



# Undersøkelse av selvkost i kommunenes byggesaksgebyrer

Kjetil Lie, Øyvind Sunde og Audun Thorstensen

TF-rapport nr. 292

2011

# TF-rapport

<b>Tittel:</b>	Undersøkelse av selvkost i kommunenes byggesaksgebyrer
<b>TF-rapport nr:</b>	292
<b>Forfatter(e):</b>	Kjetil Lie, Øyvind Sunde, Audun Thorstensen
<b>År:</b>	2011
<b>Gradering:</b>	Ingen
<b>Antall sider:</b>	49
<b>Framsidedfoto:</b>	
<b>ISBN:</b>	978-82-7401-453-4
<b>ISSN:</b>	1501-9918
<b>Pris:</b>	140,-
	Kan lastes ned gratis som pdf fra <a href="http://telemarksforskning.no">telemarksforskning.no</a>

<b>Prosjekt:</b>	Undersøkelse av selvkost i kommunenes byggesaksgebyrer
<b>Prosjektnr.:</b>	20110640
<b>Prosjektleder:</b>	Audun Thorstensen
<b>Oppdragsgiver(e):</b>	Kommunal- og regionaldepartementet

<b>Resymé:</b>	<p>Vi finner at gebyrnivået ikke er direkte påvirket av kommunestørrelse, kommunøkonomi eller selvkostberegninger. Vår vurdering er at gebyrnivået er betinget av om kommunestyret bevisst har gått inn for et selvkostprinsipp eller ikke, ikke om det utarbeides selvkostkalkyler.</p> <p>Undersøkelsen og analysene gir imidlertid ikke entydige svar. Det må understrekes at utvalget for testing er lite, men analysene gir likevel noen indikasjoner.</p>
----------------	---

**Telemarksforskning, Boks 4, 3833 Bø i Telemark. Org. nr. 948 639 238 MVA**

# Forord

Telemarksforskning - i samarbeid med BDO, har på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) gjennomført en undersøkelse av selvkost i kommunenes byggesaksgebyrer.

Audun Thorstensen fra Telemarksforskning har vært prosjektleder.

Rapporten fra kartleggingsarbeidet er i all hovedsak ført i pennen av Øyvind Sunde fra BDO. Øvrige medarbeidere på prosjektet har vært Kjetil Lie fra Telemarksforskning.

Formålet med kartleggingen/undersøkelsen var å få oversikt over hvordan kommunene kommer fram til størrelsen på gebyrene, herunder hvilke elementer som inngår i kommunenes beregningsgrunnlag, og hvordan kommunene vurderer selvkost.

Vår kontaktperson hos oppdragsgiver har vært Knut F. Rasmussen, som vi vil takke for godt samarbeid i prosjektperioden.

Bø, 31.10.2011

Audun Thorstensen

Prosjektleder



# Innhold

<b>Oppsummering og konklusjoner</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Bakgrunn og formål</b> .....	<b>11</b>
<b>2. Generelt om byggesaksgebyr</b> .....	<b>13</b>
2.1 Gebyrregulativet.....	14
2.2 Metode og gjennomføring.....	15
2.3 Kartlegging av kommunenes behandling av gebyrregulativet.....	17
<b>3. Kartlegging av innhold i gebyrenes beregningsgrunnlag</b> .....	<b>19</b>
3.1 Intervjuundersøkelse .....	19
3.2 SSB / KOSTRA-statistikk.....	21
3.3 Selvkostkalkyle.....	23
3.4 Saksbehandling og kontroll .....	24
3.5 Tiltak og andre elementer som inngår i gebyrene .....	25
3.6 Gradering av gebyrberegningen.....	27
3.7 Resultater fra forvaltningsrevisjon av byggesaksgebyrene .....	29
3.7.1 Forvaltningsrevisjon .....	29
3.7.2 Problemomfang .....	29
3.7.3 Feil/mangler fordelt på kategorier .....	30
3.8 Kommuneøkonomi .....	32
<b>4. Vurdering av årsaker til ulikheter i gebyrnivåene</b> .....	<b>35</b>
4.1 Hypotese 1: De største kommunene har høyest gebyr .....	35
4.2 Hypotese 2: Kommuner som har god økonomi, har lavere gebyr .....	39
4.3 Hypotese 3: Kommuner som har vedtatt et selvkostprinsipp, har høyere gebyr .....	40
4.4 Hypotese 4: Kommuner med egne gebyrsatser for generell saksbehandling har lavere byggesaksgebyr .....	41

4.5 Hypotese 5: Kommuner med egne gebyrsatser for tiltak har lavere byggesaksgebyr .....	43
4.6 Hypotese 6: Kommuner som graderer gebyrene etter kompleksitet, har lavere gebyrer .....	44
<b>Vedlegg .....</b>	<b>49</b>

# Oppsummering og konklusjoner

Analyse av størrelsen på kommuners gebyrnivå og hvordan man kommer fram til dette, herunder hvilke elementer som inngår i beregningsgrunnlaget, er gjennomført gjennom uttesting av seks hypoteser. Underlag for uttesting av hypotesene, har vært:

- Oversikt over gebyrnivå for kommunene (fra informantene)
- Opplysninger om saksbehandlere, saker (søknader) og saksbehandlingstid
- Informasjon om selvkost (prinsipp og kalkyle)
- Dokumenter om saksbehandling og egne gebyrsatser (ut over byggesaksgebyret)
- Informasjon om tiltak det kreves eget gebyr for (ut over byggesaksgebyret)
- Informasjon om gradering av gebyr, herunder rabattordninger

15 kommuner har inngått i undersøkelsen. Disse kommunene har også blitt intervjuet om forhold som undersøkelsen har dekket, og opplysningene har i all hovedsak blitt kvalitetssikret ved gjennomlesing av referatet.

Konklusjonen er at gebyrnivået ikke er direkte påvirket av kommunestørrelse, kommuneøkonomi eller selvkostberegninger. Riktignok har større kommuner et høyere gebyrnivå, men det er ikke direkte sammenhenger. Selvkostberegninger er nødvendig for å vite hvilket nivå som er den øvre grensen. Vår vurdering er at gebyrnivået er betinget av om kommunestyret bevisst har gått inn for et selvkostprinsipp eller ikke, ikke om det utarbeides selvkostkalkyler.

Kommuner med lavest gebyr har kortest saksbehandlingstid. Det er de mindre kommunene som også har kortest saksbehandlingstid. Saksbehandlerbelastningen har ikke innvirkning på gebyrnivået. Faktorer som generell saksbehand-

ling og ileggelse av egne gebyrer på ulike tiltak, har ikke betydning for størrelsen på byggesaksgebyret. Derimot gir gradering av gebyret etter kompleksitet lavere gebyrer, mens redusert gebyr ved behandling av flere boenheter og ulike rabattordninger ikke gir lavere gebyrer.

Undersøkelsen og analysene gir imidlertid ikke entydige svar. Det må understrekes at utvalget for testing er lite, men analysene gir likevel noen indikasjoner. Ser vi på resultatene av de undersøkte hypotesene, er konklusjonene slik:

Hypotese	Konklusjon
De største kommunene har høyest gebyr	<p>Hypotesen ble ikke avkreftet, dog med unntak for Spydeberg kommune. Likevel er det ikke direkte sammenheng mellom kommunestørrelse og gebyrnivå; både Oslo og Trondheim har lavere gebyrnivå enn to mindre kommuner i samme gruppe.</p> <p>Sammenhengen mellom saksbehandlingstid og gebyrnivå understøttet også hypotesen, der de større kommunene hadde lengre saksbehandlingstid og derigjennom også høyere gebyrnivå. Årsaken kan være at byene har flere hensyn å ta, som naboer, forurenset grunn, mindre plass til infrastruktur osv.</p> <p>Antagelsen om at de større kommunene har større behandlingsbelastning og derav lavere gebyrer, ble avkreftet. Høy behandlingsbelastning er fordelt på kommuner i alle gebyrgrupper, og ser ikke ut for å ha innvirkning på gebyrnivået.</p>
Kommuner som har god økonomi, har lavere gebyr	Hypotesen er avkreftet. Vi finner ikke noen klar sammenheng mellom gebyrnivå og kommunens økonomiske helsetilstand, uttrykt som netto driftsresultat i % av driftsinntektene.
Kommuner som har vedtatt et selvkostprinsipp, har høyere gebyr	Hypotesen ble ikke avkreftet. De tre kommunene med høyeste gebyr har både vedtatt selvkost og utarbeider selvkostkalkyle. Det er imidlertid også en klar tendens til at kommuner som bevisst går inn for



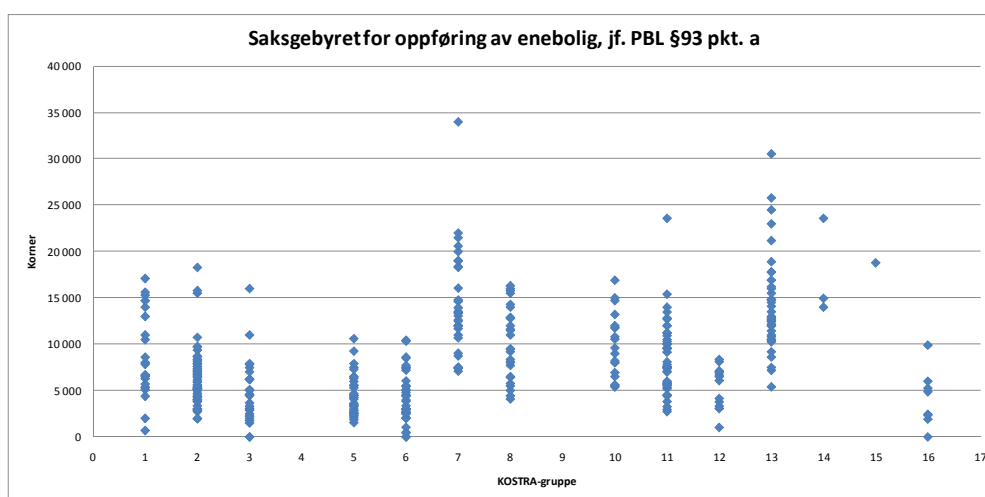
	ikke å legge seg på selvkost, også er i øvre gebyrsjikt.
Kommuner med egne gebyrsatser for generell saksbehandling har lavere byggesaksgebyr	Hypotesen ble avkreftet. Kommuner med høyest gebyr tar også tilleggsbetalt for gjennomføring av tilsyn og kontroll.
Kommuner med egne gebyrsatser for tiltak har lavere byggesaksgebyr	Hypotesen ble avkreftet. De aller fleste kommuner tar egne gebyrer for tiltakene, og der det er forskjeller har vi ikke påvist at dette har betydning for gebyrnivået for byggesak.
Kommuner som graderer gebyrene etter kompleksitet, har lavere gebyrer	Hypotesen ble ikke avkreftet. Flertallet av kommunene i det lavere gebyrnivået har gebyrberegning etter tiltaksklasser, dvs. etter kompleksitet. Likevel gir ikke redusert arbeidsmengde ved behandling av boenheter i et større boligkompleks observert lavere gebyr, og heller ikke rabattordninger gir observert lavere gebyrer.

