etter matrikkelloven
3. Forslag til ny gebyrforskrift, -gebyrer etter eierseksjonsloven
4. Utkast til nytt gebyrregulativ for arbeider etter eierseksjonsloven
5. Priser på produkter i vareliste, -utlevering av eiendomsopplysninger til profesjonelle brukere (meklere og takstmenn)

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

1. Lov om eiendomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101 (matrikkellova)
2. Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)
3. Lov om eierseksjoner av 1.1.2018 (eierseksjonsloven)

Kort sammendrag:

Saka gjelder forslag til ny gebyrforskrift «Gebyrer etter matrikkelloven», forslag til ny forskrift «Gebyrer etter eierseksjonsloven» og referering av ny prisliste for utlevering av eiendomsinformasjon til profesjonelle brukere (meklere og takstmenn).

Saksopplysninger:

I denne saken utredes økninger i gebyrsatsene for arbeider etter matrikkellova med ca 10 %, i tråd med vedtak i økonomiplan 2018–21. Endringer behandles som forskrift etter bestemmelsene i forvaltningsloven kap. VII. Forslag til forskrift følger av vedlegg 1. De beregnede satsene i regulativet følger i tabellform i vedlegg 2 og sammenholdes der mot satsene for 2017. Tallene er forhøyd / forkortet etter oppjusteringen. Det skal ikke beregnes moms av gebyrene.

Gjeldende gebyrforskrift og regulativ for arbeider etter matrikkelloven ble vedtatt av Lenvik kommunestyre den 17.12.2015 i sak 161/15.

De samlede gebyrene skal ikke overstige de faktiske kostnadene med tjenesten, men kommunen kan bestemme at satsene skal være lågere. Gebyrene i gjeldende regulativ er i stor grad basert på priser pr areal- og volumenhet, antall grensepunkter eller på timepris der dette har vært mest hensiktsmessig. Disse hovedprinsippene er ikke endret i forslaget til nytt regulativ.

I gebyrforslaget ligger imidlertid en reduksjon i satsen i regulativets pkt. 1.5 «Oppmåling av uteareal på eierseksjon». Dette begrunnes med at ny lov om eierseksjoner er endret slik at det nå er gitt anledning til å foreta fradeling av uteareal som «kontorforretning» i visse tilfeller. For disse særtilfellene legges det opp til en reduksjon på 75 % av det opprinnelige oppmålingsgebyret.

Ut over disse endringene i satsene foreslår en å legge til noen presiseringer i enkelte av gebyrpunktene. Disse framkommer markert med rød farge i vedlegg 2.

For hjemmelen til gebyrforskrifter etter matrikkelloven vises til Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering (matrikkellova) § 32, jfr. også sentral forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) § 16.

Gjennom eierseksjonsloven av 1997 fastsatte de sentrale myndighetene økonomiske skranker for de kommunale gebyrene. Disse ble begrenset oppover til henholdsvis 3 ganger rettsgebyret for seksjoneringsaker der befaring ikke var nødvendig og 5 ganger rettsgebyret i de øvrige tilfellene. De fleste sakene i Lenvik i 2017 var saker uten behov for befaring. Gebyret utgjorde da ca. kr 3.150,- pr. sak. Selve rettsgebyret ble regulert av staten i forbindelse med statsbudsjettet hvert år.

Det gjeldende gebyrregulativet for saker etter eierseksjonsloven ble vedtatt av Lenvik kommunestyre den 17.12.1998 i sak 103/98.

Med den nye eierseksjonsloven, som ble iverksatt fra 1.1.2018, kom det en erkjennelse av at disse gebyrene var satt for lågt til å dekke kommunens faktiske omkostninger med behandling av seksjoneringsaker. Lovgivende myndighet har derfor valgt å gjøre noen endringer på dette punktet. Vurderinger rundt fastsetting av gebyrer etter eierseksjonsloven er for øvrig utførende behandlet i NOU 2014:6, kap. 4. I den gjeldende loven (§15) fastslås prinsipielt at kommunen nå kan fastsette sine gebyrer etter selvkostprinsippet. Det er imidlertid også innført tidsfrister på saksbehandlingen (12 uker) der tidsoverskridelser medfører avkortning av gebyrene med 25 % for hver uke forsinkelse.

Endring i gebyrsatsene behandles som forskrift etter bestemmelsene i forvaltningsloven kap. VII. Forslag til nye satser framkommer av vedlegg 4. Det skal ikke beregnes moms av gebyrene.

For lovhjemmelen til gebyrforskrifter vises til Lov-2017-06-16-65 (eierseksjonsloven), §15.

