



Kommunale gebyrer for byggesaksbehandling

Rapport nr. 1 2017

Refling ENK – Johan Ohlsensgate 16 – 3290 Stavern – Norge – Org.nr.: 918734104 Tlf.: 90888489 E-post: d.refling@nyanalyse.no Bank: Nordea Bank ASA – Bankkontonr.: 60941522990

Forord

Denne rapporten er utført på oppdrag fra Forbrukerrådet.

Formålet med analysen er å evaluere hvordan norske kommuner håndterer adgangen de har til å kreve gebyr for behandling av søknader om oppføring av boliger. Forbrukerrådets egne undersøkelser av slike saksbehandlingsgebyrer, eller byggesaksgebyrer som de ofte kalles, viser at det er store ulikheter i hvor mye kommunene krever.

KOSTRA-databasen til Statistisk sentralbyrå viser at enkelte kommuner velger å ikke kreve noe som helst i saksbehandlingsgebyr for oppføring av boliger. Dette er ofte utkantkommuner. Samtidig viser dataene at de dyreste kommunene har en tendens til å ligge i eller rundt de største byene der utbyggingspresset er størst. I et regime som er styrt av selvkost, er det vanskelig å finne gode forklaringer på de store forskjellene.

Vi takker for et interessant oppdrag og håper innholdet kommer til nytte.

Stavern 1. august 2017

Dag Refling

Innholdsfortegnelse

Forord	2
Juridiske rammer for gebyrene.....	4
Lovhjemmel for byggesaksgebyrene.....	4
Selvkost	4
Alternativer til selvkost	6
Klage.....	6
Etterprøving av selvkostrammen	7
Datagrunnlag.....	8
Gebyrets utvikling og fordeling.....	10
De dyreste gebyrene	11
De rimeligste kommunene.....	14
Gebyrregulativenes innretning	17
Arealgrenser.....	18
Gebyr etter tiltaksklasser	19
Timepriser	19
Rabatter og tillegg	21
Andre rabatter	21
Tillegg for ekstra boenhet	21
Redusert gebyr ved avslag	21
Konklusjoner	22
Vedlegg 1 Byggesaksgebyrer i kommunene 2014–2017.....	24
Kilder:.....	35

Juridiske rammer for gebyrene

Lovhjemmel for byggesaksgebyrene

Kommunene har lovhjemmel til å kreve gebyr som dekker kostnadene for arbeidet de utfører i forbindelse med saksbehandling og godkjenning av byggesøknader. Lovhjemmelen er plan- og bygningsloven § 31-1, der det heter:

Plan og bygningslovens § 33- 1. Gebyr

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attestar og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. Gebyret skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. Andelen av gebyr som innkrekkes for tilsyn skal framgå av regulativet. Tiltakshaver kan selv sørge for de nødvendige utredninger.

Noen enklere byggesaker er unntatt søkeplikt. I søknadspliktige byggesaker skal kommunen gi de nødvendige tillatelser før et byggeprosjekt kan settes i gang. Plan- og bygningsloven avgrenser i §§ 20-1 hvilke tiltak som omfattes av en slik søknadsplikt. Der heter det i punkt a) at tiltak som «oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg» er tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene. Disse bestemmelsene gjelder bare for prosjekter med søknadsplikt. Oppføring av boliger faller innenfor disse bestemmelsene.

Det er tiltakshaver som skal ha gebyrkravet (DiBK 2016, side 230).
Gebyret belastes ikke med merverdiavgift.

Selvkost

I plan- og bygningslovens § 33-1, som gir kommunen hjemmel til å dekke kostnadene for saksbehandling av byggesaker, presiseres det at kommunen ikke kan fastsette gebyrer som overstiger kommunens nødvendige kostnader på sektoren. Denne øvre grensen for gebyrnivået kalles selvkost.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har ansvaret for de faglige anbefalingene om hvordan selvkost skal beregnes. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har gitt retningslinjer for hvordan beregningen skal foretas, i rundskriv H-3/14¹.

På de områder der selvkost er satt som den rettslige rammen for brukerbetaling, må kommunen etter retningslinjene utarbeide en selvkostkalkyle (for- og etterkalkyle) av kostnadene innenfor det aktuelle tjenesteområdet. Dette må utføres for å kontrollere at gebyrinntektene ikke overstiger kommunens

¹ Erstatter rundskriv H-2140 fra 2003.

selvkostbegrensning. Ofte ligger kommunens kostnader i et enkelt år over den beregnede selvkostbegrensningen, og i andre år under. Derfor har kommunene fått adgang til å oppfylle selvkostkravet over en periode på inntil fem år, der man kan se inntekter og kostnader samlet.

