

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
23/124	Formannskapet	16.11.2023
23/196	Bystyret	07.12.2023

## Høring av ny gebyrforskrift for byggesak. Foreslås som tilføyning til gjeldende gebyrforskrift etter plan- og bygningsloven, eierseksjoneringsloven og matrikkellova

### Bystyrets behandling i møte den 07.12.2023:

#### Votering

Enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

Forslag til ny gebyrforskrift for gebyrer etter plan- og bygningsloven, byggesaksdelen, sendes på høring.

### Formannskapetets behandling i møte den 16.11.2023:

#### Votering

Enstemmig vedtatt

#### Formannskapetets innstilling

Forslag til ny gebyrforskrift for gebyrer etter plan- og bygningsloven, byggesaksdelen, sendes på høring.

## Kommunedirektørens forslag til innstilling

Forslag til ny gebyrforskrift for gebyrer etter plan- og bygningsloven, byggesaksdelen, sendes på høring.

### Hva aktualiserer saken?

Saken følger opp endringer i kommuneloven og ny forskrift som krever tydeligere dokumentasjon av at kommunens gebyrer står i forhold til det arbeid som kommunen har med den de ulike sakstypene innen selvkostområdene. Dette medfører at struktur og innretning for gebyrforskriften er annerledes enn gjeldende betalingsregulativ.

Gebyrforskrift for arealtjenestene etter plan- og bygningsloven- plandelen, matrikkelloven og eierseksjoneringsloven ble vedtatt i PS78/23. Ved vedtakelse av gebyrforskriften etter plan – og bygningsloven, byggesaksdelen, vil gebyrforskriften for arealtjenestene i Bodø kommune være komplett.

Lokale forskrifter må sendes på høring og myndigheten til dette ligger til bystyret. Etter høring og gjennomgang av mottatte uttalelser vedtas endelig gebyrforskrift av Bystyret ved første mulige anledning i 2024.

### Sammendrag

Gebyrforskrift med ny struktur og innretning for gebyrer etter plan- og bygningsloven, byggesaksdelen, sendes på høring. Den nye innretningen er utarbeidet for å møte kravene til selvkostforskriften, hvor gebyr skal stå i forhold til arbeidsmengde for de ulike sakstypene. Gebyrforskriften vil gå inn som kapittel 5 i gebyrforskrift vedtatt i PS78/23.

### Saksopplysninger

#### Fakta om saken

Saken redegjør for forslag til innretning av ny gebyrforskrift for gebyrer etter plan- og bygningsloven, byggesaksdelen. Det ble i PS78/23 vedtatt endring av gebyrforskrift for de øvrige arealtjenestene i Bodø kommune; eierseksjoneringsloven, matrikkelloven og plandelen av plan- og bygningsloven. Denne saken omhandler kun byggesaksdelen og vil bli kapittel 5 i Bodø kommunes *Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven, og matrikkellova, Bodø kommune, Nordland*.

I likhet med prosessen for de andre delene av arealtjenestene som styres av selvkostforskriften, har EnviDan AS vært prosessleder og sparringspartner i arbeidet. Sammenliknet med de andre gebyrområdene har byggesak langt større antall sakstyper, og det har vært behov for mere tid til å jobbe frem en hensiktsmessig oppbygging av denne delen av gebyrforskriften. Under arbeidet har administrasjonen sett på innretningen av gebyrregulativ, og vært i dialog, med andre kommuner som har vært igjennom samme prosess, som for eksempel Nordre Follo og Tromsø.

Målsetningen med arbeidet har vært å lage en forskrift som er rettferdig, tydelig og fleksibel:

- Rettferdig, ved at gebyrene skal gjenspeile de ulike sakstypenes kostnadsnivå på best mulig måte.
- Tydelig, ved at forskriften skal være lett å lese og håndheve, med et klart og forståelig språk.
- Fleksibel, på den måten at forskriften henviser til de årlige budsjettvedtakene når det gjelder gebyrets størrelse. Gebyrets innretning står fast fra år til år.