Et selvkostprinsipp innebærer at gebyret kan legges opp til nivået på kostnadene som kan henføres til tjenesten (byggesaksbehandlingen). Når undersøkelsen angir at kommunen har vedtatt et selvkostprinsipp, innebærer det at kommunen har besluttet å kreve inn gebyrer som dekker alle kommunens henførbare utgifter for å produsere tjenesten. Oslo kommune har fokus på gebyrnivå uten å tallfeste nivået, og ligger på 50-70 % kostnadsdekning. Sammenlignet med Nesodden kommune, som ligger høyest i gebyr, ville 100 % kostnadsdekning i Oslo ligget noe under nivået for Nesodden. I Oslo antydes det at man politisk også ser hen til gebyrnivået i nabokommuner, uten at gebyret brukes som virkemiddel i bosetningspolitikken. Vår konklusjon er at hovedårsaken til et høyt gebyrnivå, således er begrunnet i politisk vilje til å legge seg på selvkost.



# 1. Bakgrunn og formål

Det er store variasjoner mellom kommunene i nivået på byggesaksgebyrer. Dette synliggjøres gjennom sammenligninger gjennomført av for eksempel Forbrukerrådet. Nedenfor vises en oversikt over saksgebyret for oppføring av enebolig for alle kommuner fordelt på aktuell kommunegruppe i KOSTRA.



Figur 1 Saksgebyr for oppføring av enebolig. Kilde: KOSTRA (foreløpige tall 2010)

Figuren viser at det er stor spredning mellom kommunene på selve gebyrnivået, men den viser også at det er til dels stor spredning innenfor den enkelte KOSTRA-gruppe.

Kommunal- og regionaldepartementet ønsker gjennom undersøkelsen å få oversikt over hvordan kommunene kommer frem til størrelsen på gebyrene, herunder hvilke elementer som inngår i kommunenes beregningsgrunnlag og hvordan kommunene vurderer selvkost.



## 2. Generelt om byggesaksgebyr

Fastsettelsen av kommunale byggesaksgebyrer er grundig omtalt i Ot.prp.nr 45 (2007-2008). Gebyrene ved byggesaksbehandling kan helt eller delvis dekke kommunens kostnader ved behandlingen av byggesaken. Gebyr skal ikke være en inntektskilde for kommunen, og det har vært en forutsetning at gebyrene ikke skal gå til annet enn kommunens behandling av saker etter plan- og bygningsloven.

Det er nivåforskjeller mellom de ulike kommuners gebyrer, som har medført diskusjoner om gebyrene. Prinsippet er at kommunene kan ta betalt inntil selvkost, men det er klart at mange kommuner av ulike årsaker velger å subsidiere byggesaksbehandlingen og legger seg på et lavere nivå enn selvkost.<sup>1</sup>

Kommunen har etter plan- og bygningsloven § 33-1 hjemmel for å vedta et regulativ for gebyrer som skal dekke kommunens arbeid etter loven. Gebyrene skal som et formelt utgangspunkt ikke overstige kostnadene i den enkelte sak, men det er akseptert, og ansett som hensiktsmessig, at gebyrene baseres på gjennomsnittbetraktninger. Departementet har i en sak, med henvisning til uttalelse fra Sivilombudsmannen, uttalt følgende:

Selvkost innebærer aksept for variasjonsspenn. (...) Variasjonsspenn kan kvantifiseres ved analyse av kostnadselementene og prissystemet, både gjennom statistisk metode eller ved såkalt "case-studie". Slik analyse kan legges til grunn for vurdering av naturlig og akseptable variasjoner, både når det gjelder fastlegging av prissystem gjennom gebyrregulativ og i den konkrete sak.

Det kan således tas utgangspunkt i standardsatser, for eksempel ved at gebyrene baseres på tiltakenes type og/eller areal. Kommunene kan dekke alle sine kostnader, herunder IKT-systemer, kontorstøtte, overhead, opplæring, kantine,

---

<sup>1</sup> Høyere priser enn selvkost må "tilbakebetales" – ikke til den enkelte tjenestemottaker, men til tjenesten. Det kommunen velger er i tilfelle å ligge under.

regnskap, revisjon og kapitalkostnader/husleie. Det er ikke uvanlig at kommunens kostnader dokumenteres i en egen selvkostkalkyle.

## 2.1 Gebyrregulativet

---

KS har utarbeidet en mal for gebyrregulativet. Gebyrer som kan ilegges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1, er:

- Kart og eiendomsoppgaver
- Private forslag til reguleringsplan
- Tiltakssaker (bygge- og anleggssaker)
- Refusjonssaker
- Ulovlig byggearbeid
- Overtredelsesgebyr

I tillegg kan kommunene ilegge gebyr etter matrikkellova (§32), etter lov om eierseksjoner (§ 7), gebyr for arbeid etter forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg (§ 11-4) og gebyr etter forskrift om behandling av konsesjonssaker m.v.

Undersøkelsen i denne rapporten gjelder byggesaksgebyr etter plan- og bygningsloven, dvs. tiltakssakene.

Tiltakssakene kan spesifiseres slik:

- Forhåndskonferanse, § 20-1 a)
- Søknader uten krav om ansvarsrett, § 20-2
- Lokal godkjenning av foretak m.v. for ansvarsrett, §§ 23-4, 23-5, 23-6
- Dispensasjonssaker, § 19-1
- Søknadspliktige tiltak, § 20-1
  - o Delingssøknad
  - o Boligbygging og fritidsbolig
  - o Søknadspliktige småhus
  - o Andre bygninger, nybygg og tilbygg

- o Andre tiltak (fasadeendring, bruksendring, riving, oppdeling eller sammenslåing av bruksenhet m.v.)
- Endringer i tillatelser i forhold til gitte tillatelser eller registrert melding
- Håndtering av avvik
- Midlertidig brukstillatelse

Dersom søknader er mangelfulle og krever merarbeid, kan regulativet inneholde bestemmelse om økning av satsen. Dette kan gjelde innhenting av tilleggsdokumentasjon eller at det må foretas befarig, samt saker der estetikk er utilstrekkelig dokumentert.

## 2.2 Metode og gjennomføring

---

Rapporten bygger på flere datakilder og metoder for innhenting og analyse av data. Det er tatt i bruk både kvantitative og kvalitative tilnærminger for å belyse problemstillinger rundt selvkostpraksis for byggesaksgebyr.

Som et ledd i prosjektet ble det gjennomført en caseundersøkelse av 15 utvalgte kommuner spredt blant alle KOSTRA-kommunegrupper. Utvalget var ellers sammensatt av kommuner med i utgangspunktet lave, middels og høye byggesaksgebyrer.

Tabell 1 Casekommuner, kommunegruppetilknytning i KOSTRA<sup>2</sup> og gebyrnivå for oppføring av enebolig (2010)

	K-gr	Saksgebyr for oppføring av enebolig		
		Lavt	Middels	Høyt
<b>Evje og Hornnes</b>	1	2 750		
<b>Sigdal*</b>	2	680	7 800	
<b>Hemsedal</b>	3		6 170	
<b>Iveland</b>	5	1 540		
<b>Nissedal</b>	6		6 500	
<b>Nesodden</b>	7			34 000
<b>Lillesand</b>	7		12 000	
<b>Vestre Toten</b>	8		11 000	
<b>Stokke</b>	10		10 553	
<b>Spydeberg</b>	11			15 796
<b>Kvinesdal</b>	12	1 018		
<b>Oppegård</b>	13			30 550
<b>Trondheim</b>	14			23 580
<b>Oslo</b>	15			18 785
<b>Røyrvik</b>	16	1 920		
<b>Landsgjennomsnitt</b>			<b>8 104</b>	

\*(I utgangspunktet var Sigdal kommune i gruppen lavt gebyrnivå fordi innrapportert gebyr for behandling av søknad for oppføring av enebolig i KOSTRA var på kr 680. Kommunen opplyste at dette var feil, og at gebyret var på kr 7.800. Sigdal kommune er derfor flyttet til gruppen for middels gebyr).

Gjennom en e-postforespørsel ba vi om å få oversendt kommunenes oppdaterte gebyrregulativ, samt saksutredningen/informasjonen som er gitt til by-/kommunestyret.<sup>3</sup> Samtlige femten casekommuner har oversendt oppdatert regulativ, mens elleve av femten har oversendt fullstendig saksutredning/dokumentasjon.

<sup>2</sup> I KOSTRA (SSBs statistikk over kommunal tjenesteproduksjon og økonomi) er kommunene delt inn i ulike kommunegrupper etter folkemengde og økonomiske rammebetingelser (bundne kostnader og frie inntekter). Hensikten er å gjøre det mulig å sammenligne "like kommuner".

<sup>3</sup> Se mail-tekst i vedlegg.



## 2.3 Kartlegging av kommunenes behandling av gebyrregulativet

---

Et gebyrregulativ tas normalt inn i budsjettsaken, som vedtas av by-/kommunestyret. Vi ønsket derfor å innhente informasjon om kommunenes behandling av gebyrregulativet.

Hensikten med å innhente den enkelte kommunes saksutredning var å få oversikt over eventuelle vurderinger som er gjort i forhold til byggesaksgebyr og selvkost.

Av saksutredningene (for 2011-regulativet) framgår det at rundt halvparten av kommunene kun har vedtatt mindre justeringer i regulativet, eller kun prisjustering.

Kommunene som har vedtatt større justeringer i sine regulativ, har i større grad foretatt vurderinger i forhold til selvkost og eventuelt dekningsgrad. Flere viser også til eksempler på (nye) satser sammenlignet mot nabokommunene.