Gebyret skal etter departementets tolkning dekke et bredt spekter av kostnader og en lang rekke oppgaver som kommunen har når den behandler en byggessak. Dette kan for eksempel være mottak av søknad, registrering, arkivering, tilsyn, mottakskontroll av søknad, mottak av supplerende opplysninger, vurdering av dispensasjonsforhold, avklaring med interne fagmyndigheter (vei, vann mv.), vurdering av nabomerknader, vurdering av kontroll og kontrollform, skriving av vedtak, kontroll og utsendelse av vedtak, oppfølging, telefoner, brukstillatelse/ferdigattest mv. (KMD-referanse: 16/4244-2). Retningslinjene fra departementet inneholder nærmere informasjon om hva som kan tas med, hvordan et selvkostregnskap skal settes opp, og hvordan det skal beregnes.

I retningslinjene defineres selvkost som kommunens merkostnad for produksjon av en bestemt vare eller tjeneste. Merkostnadene er altså knyttet til den samlede produksjonen av en bestemt tjeneste, og de omfatter ikke kostnader som kommunen ikke ville hatt hvis de ikke produserte tjenesten. Ved beregning av selvkost deles de merkostnadene tjenesten fører til, inn i kjerneprodukt, tilleggsytelser og støttefunksjoner. I praksis kan det være både vanskelig og komplisert å dele merkostnadene inn på denne måten. Ansatte kan for eksempel arbeide deler av tiden sin innenfor selvkosttjenesten og bruke resten av tiden på andre felt i kommunen. Det kan også være problematisk å fordele felles administrative kostnader som kantinedrift, regnskapstjenester, ulike former for vedlikehold osv. riktig.

Departementet presiserer dessuten at kommunen skal legge kostnader til grunn for beregning av selvkost, ikke utgifter. Det innebærer at investeringer skal aktiveres og avskrives over investeringens levetid istedenfor at investeringen utgiftsføres når den finner sted. I byggessaksbehandlingen vil det normalt ikke inngå store investeringer. Det er likevel viktig å påpeke at de årlige kostandene fra en investering vil kunne variere ganske mye avhengig av hvilke valg man tar om avskrivningsperioder, avskrivningsprofil og kalkulasjonsrente. Dette gjelder også bruk av og rentebelastning på positive eller negative fond på området. Slike fond vil kommunen opparbeide seg ved avvik mellom selvkost og faktiske kostnader i hvert regnskapsår.

Selv om inntekter fra gebyrene ikke skal overstige selvkostbegrensningen, betyr det likevel ikke at kommunen må regne ut den nøyaktige kostnaden for lønn, materialer, andel av kostnader til lokaler osv. i hver enkelt sak. Kommunen kan fastsette gebyrer etter gjennomsnittsberegninger av kostnadene for forskjellige typer tjenester eller arbeid, men en slik prisfastsetting må ikke medføre at det blir store avvik fra selvkost i den enkelte sak.

Gebyrregulativet vedtas i kommunestyret i forbindelse med fastsetting av neste års budsjett. Det skjer i perioden omkring 10. desember etter at Stortinget har fastsatt neste års statsbudsjett, der også de økonomiske rammene for kommunene blir endelig fastsatt. For at en kommune skal kunne kreve gebyr for byggessaksbehandling, må den ha et gyldig vedtak med gebyrregulativ som angir gebyrenes størrelse og hvordan de skal beregnes.

Selv med detaljerte regler vil vurderingen av hva som omfattes av begrepet *nødvendige kostnader*, alltid ha et element av skjønn i seg. Eigersund kommune har for eksempel reist et spørsmål til departementet om hvorvidt byantikvarstillingen ifølge plan- og bygningsloven § 33-1 kan finansieres innenfor rammene av selvkost.

Departementet skriver at oppgavene byantikvaren utfører, i så fall må kunne regnes som: «*[...] andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre,[...]*», jf. plan- og bygningsloven § 33-1, første ledd. Departementet legger dermed til grunn at det vil være arbeidsoppgavenes karakter som avgjør om stillingen, eller deler av den, kan finansieres av

byggesaksgebyrer, dvs. som selvkost innenfor plan- og bygningsloven.² Vi tar tatt med dette for å vise graden av skjønn som utøves når kommunene avgjør hva som regnes som *nødvendige kostnader*.

Alternativer til selvkost

I enhver offentlig monopoltjeneste, som for eksempel kommunenes byggesaksbehandling, vil spørsmålet om fastsetting av betaling være krevende. Modellen man har valgt for byggesaksbehandling med en beregnet selvkost som øvre ramme for gebyrene, er en av flere mulige. Et alternativ til denne modellen er en inntektsrammemodell. En slik modell brukes til å regulere prisene landets netteiere kan kreve for transport av elektrisk kraft. Netteierne har ikke anledning til å ta betalt for høyere samlet nettleie enn inntektsrammens øvre grense. Hver netteier får sin inntektsramme årlig fra NVE. NVE regner ut en slik ramme for hver netteier på grunnlag av tidligere kostnader med et lite fradrag hvert år for en antatt produktivitetsforbedring og reduksjoner for kraft som ikke kunne leveres.