En stor del av arbeidet med ny gebyrforskrift har bestått i å finne hensiktsmessige prinsipper og innretninger for gebyrbestemmelsene. Videre har arbeidet bestått i å identifisere kostnadsdrivere i

saksbehandlingsprosessen, og knytte økonomiske variabler til dette. Dette er gjort for å oppnå bedre samsvar mellom kommunens faktiske ressursbruk og gebyret som faktureres tiltakshaver.

### Videre prosess

Utkastet til forskrift sendes på høring. Etter gjennomgang av mottatte uttalelser vedtas endelig gebyrforskrift av Bystyret ved første mulige anledning i 2024. Selve forskriften inneholder ikke gebyrnivå for de ulike sakstypene, da disse nivåene vil justeres årlig i kommunens budsjettarbeid. Forslag til gebyrnivåer vil vedlegges når gebyrforskriften sendes inn til endelig vedtakelse i etterkant av høring.

### Forhold til lovverk

Plan- og bygningsloven § 33-1 gir kommuner hjemmel til å ta gebyr for behandling av private planforslag og bygge-/delesaker: «... kommunestyret kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse ... og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. [...] Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker.»

### Oppsummering av utkast til ny gebyrforskrift for byggesaksdelen av kommunens arealtjenester

Ved vedtakelse av forelagte forslag om innretning av gebyrforskriften for byggesaksdelen, vil Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven, og matrikkellova, Bodø kommune, Nordland bestå av fem kapitler:

- Første kapittel dekker alminnelige bestemmelser som gjelder for alle tjenestene. Dette handler blant annet om betalingsbestemmelser, bestemmelse om urimelig gebyr, klage og definisjonsliste (vedtatt i PS78/23)
- Andre kapittel omhandler gebyr for private reguleringsplaner (vedtatt i PS78/23)
- Tredje kapittel omhandler gebyr for eierseksjoneringsaker (vedtatt i PS78/23)
- Fjerde kapittel omhandler gebyr for oppmålingsforretning (vedtatt i PS78/23)
- Femte kapittel omhandler gebyr for bygge- og delesaksbehandling (foreslås sendt på høring i denne saken).

### Kapittel 5 – Byggesak

Gebyr for kommunens saksbehandling av søknadsppliktige tiltak er lagt opp slik at man i størst mulig grad gebyrlegges for den jobben som gjøres. Alle tiltak betaler samme grunngebyr, som dekker inntakskontroll. Videre betales det gebyr for antall bruksenheter i søknaden som må registreres i matrikkelen. Til slutt betales det gebyr for saksbehandlingen etter hvilket tiltak det søkes om. I tillegg vil 15% av hvert gebyr gå med til å dekke tilsyn etter plan og bygningsloven.

I forslag til ny gebyrforskrift er tiltakstype førende for gebyrstørrelse. Kommunen kan lettere dokumentere gjennomsnittlig kostnad per tiltakstype når gebyrene er enhetsgebyrer og ikke er beregnet etter eksempelvis areal. I forslaget til ny gebyrforskrift beregnes gebyr for dispensasjonssøknader etter hva det søkes om dispensasjon fra. Utover saksbehandlingsgebyrer gir forslaget til ny gebyrforskrift kommunen hjemmel til å kreve inn gebyr for merarbeid som oppstår ved søknader som ikke er komplett ved innsendelse. Kommunen bruker mye ressurser på å skrive mangelbrev til ukomplette søknader, og det er noe som ikke dekkes av dagens gebyrregulativ. I tillegg tas det gebyr for forhåndskonferanse og dialogmøter, samt gebyr i saker som trekkes, men hvor kommunen allerede har brukt tid på saksbehandlingen.

### **Vurderinger**

I den nye kommuneloven står det i § 15-1 *Beregning av selvkost* at «Hvis det er fastsatt i lov at kommunale eller fylkeskommunale gebyrer ikke skal være større enn kostnadene ved å yte tjenesten, skal selvkost beregnes i samsvar med andre til fjerde ledd.» Begrepet «nødvendige

kostnader» som brukes i alle lovbestemmelsene nevnt over er med andre ord en selvkostbegrensning.

