



**Nome  
kommune**

## Forskrift om gebyrer etter plan og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven med regulativ

Arkivsaknr: **23/4906**

<b>Jnr.:</b>	<b>Arkiv</b>	<b>Saksbehandler</b>
2023015366	K1-231, K3-&00	Kirsti Arvesen Nesheim

Forvaltningsorgan	Dato	Sak nr
Samfunnsutviklingsutvalg	31.08.2023	033/23

### Innstilling fra kommunedirektøren:

Forslag til ny forskrift for gebyrer etter plan og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, med regulativ, sendes på høring i tre uker.

(Samfunnsutviklingsutvalg gjør endelig vedtak).

### Samfunnsutviklingsutvalg 31.08.2023:

#### Behandling:

Enstemmig for kommunedirektørens innstilling.

#### SU- 033/23 Vedtak:

Forslag til ny forskrift for gebyrer etter plan og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, med regulativ, sendes på høring i tre uker.

#### Dokumenter i saken:

17.08.2023	Forslag til forskrift etter pbl, eiersl ogml, gjeldende fra 01.01.24	Kirsti Arvesen Nesheim	0
------------	--	------------------------	---

#### Vedlegg:

18.08.2023	Forslag til forskrift	418183
------------	-----------------------	--------

### Bakgrunn for saken

Virksomhet for planlegging og arealforvaltning har gjennomført en større virksomhetsgjennomgang i perioden 2022-23. Gjennomgangen har omfattet rutiner og

arbeidsbeskrivelser, tidsbruk og effektivisering. Virksomheten har sett nærmere på hvordan gebyrbelagte tjenester blir utført, og det er avdekket et behov for å utarbeide en ny forskrift og nytt regulativ som erstatter eksisterende forskrift.

Eksisterende forskrift trådte i kraft 01.01.22, og [kan leses her](#).

### **Faktiske opplysninger**

Forslaget til ny gebyrforskrift følger [selvkostforskriften](#) og prinsippet om at kommunale tjenester skal utføres til selvkost. Det betyr at gebyret skal avspeile kommunens faktiske bruk av ressurser. Kravet om at hver sakstype skal prises til selvkost innebærer at forskriften må gjenspeile kommunens ressursbruk i den enkelte saken.

Gebyret regnes ut ved å multiplisere tid brukt på saksbehandling med timepris (med tilhørende kostnader):

Saksbehandlingstid \* (timepris + kostnader) = gebyr etter selvkost

Kostnader er f.eks. forsikring, telefon, fagsystemer, lisenser, regnskap, materiell osv.

Alle saker har et visst minimum av aktiviteter som må gjennomføres uansett hvor kompleks eller enkel saken er. Dette kan være for de enkelte områdene mottakskontroll, oppstartsmøte, arkivering, registrering, kart og fagsystem mm.

Selvkostprinsippet betyr at det er medgått arbeidstid som skal legges til grunn for gebyret. I tillegg til de minimumsaktivitetene som må gjennomføres vil de ulike sakene ha ulike grader av kompleksitet, og dermed vil de ulike sakstypene føre til mer eller mindre medgått arbeidstid.

Det kan være mange ulike årsaker til at en sak er mer kompleks enn andre saker:

Normalt vil en plansak være kompleks hvis den omfatter et område med mange særinteresser, som hensynssoner, naboer og allerede vedtatte planer. En byggesak kan kreve mye ekstra arbeidstid hvis den ikke er i tråd med overordna planverk, eller det tar mye tid å registrere i matrikkelen. Eksempel på det siste er at det tar mer tid å registrere alle leiligheter i en boligblokk kontra en enkelt enebolig.

Det er komplisert å dokumentere at saksbehandling av søknader for et bygg på 101 kvm krever lengre behandlingstid enn et bygg på 100 kvm. Derfor vil den nye forskriften og regulativet skille på gebyrtype, og gebyrene blir heretter delt i flere deler som både dekker det grunnleggende arbeidet, følger kompleksiteten og med det også avspeiler arbeidstid.