Det har fra tid til annen vært diskutert om en prisregulering med inntektsrammer også burde innføres for monopoltjenestene i kommunesektoren. Så langt har man ikke vurdert dette som rasjonelt. Mens selvkostbegrensningen bygger konkret på en kommunes egen beregning av faktiske kostnader, vil en inntektsramme ha et teoretisk grunnlag. En netteier med god drift vil dermed kunne skape et overskudd, mens dårlig drift gir tap. I kommunenes selvkostregulering vil det i prinsippet ikke kunne oppstå slike avvik.

Ulempen med prisregulering gjennom selvkost er primært at det ikke stimulerer eller gir incitamenter til å holde kommunens faktiske kostnader nede, slik en inntektsrammestyring ville ha gjort. Ulempen med inntektsrammestyring er at det er et komplisert system, og at det er avhengig av en sentral beregningsprosedyre som hele tiden må etterprøves. I praksis justeres måten inntektsrammene beregnes på, hver gang man ser at beregningen ikke gir de rette incitamentene. Selvkostberegningen er derimot et stabilt system som ikke krever noen form for sentralt engasjement annet enn en mulig kontroll av at beregningsreglene etterleves.

Det er med andre ord lite i selvkostberegningen som stimulerer til effektivisering av virksomheten. Mange i de økonomiske avdelingene i fagmiljøene vil likevel mene at selvkostmodeller passer bedre i kommunesektoren enn en inntektsrammemodell. Det forutsetter imidlertid at kommunene har vilje til å arbeide aktivt for å drive tjenesten det betales for, effektivt, og at de er opptatt av å holde gebyrene så lave som mulig, men selvsagt innenfor det forsvarlige.

Klage

De kommunale gebyrregulativene skal vedtas av kommunestyrene. Regulativene har juridisk status som forskrifter. De kan dermed ikke påklages. Det kan likevel foretas en lovlighetskontroll av dem for å få avklart om regulativet er gyldig vedtatt, og om det er i tråd med lovverket.

Beregningen av det enkelte gebyr kan påklages til kommunen. Grunnlaget for en slik klage kan for eksempel være at beregningen av et konkret gebyr ikke er utført i tråd med bestemmelsene i kommunens eget gebyrregulativ. Det kan også være en klagegrunn dersom feil fakta, for eksempel

² <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-31-1---departementet-besvarer-sporsmal-om-rammene-for-selvkostprinsippet-i-plan--og-bygningsloven--33-1/id2544021/>

arealet i et omsøkt byggeprosjekt, er lagt til grunn for beregningen av et konkret gebyr. Ved andre lignende feil eller mangler i beregningen kan kommunen rette gebyret.

Man kan også søke om reduksjon av gebyret etter en skjønnsbestemmelse som gjerne tas inn i regulativene. Da har kommunen ofte hjemmel til å redusere et gebyr dersom det fremstår som urimelig. Kommunene kan ut fra en slik bestemmelse endre et gebyr ved skjønn.

Etterprøving av selvkostrammen

Ønsker noen å etterprøve en kommunenes selvkostgrunnlag, kan man fremme krav om innsyn. Etter retningslinjene fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal selvkost beregnes på følgende måte:

«Det må framlegges en etterkalkyle som viser inntekter, kostnader og resultater. Informasjon om dette gis i forbindelse med kommunenes årsregnskap, hvor det i henhold til god kommunal regnskapsskikk bør vises 'beregningen av gebyrfinansierede selvkosttjenester der kommunen fastsetter betalingen etter lov og forskrift, herunder resultatet av selvkostberegningen, gjerne over flere år.'» (KMD 2014, side 36).

Dersom det sås tvil om hvorvidt en kommune oppfyller gjeldende krav til beregning av selvkost, vil man i praksis stå overfor en komplisert oppgave. Revisjonskriteriene som skal ligge til grunn ved en slik etterprøving, kan være vanskelige å finne i retningslinjene for beregning av selvkost. Selv om retningslinjene er detaljerte, har de status som veileder normer snarere enn som veldefinerte krav som kommunen er nødt til å følge. Disse vurderingene kan være vanskelige i praksis. De må likevel avklares dersom man skal kunne komme frem til hvordan kommunen egentlig skulle ha beregnet selvkost.