Selvkostkravet for tjenestene som denne forskriften regulerer er strenge. Det er ikke tilstrekkelig at selvkostprinsippet er fulgt på overordnet nivå. Kommunen må også dokumentere at selvkost er overholdt ned på den enkelte sakstypen. Dette krever at forskriften må gjenspeile kommunens ressursbruk i de enkelte sakstypene. Det strenge selvkostkravet gir kommunestyret begrensede muligheter for å kryss-subsidiere én gebyrtype på bekostning av en annen, f.eks. la byggesaksgebyret for eneboliger være vesentlig lavere enn gjennomsnittskostnaden mens gebyret for større boligblokker er høyere. Derimot kan kommunestyret subsidiere en sakstype ved å delfinansiere gebyrtyper med midler som ikke er hentet inn gjennom selvkostgebyrer.

Størrelsen på gebyrene skal ikke være en del av forskriften, da dette vil innebære at forskriften må sendes på høring hvert år. Derfor er de kun innretningen av gebyrforskriften som sendes på høring. Når man har en vedtatt gebyrforskrift vil bystyret årlig bli fremlagt forslag på gebyrnivå.

### Økonomiske og administrative konsekvenser av ny gebyrforskrift

Det er viktig at kommunens gebyrer står i forhold til den faktiske arbeidsmengden som de aktuelle arbeidsoppgavene genererer. Det er gjort en grundig jobb for å avdekke indikatorer på arbeidskrevende saker, og tidkrevende arbeid som ikke dekkes under nåværende gebyrregulativ. Dette medfører en betydelig endring i innretningen på forslag til ny gebyrforskrift sammenlignet med betalingsregulativet som pr i dag gjelder. Alt i alt er oppfatningen at foreliggende utkast til ny gebyrforskrift både sikrer brukerbetaling der det er hjemmel for det, og en rettferdig fordeling av gebyret slik at den som genererer mye arbeid for kommunen må betale mer enn den som genererer mindre arbeid. I årene fremover må kommunen kontinuerlig evaluere tidsbruk på de ulike sakstypene for å finne riktig nivå på gebyrene.

Kommunen har ikke adgang til å tjene penger på selvkostområdene. Selvkostfinansierte tjenester skal ikke brukes til å finansiere andre deler av kommuneforvaltningen. Det er av denne grunn gjort en stor jobb når det gjelder å avklare hvor mange årsverk som leverer tjenester som det kan tas gebyr for. Dette forholdet er nå hensyntatt i budsjettet. All den tid ny gebyrforskrift har vært under arbeid i forkant av arbeidet med budsjett for 2024 er det ikke ennå foretatt beregninger som vil vise hvilket nivå de nye gebyrsatsene vil ligge på. Men gebyrnivå reguleres gjennom selvkostprinsippene beskrevet over og beregnet selvkostkalkyle fra foregående år.

Gebyrgrunnlaget for bygge- og delesaker vil i hovedsak bestå av driftsutgifter som er regnskapsført på KOSTRA-funksjon 3020 Byggesaksbehandling og eierseksjonering. Her regnskapsføres utgifter til byggesaksbehandling, seksjoneringssaker og saksbehandling av utslippstillatelser etter forurensningsloven. Det er bare arbeid knyttet til byggesaksbehandling som kan finansieres av bygge-/delesaksgebyret. Eierseksjonering og utslippstillatelser er egne selvstendige gebyrkalkyler. Det beregnes ikke gebyr for veiledning etter forvaltningsloven § 11. Slik bistand fra kommunen skal være kostnadsfri for brukerne og ressursene som brukes til dette dekkes over kommunekassen, og finansieres ikke med gebyrinntekter. Heller ikke arbeid med klagesaksbehandling etter forvaltningsloven § 28 inngår i gebyrgrunnlaget.

### **Konklusjon og anbefaling**

Kommunedirektøren anbefaler at utkast til ny gebyrforskrift for byggesaksdelen av *gebyrforskrift etter plan- og bygningsloven, eierseksjoneringsloven og matrikkellova* sendes på høring.

Kjell Hugvik  
Kommunedirektør

Knut A. Hernes

Saksbehandler: Kari Skirbekk

**Trykte vedlegg:**

1 Forslag geyrforskrift byggesak

Rett utskrift: Karoline Abildsnes