# 3. Kartlegging av innhold i gebyrenes beregningsgrunnlag

I kartleggingen av gebyrenes beregningsgrunnlag har det vært foretatt intervjuundersøkelser og innhenting av statistisk materiale. Formålet med kartleggingen er å få god kjennskap til hvordan gebyrene er definert, og hvilke vurderinger kommunene gjør i forbindelse med behandling av tiltakssakene.

## 3.1 Intervjuundersøkelse

Det er gjennomført telefonintervju med ledere av tekniske tjenester/ledere av byggesakstjenesten i kommunene. Spørsmålene har vært:

Tabell 2 Spørreundersøkelse om byggesaksbehandling og oppbygging av byggesaksgebyr

Nr.	Spørsmål
<b>Generelt om organisasjon og politisk behandling</b>	
1	Hvordan har kommunen organisert arbeidet med byggesaksbehandling? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antall saksbehandlere</li> <li>• Saksbehandlere i "førstelinjemottak" i servicetorg og lignende.</li> </ul>
2	Hvordan er den politiske behandlingen av byggesaksgebyrene? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Saksutredning, gebyrregulativ ved budsjettbehandling, selvkostredegjørelse</li> </ul>
3	Hvis det ikke er lagt opp til selvkost, er det politisk behandlet å ikke kreve selvkost?
<b>Generelt om gebyrberegning</b>	
4	Setter kommunen opp egen selvkostkalkyle (etterkalkyle) for byggesaksgebyr?
5	Inngår saksbehandling/bistand i gebyret for byggesak knyttet til: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forhåndskonferanse</li> <li>• Tilsyn/pålegg</li> </ul>

Nr.	Spørsmål
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ferdigattest</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rammetillatelse</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Igangsettingstillatelser</li> </ul>
<b>6</b>	Hvilke tiltak inngår i gebyrberegningen?
	a) Søknader uten krav om ansvarsrett
	b) Lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett
	c) Dispensasjonssaker (fra reguleringsplan m.v.)
	d) Søknadspårltige tiltak (delingssøknad, oppføring av bolig, fritidsbolig, småhus (garasje, ut- hus, anneks), andre bygninger/tilbygg, andre tiltak (fasadeendringer, riving, oppdeling bruksenhet m.v.)
	e) Endringer i fht gitt tillatelse eller registrert melding
	f) Midlertidig brukstillatelse
	g) Søknad om bruksendring
	h) Ulovlig byggearbeid? (eget gebyr utenom byggesak?)
	i) Overtredelsesgebyr? (eget gebyr utenom byggesak?)
	j) Saker som er så avklart at de skal behandles innen 3 uker?
<b>7</b>	Hvordan er gebyret bygget opp? <ul style="list-style-type: none"> <li>Etter tiltaksklasser (kompleksitet)</li> <li>Etter størrelse (kvm)</li> <li>Kombinasjon av fast sats (grunnbeløp) og variabelt etter størrelse (kvm)</li> </ul>
<b>8</b>	Omfatter byggesaksgebyret også tjenester knyttet til deling etter PBL?
<b>9</b>	Hvis det ikke er lagt opp til beregning av selvkost, hvordan vurderer kommunen da gebyrnivået? Herunder: <ul style="list-style-type: none"> <li>Er det likevel fokus på selvkost for disse tjenestene?</li> <li>Gebyrnivå i forhold til nabokommuner?</li> <li>Bevisst politisk satsning på bosetting (uttalt politikk)?</li> </ul>
<b>10</b>	Gjenspeiler gebyrregulativet selvkost ved behandling av den enkelte sak? (Kfr om gebyret er propor- sjonalt med antall boenheter i et større boligkompleks eller har gradering.)
<b>11</b>	Har kommunens gebyrregulativ en bestemmelse om reduksjon av gebyr, og hvordan er denne tenkt

Nr.	Spørsmål
	brukt?
12	Er det andre spesifikke forhold som ligger til grunn for kommunens fastsetting av gebyrnivået?
<b>Selvkostkalkylen (for de som utarbeider dette)</b>	
13	Inngår definering og avgrensning av kjernetjenester (direkte henførbare kostnader) i kalkylen?
14	Inngår definering og avgrensning av tilleggstjenester og støttefunksjoner (indirekte henførbare kostnader) i kalkylen? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regnskap, innfordring, kontorstøtte, revisjon, personalfunksjon, sentral opplæring, kantine, hustrykkeri, IKT, sentralbord, post/arkiv og telettjenester, teknisk konsulent, juridisk bistand, bygningsdrift</li> </ul>
15	Inngår definering og avgrensning av kapitalkostnader (både direkte og indirekte tjenester) i kalkylen?
16	Hvordan behandles overskudd og fond i kalkylen?
17	Hvordan behandles underskudd og evt. fond i kalkylen? (dekker kommunen dette over ordinært budsjett?)
<b>Annet</b>	
18	Har det vært mange klager på byggesaksbehandling i kommunen?
19	Er det andre forhold som du mener har betydning for vurdering av kommunens gebyrnivå?

Respondentenes svar har vært kvalitetssikret ved at de har fått gjennomgå våre oppsummeringer i etterkant av intervjuet. I alt 13 respondenter har bekreftet dette.

### 3.2 SSB / KOSTRA-statistikk

Det er hentet ut noen faktaopplysninger om kommunene og byggesaksbehandlingen ut fra SSB / KOSTRA-statistikk. Dette er:

- Antall innbyggere (per 1.1.2011)
- Antall søknader om tiltak 2010
- Gjennomsnittlig saksbehandlingstid byggesak

Informasjonen framkommer slik, sortert etter gruppe gebyrnivå (høyt-middels-lavt<sup>4</sup>):

Tabell 3 Innbyggere, antall søknader og saksbehandlingstid – gruppe høyt gebyrnivå 2010

Kommune	Innbyggere i kommunen (per 1.1.2011)	Antall søknader om tiltak 2010	Gjennomsnittlig saksbehandlingstid byggesak
<b>Høyt gebyrnivå</b>			
Nesodden	17 515	195	64
Oppegård	25 072	235	35
Trondheim	173 486	1 546	40
Oslo	599 230	5 450	35
Spydeberg	5 265	85	21

Tabell 4 Innbyggere, antall søknader og saksbehandlingstid – gruppe middels gebyrnivå 2010

Kommune	Innbyggere i kommunen (per 1.1.2011)	Antall søknader om tiltak 2010	Gjennomsnittlig saksbehandlingstid byggesak
<b>Middels gebyrnivå</b>			
Lillesand	9 713	:	54
Vestre Toten	12 803	131	18
Stokke	11 129	210	26
Sigdal	3 524	176	23
Nissedal	1 405	74	23
Hemsedal	2 140	89	14

Tabell 5 Innbyggere, antall søknader og saksbehandlingstid – gruppe lavt gebyrnivå 2010

Kommune	Innbyggere i kommunen (per 1.1.2011)	Antall søknader om tiltak 2010	Gjennomsnittlig saksbehandlingstid byggesak
<b>Lavt gebyrnivå</b>			
Evje og Hornes	3 475	77	19
Røyrvik	499	26	14
Iveland	1 305	30	16
Kvinesdal	5 816	110	7

<sup>4</sup> Inndeling i grupper er skjønsmessig med utgangspunkt i landsgjennomsnittet for byggesaksgebyr på kr 8.104

### 3.3 Selvkostkalkyle

Det ble kartlagt omfanget av bruk av selvkostkalkyler som grunnlag for gebyrfastsettelsen. En selvkostkalkyle er en økonomisk oversikt over gebyrinntekter, henførbare direkte og indirekte kostnader, samt eventuelle kapitalkostnader. Noen kommunestyre har vedtatt et prinsipp om selvkost på byggesaksbehandling, mens andre kommuner har vedtatt ikke å ha selvkostdekning. I tabellen nedenfor er "Ja" for vedtatt selvkost det første alternativet. Videre ble det undersøkt om kommunen utarbeidet selvkostkalkyle, uavhengig av om det var vedtatt selvkostdekning. For de som utarbeidet selvkostkalkyle, ble det undersøkt om kostnadselementene direkte og indirekte kostnader, samt kapitalkostnader, var en del av selvkostkalkylen eller ikke. Det ble også kartlagt om selvkostresultatet ble regulert mot et selvkostfond.

Resultatet av kartleggingen vises i tabellen nedenfor.

Tabell 6 Oversikt over vedtak og omfang av selvkostkalkyler 2010. Kilde: Intervjuer og gebyrregulativet 2011.

Gebyrnivå	Kommune	Saksgebyr for oppføring av bolig (kr)	Vedtatt selvkost i kommunestyret (J/N)	Utarbeidet selvkostkalkyle (J/N)	Innholdet i selvkostkalkylen			
					Direkte kostnader	Indirekte kostnader	Kapitalkostnader	Regulering mot fond ved underskudd/overskudd
<b>Høyt gebyrnivå</b>								
	Nesodden	34 000	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	Oppegård	30 550	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja
	Trondheim	23 580	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei (1)	Ja
	Oslo	18 785	Nei	Ja	Ja	Ja	Nei (1)	I.A. (2)
	Spydeberg	15 796	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei (1)	I.A. (2)
<b>Middels gebyrnivå</b>								
	Lillesand	12 000	Nei	Ja	Ja	Nei	Nei	I.A. (2)
	Vestre Toten	11 000	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei (1)	I.A.
	Stokke	10 553	Nei	Ja	Ja	Ja	Nei (1)	Ja
	Sigdal	7 800	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	Nissedal	6 500	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei (1)	Ja
	Hemsedal	6 170	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	I.A. (2)
<b>Lavt gebyrnivå</b>								
	Evje og Hornnes	2 750	Nei	Nei				
	Røyrvik	1 920	Nei	Nei				
	Iveland	1 540	Nei	Nei				
	Kvinesdal	1 018	Nei	Ja	Ja	Ja	Nei	I.A. (2)

- (1) Beregner husleie som et alternativ til kapitalkostnader
- (2) Det er vedtatt å ligge under selvkost, og overskudd er da ikke relevant, heller ikke regulering mot fond

Undersøkelsen viser at flertallet har vedtatt å ikke legge seg på selvkost på byggesaksområdet. Likevel er det flere som utarbeider selvkostkalkyle selv om man ikke legger seg på selvkostprinsippet. Dette har sammenheng med at man ønsker å vite hvor stor kostnadsdekning man likevel har. Noen kommuner beregnet ikke kapitalkostnader, blant annet som følge av at disse er marginale innenfor byggesaksområdet, og noen beregner husleiekostnad. Denne husleien representerer da byggesaksområdets bruk av eksempelvis rådhusets lokaler. Det er ikke kartlagt hvordan husleiekostnadene er beregnet.