Forslag til ny forskrift skiller seg fra forrige forskrift først og fremst på grunn av prinsippet for inndeling av gebyrene. Den nye inndelingen skal gjøre det mulig å skille bedre mellom komplekse og mindre komplekse oppgaver. Derfor foreslår kommunedirektøren følgende prinsipp for inndeling av gebyr:

1. Grunngebyr: Gebyr som skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets kompleksitet, størrelse og omfang. Gebyret regnes som et enhetsgebyr per søknad. Gebyret på byggesak finansierer også kommunens ulovlighetsoppfølging.
2. Saksbehandlingsgebyr: Gebyr som skal dekke oppgavene i saksbehandlingsprosessen. Dette enhetsgebyret er avhengig av tiltakets kompleksitet, størrelse og omfang. Dette er gjort for å gi

forutsigbarhet og unngå ulovlige gebyr, samtidig som det er mulig for kommunen å dokumentere hvor mye tid som brukes på de ulike arbeidsoppgavene. Dette kommer i tillegg til grunnebyret.

3. Registreringsgebyr: Gebyr som skal dekke arbeidet med oppgavene knyttet til registrering i matrikkelen. Gebyrenheten er den enkelte sakstype. Det skal også kreves registreringsgebyr for tiltak som er unntatt søknadsplikt, men som skal matrikkelføres. Dette kommer i tillegg til grunnebyret.
4. Gebyr for mangelbrev: Gebyr som skal dekke arbeidet med å følge opp søknader og rekvisisjoner som kommer til kommunen uten nødvendig dokumentasjon som kreves i lover og forskrifter, eller som har andre mangler som gjør at kommunen bruker ekstra tid på å saksbehandle. Dette blir bare brukt når søknaden er mangelfull.

Nome kommune har svært mye ekstra arbeid med mangelfulle søknader. Virksomhet for planlegging og arealforvaltning bruker mellom 15-20 % av kapasiteten på byggesaksbehandling på mangelfulle søknader. Det tilsvarer et sted mellom 450-600.000,- kr per år. Gebyr for mangelbrev (se punkt 4) er derfor nytt.

#### Øvrige endringer:

I tillegg til endring i inndeling er det gjort noen andre forandringer fra eksisterende til ny forskrift. Det viktigste er:

1. Prinsipper for beregning (tidligere §2) er fjernet. Detaljeringsnivået er lagt inn i de kapitlene som hører til hvert enkelt tjenesteområde. Dette er gjort for å gjøre forskriften ryddigere å lese.
2. Regulativet er tatt inn i forskriften. Det betyr at forskriften også beskriver hva som inngår i tjenestene som er gebyrbelagt. Dette er lagt inn i egne kapitler for hhv plan, oppmåling, byggesak og brudd på plan og bygningsloven (pbl).
3. Det tar i gjennomsnitt rundt 2 timer arbeidstid å registrere søknader som ikke blir levert digitalt gjennom eByggesøk. Ettersom svært mange søknader ikke kommer inn via denne plattformen, vil kommunen stimulere til mer bruk av digitale løsninger ved å gi rabatt ved levering av digital søknad.
4. Det er oppgitt 20 % tilsyn. Det er et krav etter pbl § 33-1 at kommunen skal oppgi % tilsyn i gebyrforskriften. Dette er lagt inn i regulativ for tilsyn og ulovlig bygg.

Kommunen skal ilegge gebyr for etterhånds-godkjenning når det er oppdaget ulovligheter. Da brukes vanlige gebyrer. Kommunen kan ikke ilegge tilleggsgebyr for å oppdage ulovligheter. Derfor legges gebyr for tilsyn inn i byggesaksgebyrene. Inntil 20 % av byggesaksgebyrene kan gå til å dekke kostnadene med kommunens tilsynsvirksomhet og ulovlighetsoppfølging etter pbl.