I løpet av 2018 vil eiendomsinformasjon til profesjonelle brukere (i hovedsak eiendomsmeglere og takstmenn) utleveres på en litt annen måte enn tidligere. Kunden vil foreta bestillingen via systemer hos en av de leverandørene som har undertegnet dataformidlingsavtale med Lenvik kommune. Disse henter i sin tur datasettene i kommunens valgte løsning for automatisert produksjon av eiendomsdata. Fram til i dag har dataformidlingen foregått manuelt eller ved bruk av halvdigitale løsninger og det er tatt betalt for deler av datainnhenting, kopieringen og distribusjonen av disse produktene.

Hensikten er imidlertid at den nye løsningen skal generere størsteparten av denne dokumentasjonen automatisk i form av PDF-filer. Dette vil bl. a bidra til bedre og mer homogene produkter og sikre formidlingsnøytralitet ved videresalg av data. Vedlegg 5 viser hvilke priser Lenvik kommune ønsker å ta for enkeltvarene i denne automatiseringsløsningen. Prisene er ekskl. moms. Det presiseres at dette ikke nødvendigvis er sluttsummen for kunden da denne vil variere med hvilket prispåslag den enkelte videredistributør har satt på sin del av tjenesten.

Prisene i varelista vil nok fortsatt ikke dekke de totale kostnadene med datauttrekk og distribusjon fordi flere av produktene fortsatt må behandles etter analoge og relativt arbeidskrevende rutiner. I tillegg må også en del av datasettene underlegges en manuell kontroll og kvalitetssikring før utsending.

Den nye prislista refereres med dette for Utvalg for miljø og forvaltning.

Vurdering:

Det er i øyeblikket ikke mulig å legge fram et nøyaktig selvkostregnskap for arbeider etter matrikkelloven. De såkalte «henførbare kostnadene» er vanskelige å beregne. Et enkelt estimat basert på regnskapet for 2018 sammenholdt med de retningslinjene som er gitt av departementet (tidligere KRD) for beregning av selvkost, viser imidlertid fortsatt et underskudd på de deler av virksomheten ved geodata som er knyttet til matrikkelloven. Dette tilskrives bl. a de klimatiske forholdene som gjør det umulig å tilby kundene sentrale oppmålingstjenester i vinterhalvåret, men også ved at deler av oppmålingsapparatet har ansvaret for flere andre oppgaver i løpet av oppmålingssesongen.

I tillegg til kjerneproduktet, -det som kunden oppfatter som selve tjenesten, skal andeler av kommunale tilleggsytelser dekkes av gebyrene. Til disse hører bl. a operativ ledelse / fagledelse, kontorstøtte, fakturering, opplæring mv. Deler av støttefunksjonene skal også regnes inn i et selvkostregnskap. Disse kan svært vanskelig beregnes rent kalkylemessig. Eksempler på disse er estimerte andeler av kommunens personalkontor, øverste administrative og politiske ledelse osv.

Når det gjelder gebyrer for behandling av seksjoneringsaker gjelder at saksbehandlingsreglene i loven også er endret bl. a slik koblingen mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven er blitt tettere. Dette betinger en utvidet samhandling med byggesakskontoret i flere av disse sakene. Det blir sannsynligvis også nødvendig med befaringer på byggene i et samarbeid mellom saksbehandler for seksjoneringsaker og byggesaksbehandler. Dette vil først og fremst gjelde ved seksjonering av eksisterende boliger.

Da loven er helt ny og saksbehandlingsreglene er utvidet i forhold til tidligere lovverk, finnes det lite eller ingen erfaringer med de reelle kostnadene for kommunene. Imidlertid tas det her sikte på et gebyrnivå som vil dekke de faktiske kostnadene med saksbehandlingen. Forslaget til nytt regulativ framkommer av vedlegg 4. Det legges også opp til en årlig indeksregulering av gebyrene etter samme prinsipp som i forslaget til «Gebyr etter matrikkelloven....» pkt. 8.1.

Med bakgrunn i disse opplysningene inviteres Hovedutvalg for miljø og forvaltning til å vedta utlegging av forslagene til forskrift og gebyrregulativ etter henholdsvis matrikkelloven og eierseksjonsloven til offentlig ettersyn som grunnlag for senere forskriftsbehandling etter bestemmelsene i forvaltningslovens kapittel VII.

Innstilling:

Utvalg for miljø og forvaltning vedtar å legge ut forslaget til forskrift og gebyrregulativ for hhv matrikkelloven og eierseksjonsloven til offentlig ettersyn som grunnlag for videre forskriftsbehandling etter forvaltningsloven kap VII.

Lenvik rådhus, Finnsnes 23.01.2018

Bjørn Fredriksen
rådmann

Geir J. Fredriksen
teknisk sjef