For de som ikke har lagt seg på selvkost, vil selvkostresultatet ligge under 100% dekning, og således vil det ikke opparbeides fond til å regulere framtidige resultater mot. Derfor er det angitt "ikke aktuelt" for de kommuner som har svart "nei" på om det er vedtatt selvkost i kommunen.

### 3.4 Saksbehandling og kontroll

---

KS har utarbeidet en veiledende "gebyrmaal<sup>5</sup>" for kommuner, og som flere av kommunene benytter. Som tidligere nevnt vil det innen "tiltakssakene" (bygge- og anleggssaker) være flere gebyrsatser for ulike aktiviteter og behandlinger, men alle vil omfattes av det som benevnes som byggesaksområdet. Undersøkelsen har satt fokus på om den generelle saksbehandlingen og kontrollarbeidet har vært omfattet, spesifisert slik:

- Forhåndskonferanse
- Gjennomføring av tilsyn og kontroll
- Utferdige ferdigattest

Resultatet av undersøkelsen vises i tabellen nedenfor. Svaralternativene er knyttet til om saksbehandlingen er en del av det som byggesaksgebyret inkluderer (nei), eller om det tas egen gebyrsats for saksbehandlingen (ja).

---

<sup>5</sup> Utgangspunktet for malen var plan- og bygningsloven av 1985 (forrige lov)



Tabell 7 Oversikt over om generell saksbehandling og kontroll inngår i byggesaksgebyret.  
Kilde: Intervjuer og gebyrregulativet 2011.

Gebyrnivå	Kommune	Saksgebyr for oppføring av bolig (kr)	Generell saksbehandling og egen gebyrsats		
			Forhånds-konferanse (J/N)	Gjennom-føring av tilsyn (J/N)	Utferdige ferdigattest (J/N)
<b>Høyt gebyrnivå</b>					
	Nesodden	34 000	Nei	Ja	Nei
	Oppegård	30 550	Nei	Ja (1)	Nei
	Trondheim	23 580	Nei	Ja (1)	Ja (2)
	Oslo	18 785	Nei	Nei	Nei
	Spydeberg	15 796	Nei	Ja	Ja
<b>Middels gebyrnivå</b>					
	Lillesand	12 000	Nei	Ja (1)	Nei
	Vestre Toten	11 000	Nei	Ja (1)	Nei
	Stokke	10 553	Nei	Nei	Nei
	Sigdal	7 800	Nei	Nei	Ja
	Nissedal	6 500	Nei	Nei	Nei
	Hemsedal	6 170	Ja	Ja	Ja
<b>Lavt gebyrnivå</b>					
	Evje og Hornes	2 750	Nei	Nei	Nei
	Røyrvik	1 920	Nei	Ja	Ja
	Iveland	1 540	Ja	Nei	Nei
	Kvinesdal	1 018	Nei	Nei	Nei

- (1) Dersom det er innleid sakkyndig bistand
- (2) Der det medfører merarbeid ut over å utstede attesten

Undersøkelsen viser at nesten ingen kommuner tar eget gebyr for forhåndskonferanse. Ca halvparten tar eget gebyr for gjennomføring av tilsyn, særlig der det benyttes innleid bistand i forbindelse med tilsynene. Få kommuner tar eget gebyr for å utferdige ferdigattest.

### 3.5 Tiltak og andre elementer som inngår i gebyrene

Kommunenes gebyrregulativ er varierende i omfang og spesifiseringsgrad. Det har derfor vært ønskelig å kartlegge hvilke tiltak og andre elementer<sup>6</sup> som inngår i byggesaksgebyret, og hvilke tiltak/elementer som det kreves eget gebyr for i tillegg til byggesaksgebyret. Med byggesaksgebyr menes gebyret for behandling av søknadspåtlitige tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

<sup>6</sup> Tiltak er normalt søknadspåtlitige tiltak. Her brukes begrepet også om andre elementer som kan inngå, eller ikkje inngå, i byggesaksgebyret.

Tabellen nedenfor viser om tiltaket/elementet inngår eller ikke inngår i byggesaksgebyret. Sakene, som er undersøkt, er:

- Lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett (jf pbl §§ 23-4, 23-5 og 23-6)
- Dispensasjonssaker fra planer m.v. (jf pbl § 19-1)
- Endringer fra tidligere gitte godkjenninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Ulovlig byggearbeid (jf pbl. Kap 32)
- Overtredelsesgebyr (straffegebyr), (jf pbl §§ 32-8, jf byggesaksforskriften §§ 16-1 og 16-2)

Tabell 8 Oversikt over tiltak det kreves eget gebyr for ut over byggesaksgebyret. Kilde: Intervjuer og gebyrregulativet 2011.

Gebyrnivå	Kommune	Saksgebyr for oppføring av bolig (kr)	Tiltak som det kreves eget gebyr for (utenom byggesaksgebyret)					
			Godkjenning foretak for ansvarsrett	Disp. saker (fra reguleringsplan)	Endringer fra tidligere godkjenning	Midlertidig brukstillatelse	Ulovlig byggearbeid	Overtredelsesgebyr
<b>Høyt gebyrnivå</b>								
	Nesodden	34 000	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	Oppegård	30 550	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja
	Trondheim	23 580	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	Oslo	18 785	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja
	Spydeberg	15 796	Ja	Ja	Ja	Ja	Ikke regulert	Ikke regulert
<b>Middels gebyrnivå</b>								
	Lillesand	12 000	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja
	Vestre Toten	11 000	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	Stokke	10 553	Ja	Ja	Ja	Nei	Ikke regulert	Ikke regulert
	Sigdal	7 800	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	Nissedal	6 500	Ja	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja
	Hemsedal	6 170	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Lavt gebyrnivå</b>								
	Evje og Hornnes	2 750	Ja	Ja	Nei	Nei	Ikke regulert	Ikke regulert
	Rørvik	1 920	Ja	Ja	Ja	Nei	Ikke regulert	Ikke regulert
	Iveland	1 540	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ikke regulert
	Kvinesdal	1 018	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Det generelle inntrykket er at kommunene krever ekstra gebyrer for de nevnte tiltakene ut over det å behandle søknader om byggetillatelse m.v. Den største variasjonen gjelder "midlertidig brukstillatelse", der ca halvparten av kommunene krever eget gebyr, mens de øvrige ikke gjør det, eller ikke opplyser særskilt om dette i gebyrregulativet.

Når det gjelder gebyrer for ulovlig byggearbeid og overtredelsesgebyr, er dette tilleggsgebyr for de kommuner som omhandler dette i gebyrregulativet. Likevel er det mange kommuner hvor disse gebyrene og tiltakene ikke er nevnt. Intervjuene kan tyde på at dette for flere kommuners vedkommende kommer i tillegg til byg-

gesaksgebyret, og som er naturlig, men svarene er ikke entydige. Derfor må disse dataene brukes med varsomhet.

### 3.6 Gradering av gebyrberegningen

---

Det er variasjoner mellom kommuner hvordan gebyrregulativet for behandling av byggesaker bygges opp. Det er vanligvis tre inndelinger:

- Gebyrfastsettelse etter tiltaksklasser, dvs. tre klasser for kompleksitet i byggesaken (klasse 1: Lett sak, klasse 2: Middels tung sak og klasse 3: Komplisert sak)
- Gebyrfastsettelse etter størrelse på bygg, dvs. antall kvadratmeter (intervallinndelinger, eksempelvis 0-50 kvm, 51-100 kvm, 101-200 kvm, 201-500 kvm osv)
- Gebyrfastsettelse etter en kombinasjon av faste satser og etter størrelse (kvadratmeter)

Tabellen nedenfor viser variasjonene, samt om kommunen praktiserer proporsjonal økning i gebyrene ved behandling av søknader med flere boenheter, samt om kommunen har egne bestemmelser om reduksjon i gebyrene.

Tabell 9 Oversikt over gradering av gebyrene, herunder reduksjoner. Kilde: Intervjuer og gebyrregulativet 2011.

Gebyrnivå	Kommune	Saksgebyr for oppføring av bolig (kr)	Gradering av gebyr			Proporsjonal økning gebyrer v/større utbygginger (J/N/I.A.)	Bestemmelse om reduksjon av gebyr
			Etter tiltaksklasse (kompleksitet)	Etter størrelse på bygg (kvm)	Variasjon av faste satser og etter størrelse		
<b>Høyt gebyrnivå</b>							
	Nesodden	34 000			Ja	Ja	Ja
	Oppegård	30 550			Ja	Nei (3)	Ja
	Trondheim	23 580		Ja		Nei (3)	Ja
	Oslo	18 785			Ja	Ja	Ja (2)
	Spydeberg	15 796	Ja			Nei	Ja
<b>Middels gebyrnivå</b>							
	Lillesand	12 000			ja	Nei (1)	Nei
	Vestre Toten	11 000		Ja		Nei (1)	Ja (2)
	Stokke	10 553			Ja	Ja	Ja (2)
	Sigdal	7 800	Ja			I.A.	Nei
	Nissedal	6 500	Ja			Nei	Ja (2)
	Hemsedal	6 170			Ja	Nei	Nei
<b>Lavt gebyrnivå</b>							
	Evje og Hornnes	2 750			Ja	Ja	Nei
	Røyrvik	1 920	Ja			I.A.	Ja
	Iveland	1 540	Ja			Nei	Nei
	Kvinesdal	1 018	Ja			Nei (1)	Nei

- (1) Halvering fra enhet nr 2, ikke ytterligere reduksjoner
- (2) Bl.a. levering av søknad gjennom Byggsøk
- (3) Lager et gjennomsnitt for alle enheter etter skjønn

I.A. betyr at gebyrregulativet ikke omhandler proporsjonalitet ved flere boenheter i en søknad.

Undersøkelsen viser at det er store variasjoner i gradering av gebyrene, der de fleste enten har inndeling etter tiltaksklasser eller som en kombinasjon av fast sats og variabel sats etter størrelse.