Kommunen skal bruke også tilsyn som 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. Kommunene er pålagt å føre tilsyn med at regelverket overholdes i kommunene og skal føre tilsyn i et slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Dette følger av [plan- og bygningsloven \(pbl\) § 25-1](#), jf Direktoratet for byggkvalitet (DIBK). DIBK anbefaler at kommunene bruker 10-20 % av saksbehandlingsgebyret til tilsyn. Det vil for Nomes del utgjøre en tidsbruk som vist under. Tabellen viser hvor mange timer kommunen ville brukt på tilsyn hvis 10 % eller 20 % av byggesaksgebyrene skal gå til å dekke kostnadene med kommunens tilsynsvirksomhet:

Prosent	Innkomet gebyr 2022:	Utgjør:	Antall timer (timepris 1 130):	Budsjett 2023:	Utgjør:	Antall timer (timepris 1 130):

10 %	764 265	76 427	68	800 000	80 000	71
20 %	764 265	152 853	135	800 000	160 000	141

Antall utførte tilsyn 2021: 1

Antall utførte tilsyn 2022: 3

Antall utførte tilsyn så langt i 2023: 4

I gjennomsnitt vil et tilsyn ta 5-20 timer avhengig av sakens kompleksitet. Virksomheten har altså ikke hatt kapasitet til å gjennomføre tilsyn i den størrelsesorden som forventes.

Ettersom det er gjennomført svært få tilsyn de siste årene er ikke antall timer oppfylt.

Samtidig er heller ikke kravet om 100% selvkost oppfylt.

Regulativet er ellers endret slik:

5. Private reguleringsplaner er bygget opp etter gangen i planprosessen slik den er beskrevet i pbl med tilhørende veiledere.
6. Alle områder har nå et regulativ som gjør det mulig å fakturere etter medgått tid. Dette er for å unngå ulovlige gebyrer i spesielle saker som avviker fra normal behandlingstid.

### **Økonomiske konsekvenser**

Forskriften vil få konsekvenser for kommunens tilsynsvirksomhet, altså for oppfølging av ulovligheter etter plan og bygningsloven. Det vil si at kommunen må bruke mer ressurser på oppfølging av tiltak som er gjennomført uten tillatelse fra kommunen. Det kan være bygg, verandaer, terrenginngrep og liknende som er oppført uten at eier har søkt om lov eller fått tillatelse. Dette dekkes av byggesaksgebyrene.

Gebyrene skal følges av rutiner og arbeidsbeskrivelser, samt maler for arbeidsoppgaver i tilsyn. Dette må utarbeides av virksomheten og vil kreve noe arbeidstid. Dette dekkes over ordinære driftsutgifter.

### **Miljø- og klimakonsekvenser**

Forslaget har ingen kjente miljø- og klimakonsekvenser.

### **Vurdering**

Kommunedirektøren vurderer at Nome kommune bør endre forskrift om gebyrer etter plan og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven.

Kommunedirektøren vurderer også at regulativet bør tas inn i forskriften og følges av rutiner og arbeidsbeskrivelser slik at det blir transparent for innbyggerne hvilke oppgaver som utføres ved hver enkelt gebyrbelagt tjeneste.

Det er klart at Nome kommune ikke oppfyller krav om tilsyn etter plan og bygningsloven. Det er ikke kapasitet til å gjennomføre flere tilsyn med de ressursene som er til rådighet i dag, samtidig er ikke gebyrinntektene store nok til å engasjere egne ressurser til denne oppgaven. Kommunedirektøren vurderer derfor at tilsyn bør vurderes som et eget punkt i samarbeidsavtaler med andre kommuner.

### **Oppsummering/konklusjon**

Kommunedirektøren konkluderer med at forslag til ny forskrift om gebyrer etter plan og

bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven kan sendes på høring.

Ulefoss, 17.08.2023  
Kommunedirektøren