Kun et mindretall har ikke bestemmelse om å redusere gebyret ved behandling av flere boenheter innenfor en bygning. De fleste har enten en generell reduksjon, en halvering fra enhet nr 2, eller at man fastsetter gebyret etter skjønn i slike tilfelle.

Noe over halvparten har bestemmelser om reduksjon av gebyret, og ca halvparten av disse igjen har dette knyttet til søkere som bruker elektronisk søknad via Byggsøk.

## 3.7 Resultater fra forvaltningsrevisjon av byggesaksgebyrene

---

På oppdrag fra kommunalavdelingen i KRD har Telemarksforskning gjennomført en kartlegging av praktisering av selvkostprinsippet på utvalgte tjenesteområder (VAR, skolefritidsordningen og byggesak). Hensikten med kartleggingen var å få nærmere kjennskap til hvordan kommunene etterlever og forstår regelverket.

Kartleggingen har blant annet basert seg på gjennomgang av 89 forvaltningsrevisjonsrapporter fra kommunerevisjoner. 20 av forvaltningsrevisjonsrapportene omhandler byggesak (enten som det eneste tjenesteområdet eller som ett av flere tjenesteområder hvor prissetting og selvkost-praktiseringen er belyst).<sup>7</sup>

Alt i alt finner vi at mye blir gjort feil. På VAR-området fører dette med seg at innbyggerne i mange tilfeller betaler mer enn selvkost. For byggesak er dette mindre vanlig,

### 3.7.1 Forvaltningsrevisjon

Forvaltningsrevisjon vil si å gjøre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets vedtak og forutsetninger. I kartleggingsprosjektet har vi tatt utgangspunkt i 89 forvaltningsrevisjonsrapporter, hvorav 20 på byggesak. Dette medfører at utvalget av kommuner må være skjevt: et forvaltningsrevisjonsprosjekt/kontroll blir foretatt nettopp der det er mistanke om feil og mangler.

### 3.7.2 Problemomfang

Et hovedfunn i undersøkelsen er at ting er på rett vei. Feilprosenten har en klart fallende tendens. Særlig er det avdekket lite feil i 2011. Det har tatt tid for kommunene å innarbeide en slik praksis som retningslinjene legger opp til, men på de fleste områder er kommunene nærmere i dag enn for noen år siden. Det er imidlertid verdt å merke seg at byggesak ikke kan vise til noen nedgang i feilfunn.

---

<sup>7</sup> Bare én av kommunene (Lillesand) som vi nå har plukket ut som case-kommuner, omfattes av forvaltningsrevisjonene.

Det kan derimot se ut til at antall feil i rutinene er økende. Observasjonene er likevel så få at det vanskelig å si noe kvalifisert om dette.

Tabell 10 Feil/mangler og godkjent praksis etter år og tjeneste

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Sum
<b>Byggesak</b>	0-Feil	5	2	16	7	0	26	4	60
	1-Ok	0	5	8	2	0	5	1	21
<b>Sum</b>	0-Feil	110	109	130	81	42	104	31	606
	1-Ok	91	65	102	89	78	79	112	616

Vi finner at byggesak er blant de tjenestene der revisjonene i størst grad finner feil. Det er ikke overraskende at byggesak både er mindre undersøkt og mer plaget med feil i rutinene, enn de mer tradisjonelle selvkosttjenestene som vann og avløp.

### 3.7.3 Feil/mangler fordelt på kategorier

I rapporten har vi inndelt funnene i ulike kategorier. Tabellen under oppsummerer/dokumenterer funnene for samtlige tjenester og for byggesak isolert. For byggesak er det, som vist i tabellen under, funnet flest feil innenfor de to kategoriene dokumentasjon og indirekte kostnader.

Tabell 11 Feil/mangler og godkjent praksis etter kategori og tjeneste<sup>8</sup>

		1	2	3	4a	4b	5a	5b	6	7	Sum
<b>Byggesak</b>	0-Feil	17	2	14	9	4	6	4	3	1	60
	1-Ok	2	2	0	2	2	3	1	9	0	21
<b>Sum</b>	0-Feil	119	18	107	89	64	54	73	57	25	606
	1-Ok	82	99	71	71	72	88	42	88	3	616

Kommunene skal kunne dokumentere at de overholder selvkostregelverket for alle tjenester med gebyr. I praksis innebærer dette at det må utarbeides et selv-

<sup>8</sup> Kategorier: **1.** Manglende beregning/dokumentasjon; **2.** Direkte kostnader; **3.** Indirekte kostnader; **4a.** Kapitalkostnader – avskrivinger; **4b.** Kapitalkostnader – alternativkostnad; **5a.** Selvkostfond – bruk av fond; **5b.** Selvkostfond – renter på fond; **6.** Er gebyret på et lovlig nivå?; **7.** Annet

kostregnskap. Selvkostberegningen må også være kontrollerbar, slik at den bl.a. kan gjøres rede for i eventuelle rettssaker.

Alt i alt viser kartleggingen mangelfull dokumentasjon for rundt 60 prosent av tjenestene (125 av 207 tjenester). På byggesak ble det avdekket mangelfull dokumentasjon i 17 av 20 forvaltningsrevisjonsrapporter (85 prosent), det vil si en betydelig høyere andel enn de andre undersøkte tjenestene.<sup>9</sup>

Retningslinjene for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester er til dels teknisk kompliserte. Spesielt gjelder dette beregning av indirekte kostnader, kalt tilleggstjenester og støttefunksjoner i rundskriv H-2140. Det vanligste problemet er at kommunen fordeler færre kostnader på tjenestene enn de har anledning til. Dette går ikke utover søkerne. Det er mindre vanlig at kommunen fører for mange kostnader til tjenestene.

Feil og mangler ved kalkulasjon av indirekte kostnader forekommer i mer enn halvparten av de undersøkte tjenestene. Når det gjelder byggesak er det verdt å merke seg at ingen har ført indirekte kostnader på en måte som har tilfredsstillende revisjonene.

De mest alvorlige feilene finner vi rundt bruk av selvkostfond.<sup>10</sup> For det første er det vanlig å ikke beregne rente på selvkostfondet. Vi finner også feil når det gjelder avsetninger til fondet.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Mangelfull dokumentasjon kan være manglede forkalkyle eller etterkalkyle, manglende beregning av kapitalkostnader eller indirekte kostnader, eller fullstendig fraværende selvkostregnskaper.

<sup>10</sup> Selvkostfondets funksjon er å håndtere svingninger i inntekter og kostnader slik at gebyrene kan holdes på et stabilt nivå. Dette innebærer at overskudd i selvkostregnskapet det enkelte år kan overføres til selvkostfond. Kommunen kan framføre et overskudd fra selvkosttjenesten til senere år, men innenfor et tidsperspektiv på tre til fem år.

<sup>11</sup> På byggesak er det funnet feil og mangler i seks rapporter knyttet til bruk av selvkostfond, mens fire rapporter avdekker feil og mangler knyttet til renter på selvkostfond.

### 3.8 Kommuneøkonomi

---

Det kan være relevant å stille spørsmålet om det er sammenheng mellom gebyrnivå og kommunens økonomiske helsetilstand?

Netto driftsresultat blir blant annet brukt av Det tekniske beregningsutvalg for kommunal økonomi (TBU) som en hovedindikator for økonomisk balanse i kommunesektoren.

Netto driftsresultat er et mål på hvor mye kommunene sitter igjen med av driftsinntekter etter at driftsutgifter og netto renter og avdrag er betalt. Målt i prosent av driftsinntektene uttrykker netto driftsresultat hvor stor andel av de tilgjengelige driftsinntektene kommunene kan disponere til avsetninger og egenfinansiering av investeringer. TBU har gjort beregninger som indikerer at netto driftsresultatet over tid bør ligge på om lag 3 prosent av driftsinntektene for at kommuner og fylkeskommuner skal sitte igjen med tilstrekkelige midler til avsetninger og investeringer.

Dette nøkkeltallet kan dermed være en god indikator for analyse av sammenhengen mellom gebyrnivå og kommuneøkonomi. Har kommuner med god økonomi (dvs. høyt netto driftsresultat) lavere gebyrer, og vice versa?

Tabellen under viser gebyrnivået for de femten casekommunene, sammenstilt mot netto driftsresultat fra 2008 til 2010.



Tabell 12 Netto driftsresultat 2008-10 og gebyr for oppføring av enebolig. Kilde: KOSTRA

Casekommuner		Gebyr for oppføring av enebolig (kr)	Netto driftsresultat 2008-10 (%), konsern		
			2008	2009	2010
Høyt gebyrnivå	0216 Nesodden	34 000	-0,4	3,2	6,0
	0217 Oppegård	30 550	1,1	2,0	3,2
	1601 Trondheim	23 580	-4,7	5,0	4,8
	0301 Oslo	18 785	5,7	5,2	2,7
	0123 Spydeberg	15 796	-2,2	0,1	1,7
Middels gebyrnivå	0926 Lillesand	12 000	1,1	6,5	3,8
	0529 Vestre Toten	11 000	-6,3	-1,1	-0,1
	0720 Stokke	10 553	-8,2	4,7	4,5
	0621 Sigdal	7 800	-1,5	6,0	6,4
	0830 Nissedal	6 500	-0,6	1,1	-5,4
Lavt gebyrnivå	0618 Hemsedal	6 170	3,5	4,1	-1,1
	0937 Evje og Hornes	2 750	0,2	4,2	4,2
	1739 Røyrvik	2 000	5,5	-0,7	-2,8
	0935 Iveland	1 540	10,7	11,4	10,8
	1037 Kvinesdal	1 018	2,3	6,6	7,5
	<b>Landsgjennomsnitt</b>	<b>8 104</b>	<b>0,4</b>	<b>3,2</b>	<b>2,6</b>



## 4. Vurdering av årsaker til ulikheter i gebyrnivåene

Under kartleggingen foran er det innhentet opplysninger om ulike forhold og tiltak som kan skape forskjeller i gebyrnivåene. Det er der kort kommentert forskjeller mellom kommunene, samt noen sammenhenger i de undersøkte forholdene.

I dette kapitlet gjøres det vurderinger av årsaker til ulikheter i gebyrnivåene, dvs. å sette sammen observasjonene i kartleggingen foran med hva som kan ha betydning for at kommunen er i gruppen høyt, middels eller lavt gebyrnivå. Analysene gjøres med utgangspunkt i noen hypoteser, dvs. hvilke forhold som antas å ha betydning for gebyrnivået.

### 4.1 Hypotese 1: De største kommunene har høyest gebyr

---

Det kunne være en antagelse at betalingsvilligheten er større i byer og pressområder enn andre steder, og at dette ville kunne skape politisk vilje til å kreve størst mulig inndekking av byggesakskostnadene. Større folketall og mer konsentrert bosetting i byer kan innebære flere hensyn å ta, som naboer, forurenset grunn, mindre plass til infrastruktur osv. Man trenger heller ikke å bruke byggesaksgebyr som et virkemiddel for å øke bosettingen.

Vår undersøkelse viser også en tendens til at de befolkningsrike kommunene har høyere gebyrnivå enn de med færre innbyggere. Ett unntak er Spydeberg kommune, som er i gruppen høyt gebyrnivå, men som har middels til lavere innbyggerstørrelse. Alle kommunene med lavere gebyrnivå har lavt innbyggertall.

Tabell 13 Kommuner, gebyrnivå, innbyggertall, saksbehandlere, saksbehandlingstid. Kilde: Intervju og KOSTRA

Gebyrnivå	Kommune	Saksgebyr for oppføring av bolig (kr)	Innbyggere i kommunen (per 1.1.2011)	Saksbehandlere til byggesak	Gjennomsnittlig saksbehandlingstid byggesak	Gjennomsnittlig saksbehandlingstid byggesak alle kommuner
<b>Høyt gebyrnivå</b>						
	Nesodden	34 000	17 515	4,5	64	38
	Oppegård	30 550	25 072	5,4	35	
	Trondheim	23 580	173 486	34	40	
	Oslo	18 785	599 230	50	35	
	Spydeberg	15 796	5 265	2,3	21	
<b>Middels gebyrnivå</b>						
	Lillesand	12 000	9 713	5,4	54	
	Vestre Toten	11 000	12 803	2,6	18	
	Stokke	10 553	11 129	2,0	26	
	Sigdal	7 800	3 524	2,5	23	
	Nissedal	6 500	1 405	1,5	23	
	Hemsedal	6 170	2 140	2,0	14	
<b>Lavt gebyrnivå</b>						
	Evje og Hornnes	2 750	3 475	0,8	19	
	Røyrvik	1 920	499	1,0	14	
	Iveland	1 540	1 305	0,8	16	
	Kvinesdal	1 018	5 816	1,4	7	

Innenfor gruppen høyt gebyrnivå har landets største kommune, Oslo, nesten bare halvparten av gebyret som nabokommunen Nesodden. Også Trondheim kommune har langt lavere gebyr enn Nesodden og Oppegård kommuner. Selv om det synes å være slik at de større kommunene har høyere gebyrer enn de mindre kommunene, ser vi samtidig at det ikke er korrelasjon mellom kommune-størrelse og størrelse på gebyret.

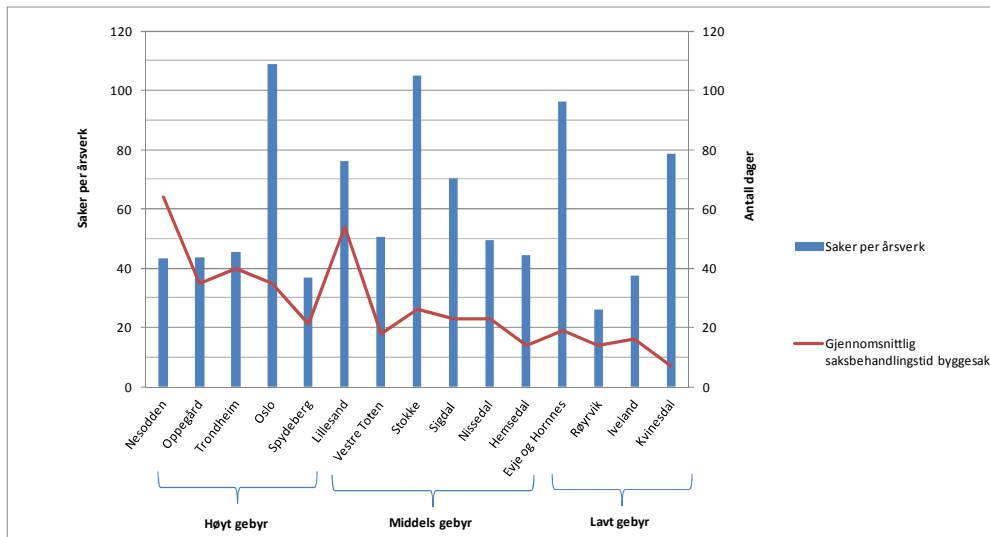
Hypotesen kunne deles opp i to underliggende hypoteser. Den ene kunne relateres til saksbehandlingsbelastning, og den andre til saksbehandlingstid. Den første vil virke motsatt på hypotesen ovenfor; de største kommunene har størst saksbehandlerbelastning, og dermed lavere gebyr ved at saksbehandlerne har kontinuerlig saker til behandling, og dermed har redusert dødtid. Det kan også være spesialisering blant saksbehandlerne, som gjør at saksbehandlingen går raskere og man får behandlet flere saker per saksbehandler.

Den andre om saksbehandlingstid kunne en antagelse, eller hypotese, være at de større kommunene har lengre saksbehandlingstid, og derav høyere gebyrer. Dette samsvarer da med hypotesen om at de større kommunene har høyere gebyrer. Bakgrunnen kunne være at byggesaksforholdene i større kommuner og bykommuner er mer komplisert enn ellers, at dette medfører flere forhold å ta i

betraktning, så som naboer, forurenset grunn, mindre plass til infrastruktur, og derigjennom at saksbehandlingstiden blir lengre.

Av tabellen ovenfor framgår det at kun tre av de utvalgte kommunene har saksbehandlingstid over gjennomsnittet for landet, som er på 38 dager. De to største avvikene i negativ retning er den dyreste kommunen (Nesodden med 64 dager) og den dyreste i gruppen middels nivå (Lillesand med 54 dager), som begge er middels store kommuner. Ser man på saksbehandlingstiden for de andre kommunene, er det heller ikke der noen tydelig sammenheng mellom kommunestørrelse (innbyggere) og gjennomsnittlig saksbehandlingstid.

Det er i intervjuene opplyst om antall saksbehandlere knyttet til byggesaksområdet. Ut fra KOSTRA-statistikk er det hentet ut opplysninger om "antall søknader om tiltak" totalt i kommunen i 2010, samt gjennomsnittlig saksbehandlingstid byggesak (se kapittel 3.2 foran). Sammenhengen mellom saksbehandlerbelastning (antall saker/saksbehandlere) og saksbehandlingstid er vist i denne tabellen:



Figur 2 Saksbehandlerbelastning og saksbehandlingstid. Kilde: Intervju og KOSTRA.

Grafen viser at det er store variasjoner med hensyn til saksbehandlerbelastning i kommunene, og fire kommuner skiller seg klart ut med høy belastning (høye søyler). Undersøkelsen viser videre at belastningen er gjennomsnittlig større i kommuner med middels gebyrnivå, sammenlignet med kommuner i de to andre ge-

byrgruppene. Kommuner med høyest belastning er i alle gebyrgrupper. Dette innebærer at det ikke er tydelig om belastning har betydning for gebyrnivået. Ser man på kommunestørrelse er de største kommunene alle i gebyrgruppe høyt nivå, unntatt Spydeberg, hvor belastningen i gjennomsnitt er litt høyere enn de minste kommunene (de under 5.000 innbyggere). Hypotesen om at det er de større kommunene som har størst belastning og lavest gebyr, er altså ikke avkreftet.

Grafen viser også gjennomsnittlig saksbehandlingstid for byggesakene, der hypotesen er at de større kommunene har lengre saksbehandlingstid, og som skulle gi høyere gebyrer. Det er en tydelig trend at gjennomsnittlig saksbehandlingstid er lavere for kommuner med lavere gebyrer. Ser vi på kommunestørrelse (ikke vist i graf), er de største kommunene i antall innbyggere Oslo, Trondheim, Oppedgård, Nesodden, Vestre Toten og Stokke (alle over 10.000 innbyggere), hvorav de fire første er i gebyrgruppen høyt nivå og de to siste høyest i gruppen middels gebyrnivå.

Grafen viser med referanse til kommunestørrelse ovenfor, at saksbehandlingstiden i de større kommunene er høyere enn i de mindre kommunene. Dermed er hypotesen om at de større kommunene har lengre saksbehandlingstid og høyere gebyr, ikke avkreftet.

### **Konklusjon:**

Hypotesen var at de største kommunene har høyest gebyr, og som generelt underbygges gjennom oversikten over innbyggerstørrelse og gebyrnivå (høyt), dog med unntak for Spydeberg kommune. Imidlertid er det ikke direkte sammenheng mellom kommunestørrelse og gebyrnivå; både Oslo og Trondheim har lavere gebyrnivå enn to mindre kommuner i samme gruppe. Undersøkelsen om saksbehandlingstid og gebyrnivå understøttet også hypotesen, der de større kommunene hadde lengre saksbehandlingstid og derigjennom også høyere gebyrnivå.

Hypotesen om at de større kommunene har større behandlingsbelastning og derav lavere gebyrer, ble avkreftet. Høy behandlingsbelastning er fordelt på kommuner i alle gebyrgrupper, og ser ikke ut for å ha innvirkning på gebyrnivået.

## 4.2 Hypotese 2: Kommuner som har god økonomi, har lavere gebyr

Er det sammenheng mellom gebyrnivå og kommunens økonomiske helsetilstand?

Tabellen under viser gebyrnivået for de femten casekommunene, sammenstilt mot netto driftsresultat fra 2008 til 2010.

Tabell 14 Netto driftsresultat 2008-10 og gebyr for oppføring av enebolig. Kilde: KOSTRA

Casekommuner	Gebyr for oppføring av enebolig (kr)	Netto driftsresultat 2008-10 (%), konsern			
		2008	2009	2010	
Høyt gebyrnivå	0216 Nesodden	34 000	-0,4	3,2	6,0
	0217 Oppegård	30 550	1,1	2,0	3,2
	1601 Trondheim	23 580	-4,7	5,0	4,8
	0301 Oslo	18 785	5,7	5,2	2,7
	0123 Spydeberg	15 796	-2,2	0,1	1,7
Middels gebyrnivå	0926 Lillesand	12 000	1,1	6,5	3,8
	0529 Vestre Toten	11 000	-6,3	-1,1	-0,1
	0720 Stokke	10 553	-8,2	4,7	4,5
	0621 Sigdal	7 800	-1,5	6,0	6,4
	0830 Nissedal	6 500	-0,6	1,1	-5,4
	0618 Hemsedal	6 170	3,5	4,1	-1,1
Lavt gebyrnivå	0937 Evje og Hornes	2 750	0,2	4,2	4,2
	1739 Røyrvik	2 000	5,5	-0,7	-2,8
	0935 Iveland	1 540	10,7	11,4	10,8
	1037 Kvinesdal	1 018	2,3	6,6	7,5
	<b>Landsgjennomsnitt</b>	<b>8 104</b>	<b>0,4</b>	<b>3,2</b>	<b>2,6</b>

Tabellen over viser for eksempel at de tre kommunene med høyest byggesaksgebyr alle har et høyst tilfredsstillende netto driftsresultat i 2010 (og til dels i 2009).

**Konklusjon:** Vi kan ut fra analysen ovenfor ikke se noen klar sammenheng mellom gebyrnivå og kommunens økonomiske helsetilstand (her uttrykt ved netto driftsresultat i % av driftsinntektene siste tre år).

Konklusjonen er dermed at gebyrnivået ikke er direkte påvirket av kommuneøkonomi. Hypotesen er dermed avkreftet.

### 4.3 Hypotese 3: Kommuner som har vedtatt et selvkostprinsipp, har høyere gebyr

Hypotesen har sin begrunnelse i at kommuner som er bevisst på selvkost, også er interessert i å utnytte det potensialet som ligger i gebyrberegning inntil selvkostnivået. For det første ligger det et prinsippvedtak i "bunn", dvs. at kommunestyret har behandlet sak om prinsippet om selvkost. Regelverket er, som nevnt, slik at man kan ta opp til selvkost, men det er opp til den enkelte kommune eventuelt å vedta og legge seg opp mot selvkost. Likevel er det også kommuner som vedtar å ligge under selvkost, eksempelvis inntil 80% eller 90% av selvkost. Øvrigt kommuner har ikke behandlet selvkost som en del av gebyrregulativet.

Skal man ligge på selvkost eller på et nivå i forhold til selvkost, må det også utarbeides en selvkostkalkyle for å kjenne nivået. Likevel er det flere kommuner som velger å utarbeide selvkostkalkyle, uavhengig av vedtak om selvkostprinsipp i kommunestyret. Med ett unntak har alle kommuner som er i middels eller høyere gebyrnivågruppe, utarbeidet selvkostkalkyle.

Tabell 15 Kommuner med vedtatt selvkost og selvkostkalkyle. Kilde: Intervju.

Gebyrnivå	Kommune	Saksgebyr for oppføring av bolig (kr)	Vedtatt selvkost i kommunestyret (J/N)	Utarbeidet selvkostkalkyle (J/N)
<b>Høyt gebyrnivå</b>				
	Nesodden	34 000	Ja	Ja
	Oppegård	30 550	Ja	Ja
	Trondheim	23 580	Ja	Ja
	Oslo	18 785	Nei	Ja
	Spydeberg	15 796	Nei	Nei
<b>Middels gebyrnivå</b>				
	Lillesand	12 000	Nei	Ja
	Vestre Toten	11 000	Ja	Ja
	Stokke	10 553	Nei	Ja
	Sigdal	7 800	Ja	Ja
	Nissedal	6 500	Ja	Ja
	Hemsedal	6 170	Nei	Ja
<b>Løvt gebyrnivå</b>				
	Evje og Hornnes	2 750	Nei	Nei
	Røyrvik	1 920	Nei	Nei
	Iveland	1 540	Nei	Nei
	Kvinesdal	1 018	Nei	Ja



Tabellen viser at av de seks kommuner som har høyest gebyr, har bare halvparten vedtatt å ha gebyrer inntil selvkost. For Oslo og Spydeberg kommuner har kommunestyret uttalt å ikke ligge på selvkost, men på et nivå under, mens for Lillesand kommune mener man at kommunestyret ikke har uttalt seg om selvkostprinsippet for byggesaksbehandlingen.

Tendensen i nedre del av gebyrnivåskalaen er at kommunene verken har politisk behandlet prinsippet om selvkost, eller utarbeider selvkostkalkyle. Vår vurdering bygger her på opplysninger gitt i intervjuene.

Ifølge oversikten gitt i kapittel 3.3 om selvkostkalkylen, framgår det at de fleste kommuner som utarbeider selvkostkalkyle, ikke beregner kapitalkostnader (renter og avskrivninger), men at man beregner husleie som et alternativ. Denne husleien relaterer seg til kapitalkostnader på indirekte kostnader, normalt for bruk av rådhuset. Det er ellers ikke varige driftsmidler på byggesaksområdet som skulle medføre andre kapitalkostnader på direkte tjenester.

#### **Konklusjon:**

Hypotesen ble ikke avkreftet. De tre kommunene med høyeste gebyr har både vedtatt selvkost og utarbeider selvkostkalkyle. Det er imidlertid også en klar tendens til at kommuner som bevisst går inn for ikke å legge seg på selvkost, også er i øvre gebyrsjikt.

## 4.4 Hypotese 4: Kommuner med egne gebyrsatser for generell saksbehandling har lavere byggesaksgebyr

---

Hypotesen tar utgangspunkt i at gebyret for behandling av byggesaker også inkluderer saksbehandling som forhåndskonferanse, gjennomføring av tilsyn og å utferdige ferdigattest. Dersom kommunen velger å skrive ut egne gebyrer for denne saksbehandlingen, burde byggesaksgebyret blitt lavere. Med utgangspunkt i tabellen vist i kapittel 3.4 ser vi nærmere på disse forholdene i relasjon til gebyrnivåene. Tabellen nedenfor viser saksbehandling hvor det kan tas/tas eget gebyr for, eller ikke.

Tabell 16 Eget gebyr for saksbehandling. Kilde: Intervju.

Gebyrnivå	Kommune	Saksgebyr for oppføring av bolig (kr)	Generell saksbehandling og egen gebyrsats		
			Forhånds-konferanse (J/N)	Gjennom-føring av tilsyn (J/N)	Utferdige ferdigattest (J/N)
<b>Høyt gebyrnivå</b>					
	Nesodden	34 000	Nei	Ja	Nei
	Oppegård	30 550	Nei	Ja (1)	Nei
	Trondheim	23 580	Nei	Ja (1)	Ja (2)
	Oslo	18 785	Nei	Nei	Nei
	Spydeberg	15 796	Nei	Ja	Ja
<b>Middels gebyrnivå</b>					
	Lillesand	12 000	Nei	Ja (1)	Nei
	Vestre Toten	11 000	Nei	Ja (1)	Nei
	Stokke	10 553	Nei	Nei	Nei
	Sigdal	7 800	Nei	Nei	Ja
	Nissedal	6 500	Nei	Nei	Nei
	Hemsedal	6 170	Ja	Ja	Ja
<b>Lavt gebyrnivå</b>					
	Evje og Hornnes	2 750	Nei	Nei	Nei
	Røyrvik	1 920	Nei	Ja	Ja
	Iveland	1 540	Ja	Nei	Nei
	Kvinesdal	1 018	Nei	Nei	Nei

Et generelt inntrykk er at kommunene ikke krever eget gebyr for forhåndskonferanser eller for å utferdige ferdigattest. Der det er størst variasjoner mellom kommunene, er gjennomføring av tilsyn. Fire av kommunene (merket: Ja (1)) opplyser at det tilkommer eget "gebyr" ved bruk av innleid bistand til å gjennomføre tilsynet. Dette faktureres da etter medgått tid. For de andre Ja-kommunene er det egen gebyrsats.

Det er ikke påvist sammenheng mellom utferdigelse av eget gebyr på generell saksbehandling og gebyrnivået for byggesaksgebyret i betydning å støtte opp under hypotesen. Faktisk er det motsatt sammenheng, at kommuner med høyest byggesaksgebyr også tar tilleggsbetalt for gjennomføring av tilsyn og kontroll.

### Konklusjon:

Hypotesen om at kommuner med eget gebyr for generell saksbehandling har lavere byggesaksgebyrer, er avkreftet. Kommuner med høyest gebyr tar også tilleggsbetalt for gjennomføring av tilsyn og kontroll.

## 4.5 Hypotese 5: Kommuner med egne gebyrsatser for tiltak har lavere byggesaksgebyr

I likhet med hypotesen om å ta eget gebyr for saksbehandlingen, tar denne hypotesen utgangspunkt i at dersom kommunen krever inn eget gebyr for behandling av spesifikke tiltak, burde byggesaksgebyret være lavere. Det er stor variasjon mellom kommunenes gebyrregulativ og hva som spesifiseres av tiltak og saksbehandling. Behandling av søknader enten direkte fra tiltakshaver (jf pbl § 20-2) eller via godkjent selskap/person (pbl § 20-1), vil alltid være konkretisert i gebyrregulativet. I denne undersøkelsen har det blitt undersøkt spesifikt hvordan følgende tiltak gebyrlegges:

- Søknader om godkjenning av foretak for ansvarsrett
- Dispensasjonssaker (fra reguleringsplan)
- Endringer fra tidligere gitte godkjenninger
- Utstedelse av midlertidige brukstillatelser

Utdrag fra tabellen benyttet i kapittel 3.5 danner grunnlag for analysen. Her gjen-gis følgende:

Tabell 17 Eget gebyr for konkrete tiltak. Kilde: Intervju.

Gebyrnivå	Kommune	Saksgebyr for oppføring av bolig (kr)	Tiltak som det kreves eget gebyr for (utenom byggesaksgebyret)			
			Godkjenning foretak for ansvarsrett	Disp. saker (fra reguleringsplan)	Endringer fra tidligere godkjenning	Midlertidig brukstillatelse
<b>Høyt gebyrnivå</b>						
	Nesodden	34 000	Ja	Ja	Ja	Ja
	Oppegård	30 550	Ja	Ja	Ja	Nei
	Trondheim	23 580	Ja	Ja	Ja	Ja
	Oslo	18 785	Ja	Ja	Ja	Nei
	Spydeberg	15 796	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Middels gebyrnivå</b>						
	Lillesand	12 000	Ja	Ja	Ja	Nei
	Vestre Toten	11 000	Ja	Ja	Ja	Ja
	Stokke	10 553	Ja	Ja	Ja	Nei
	Sigdal	7 800	Ja	Ja	Ja	Ja
	Nissedal	6 500	Ja	Ja	Ja	Nei
	Hemsedal	6 170	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Løvt gebyrnivå</b>						
	Evje og Hornnes	2 750	Ja	Ja	Nei	Nei
	Røyrvik	1 920	Ja	Ja	Ja	Nei
	Iveland	1 540	Ja	Ja	Ja	Ja
	Kvinesdal	1 018	Ja	Ja	Ja	Ja

Med ett unntak ilegger samtlige kommuner eget gebyr for godkjenning for ansvaretsrett, dispensasjonssaker og saker om endringer fra tidligere godkjenning. Disse tiltakene har da ikke betydning for gebyrnivået. Når det gjelder å gi midlertidig brukstillatelse, er det nær 50/50-fordeling mellom kommuner som har eget gebyr og kommuner som ikke har det. Disse fordeler seg også "jevnt" mellom alle gebyrnivågruppene. Det er dermed ingen observert sammenheng mellom egne gebyrer for tiltak og gebyrnivået for byggesaksgebyret.

**Konklusjon:**

Hypotesen om at kommuner med egne gebyrer for tiltak har lavere byggesaksgebyrer, er avkreftet. De aller fleste kommuner tar egne gebyrer for tiltakene, og der det er forskjeller har vi ikke påvist at dette har betydning for gebyrnivået for byggesak.

## 4.6 Hypotese 6: Kommuner som graderer gebyrene etter kompleksitet, har lavere gebyrer

---

Kommuner har ulike innretninger for hvordan gebyrregulativet bygges opp. Ifølge vår undersøkelse og intervjuer, er tre kategorier er mest vanlig:

- Etter tiltaksklasse, dvs. etter kompleksitet og derav antatt arbeidsmengde
- Etter areal
- En kombinasjon av fastpriselement og areal

Hypotesen tar utgangspunkt i disse grupperingene, der det er forventet at gebyrberegning etter kompleksitet og arbeidsmengde, vil medføre gjennomsnittlig lavere byggesaksgebyrer. Dette henger sammen med at da vil gebyrene reflektere arbeidet som ligger bak behandlingen, og at enklere saker får et lavere gebyr enn kompliserte saker. Det er ikke kartlagt hvordan "kompliserte" og "enkle" saker fordeler seg. Alternativet om å beregne gebyret etter areal, medfører at alle saker innen arealgruppen får samme gebyrsats uavhengig av kompleksitet, og dermed vil også enklere saker få et antatt høyere gebyrnivå enn det som reflekteres i kompleksitet og arbeidsmengde. Mot dette taler et argument om at gebyrnivået etter areal også er gradert, dvs. at en byggesøknad for bolig inntil 100 kvadratmeter har lavere pris enn en på 200 kvadratmeter. Hvorvidt det er ulik arbeids-

mengde på disse to sakene, er ikke kartlagt. Analysen tar utgangspunkt i tabellen foran (jf kapittel 3.6):

Tabell 18 Gradering av byggesaksgebyret. Kilde: Intervju.

Gebyrnivå	Kommune	Saksgebyr for oppføring av bolig (kr)	Gradering av gebyr		
			Etter tiltaksklasse (kompleksitet)	Etter størrelse på bygg (kvm)	Variasjon av faste satser og etter størrelse
<b>Høyt gebyrnivå</b>					
	Nesodden	34 000			Ja
	Oppegård	30 550			Ja
	Trondheim	23 580		Ja	
	Oslo	18 785			Ja
	Spydeberg	15 796	Ja		
<b>Middels gebyrnivå</b>					
	Lillesand	12 000			ja
	Vestre Toten	11 000		Ja	
	Stokke	10 553			Ja
	Sigdal	7 800	Ja		
	Nissedal	6 500	Ja		
	Hemsedal	6 170			Ja
<b>Lavt gebyrnivå</b>					
	Evje og Hornnes	2 750			Ja
	Røyrvik	1 920	Ja		
	Iveland	1 540	Ja		
	Kvinesdal	1 018	Ja		

Det framgår av tabellen at hovedfordelingen mellom kommunene er enten gebyrfastsetting etter tiltaksklasser (kompleksitet), eller etter en variasjon mellom fast sats og størrelse. Fordelingen mellom disse to når det gjelder gebyrnivå, er ikke entydig. Likevel er flere av kommunene i kategorien "faste satser og størrelse" i det høyere gebyrnivået, enn kommuner som benytter tiltaksklasser. Faktisk er tre av fire kommuner i den laveste gebyrnivågruppen blant disse sistnevnte. Hypotesen ble dermed ikke avkreftet for denne delen av analysen.

Hypotesen kan også undersøkes for om proporsjonalitet og rabattordninger kan ha betydning for gebyrnivået. Med proporsjonalitet menes at man beregner gebyrene proporsjonalt (fast sats) for alle boenheter i et boligkompleks. Alternativet kunne være at man benyttet reduserte satser for senere boenheter eller intervaller av enheter. Det er antatt at det er mindre arbeidskrevende å behandle senere boenheter i et boligkompleks enn den/de første. Også rabatterte gis normalt fordi bestemte situasjoner er mindre arbeidskrevende for kommunen. Eksempelvis vil det å motta søknad elektronisk være arbeidsbesparende. Analysen tar utgangspunkt i tabellen foran (jf kapittel 3.6):

Tabell 19 Proporsjonalitet og rabatt ved gebyrberegningen. Kilde: Intervju.

Gebyrnivå	Kommune	Saksgebyr for oppføring av bolig (kr)	Proporsjonal økning gebyrer v/større utbygginger (J/N/I.A.)	Bestemmelse om reduksjon av gebyr
<b>Høyt gebyrnivå</b>				
	Nesodden	34 000	Ja	Ja
	Oppegård	30 550	Nei (3)	Ja
	Trondheim	23 580	Nei (3)	Ja
	Oslo	18 785	Ja	Ja (2)
	Spydeberg	15 796	Nei	Ja
<b>Middels gebyrnivå</b>				
	Lillesand	12 000	Nei (1)	Nei
	Vestre Toten	11 000	Nei (1)	Ja (2)
	Stokke	10 553	Ja	Ja (2)
	Sigdal	7 800	I.A.	Nei
	Nissedal	6 500	Nei	Ja (2)
	Hemsedal	6 170	Nei	Nei
<b>Lavt gebyrnivå</b>				
	Evje og Hornnes	2 750	Ja	Nei
	Røyrvik	1 920	I.A.	Ja
	Iveland	1 540	Nei	Nei
	Kvinesdal	1 018	Nei (1)	Nei

Hypotesen er at ulike former for gradering av gebyrberegningen medfører et lavere gebyrnivå fordi gebyrene skulle reflektere arbeidet kommunen har med å behandle sakene. Når det gjelder proporsjonalitet, skulle et "Nei" bety at kommunen ikke benytter rabatterte satser i et boligkompleks. "Nei" merket med (3) har likevel en "mellomløsning" ved at man lager et gjennomsnitt i byggesaksgebyr basert på skjønn. "Nei" merket (1) er de som halverer gebyret for boenhet nr 2, og benytter denne satsen for de følgende boenhetene.

Undersøkelsen gir ikke entydig svar. Riktignok har to kommuner i den høyere gebyrnivågruppen proporsjonalitet, dvs. at gebyret er det samme for alle enhetene i et boligkompleks, og dermed gjenspeiler ikke gebyret antatt arbeidsmengde. Dette støtter altså ikke opp om hypotesen, som var om lavere kompleksitet, her lavere arbeidsmengde, skulle gi lavere gebyr. For disse to kommunene er det høyt gebyr til tross for antatt mindre arbeidsmengde med denne type byggesøknader.

Når det gjelder rabattordninger, som antas å gis ved mindre arbeidsmengde hos saksbehandlerne, har alle i den høyere gebyrnivågruppen dette, og ingen unntatt én, i den laveste gebyrnivågruppen. Dette støtter således heller ikke opp under hypotesen om at arbeidsmengde skulle reflekteres i gebyrene, snarere tvert imot.

**Konklusjon:**

Hypotesen om at kommuner som graderer gebyrene etter kompleksitet, har lavere byggesaksgebyrer, er ikke støttet gjennom analysen. Flertallet av kommunene i det lavere gebyrnivået har gebyrberegning etter tiltaksklasser, dvs. etter kompleksitet. Likevel gir ikke redusert arbeidsmengde ved behandling av boenheter i et større boligkompleks observert lavere gebyr, og heller ikke rabattordninger gir observert lavere gebyrer.





# Vedlegg

## Mail-tekst til kommunene

### **Vedr undersøkelse av selvkost i kommunenes byggesaksgebyrer**

Ber om at denne mailen videresendes til kommunens ansvarlige på plan og byggesak.

-----

Telemarksforskning - i samarbeid med BDO, har fått i oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) å gjennomføre en undersøkelse av selvkost i kommunenes byggesaksgebyrer.

Oppdraget går ut på å kartlegge og beskrive hvordan kommunene kommer frem til størrelsen på gebyrene. Dette omfatter en vurdering av hvilke kostnadselementer som inngår i beregningene av selvkost, og hvordan kommunene har strukturert gebyrregulativet i forhold til ulike tiltaksinndelinger, evt andre inndelinger.

Som et ledd i prosjektet gjennomføres nå en caseundersøkelse av 15 utvalgte kommuner spredt blant alle KOSTRA-kommunegrupper. Utvalget er ellers sammensatt av kommuner med i utgangspunktet lave, middels og høye byggesaksgebyrer.

Vi ber nå i første omgang om å få oversendt (eller få oppgitt link til) kommunens oppdaterte gebyrregulativ, herunder også informasjonen/saksutredningen som ble gitt til by-/kommunestyret. I oversendelsen ber vi også om å få oppgitt en aktuell kontaktperson (med tlf.nr og e-post).

Svar imøteses så snart som råd. På forhånd mange takk for respons! Har du spørsmål eller synspunkter, kan du rette dem til undertegnede på telefon 99 150 690 eller på e-post: [thorstensen@tmforsk.no](mailto:thorstensen@tmforsk.no)

Med vennlig hilsen Prosjektleder