Ser en på hvordan prinsippene for selvkostrammen skal beregnes i praksis, vil det også komme tydeligere frem i hvor stor grad det foreligger skjønn, og hvor vanskelig det kan være for en kommune å lage et korrekt selvkostregnskap. Det er kommunerevisjonen som primært sitter med kompetanse til å foreta slike gjennomganger. Når det en sjeldent gang skjer, er det som regel etter anmodning fra kontrollutvalget i kommunen. I 2007 gjennomførte Nedre Romerike Distriktsrevisjon en revisjon av selvkost i bygesaksbehandlingen i Skedsmo kommune for å undersøke om kommunen etterlevde selvkostregelverket. Selv om kommunen til dette konkrete formålet hadde innhentet og brukt profesjonelle beregningssystemer fra et av de store internasjonale revisjonsfirmaene, fant kommunerevisjonen flere feilføringer. I dette tilfellet viste gjennomgangen at selvkostrammen skulle ha vært høyere, men det kunne like gjerne gått den andre veien (Nedre Romerike Distriktsrevisjon 2007).

Hvis man i en etterprøving av kommunens selvkostramme har som utgangspunkt at et gebyr ligger for høyt, sier det seg selv at man raskt vil komme til kort. Ikke bare er det i praksis uhyre krevende å etterprøve om selvkostbegrensningen er overholdt, men det er heller ikke noen direkte sammenheng mellom det konkrete gebyret eller gebyret for en bestemt type tjeneste og selvkostrammen. Man sitter igjen med så mange ledd hvor det utøves skjønn, at en rettslig overprøving av om et gebyr er urimelig, kan vise seg meget krevende. Gebyrbetalerne er dermed i stor grad avhengige av at kommunen viser ansvar for å holde forsiktige, men forsvarlige gebyrnivåer.

Selv om det rettslige grunnlaget kan synes noe løst sett fra en gebyrbetalers side, er spørsmålet om gebyrfastsetting likevel åpent for politisk påvirkning ettersom det er kommunestyret som vedtar gebyrene som forskrift. Administrasjonen som forvalter og krever inn gebyrene i kommunen, har ikke fullmakt til å gå ut over de bestemmelsene som er vedtatt i gebyrregulativet.

Ofte er det dessverre slik at de som har kritiske synspunkter på byggesaksgebyrer, enten retter oppmerksomheten mot administrasjonen i kommunen eller vurderer en rettslig oppfølging av spørsmålet, selv om spørsmålet burde vært stilt til det politiske flertallet i kommunestyret. Det er også det politiske flertallet som kan endre systemet eller forandre gebyrnivået i kommunen.

Krav om innsyn i en kommunes selvkostberegning kan fremmes med referanse til departementets gjengivelse av sivilombudsmannens uttalelse om bevisbyrden i slike spørsmål. Denne uttalelsen gjengis i retningslinjene fra departementet, der det heter at «*det er forvaltningen som har bevisbyrden for at selvkostprinsippet er overholdt*» (KMD 2014, side 36).

Datagrunnlag

Hovedkilden til datagrunnlaget for denne analysen er KOSTRA-databasen til Statistisk sentralbyrå. Hvert år sender Statistisk sentralbyrå et meget omfattende spørreskjema til norske kommuner. Den delen av skjemaet som gjelder byggesaksbehandling, er utarbeidet av KOSTRAs arbeidsgruppe for planlegging, byggesaker og miljø. Arbeidsgruppa består av representanter for Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Klima- og miljødepartementet, Miljødirektoratet, Riksantikvaren, Kartverket, Helsedirektoratet, Direktoratet for byggkvalitet, Kommunenes sentralforbund og Statistisk sentralbyrå (SSB 2016b).

Spørreskjemaet (del B, «Gebyrer») inneholder to spørsmål om gebyrer for byggesaksbehandling. Det ene gjelder byggesaksgebyret (ekskl. mva.) for oppføring av enebolig (ny boligbygning med en boenhet), jf. plan- og bygningsloven § 20-1 a. Det andre gjelder gebyret for oppretting av grunneiendom på 750 kvadratmeter, jf. matrikkellova §§ 5 og 32.

Når det gjelder byggesaksgebyret, blir kommunene bedt om å oppgi hvor stort gebyret var i rapporteringsåret, og hvor stort det var i det foregående året. Kommunene skal besvare skjemaet i løpet av februar måned. Kommuner som beregner gebyr etter boligstørrelse, blir bedt om å oppgi gebyret for en enebolig med et bruksareal på 200 kvadratmeter.

I 2017-veiledningen til KOSTRA-skjema 20 «Byggesaksbehandling, kulturminner, natur og nærmiljø» heter det at rapporteringen gjelder for rapporteringsåret 2016 (SSB 2016b, side 35). Det betyr at Statistisk sentralbyrå spør om fjarårets gebyrer når de sender ut spørreskjema i begynnelsen av 2017, og at de *ikke innhenter data om gebyrene i 2017 før i 2018*.

Sett fra gebyrbetalernes side er dette problematisk. For mange av dataene man henter inn til KOSTRA-databasen, er det riktignok naturlig at rapporteringen tar utgangspunkt i data man har tilgang til ved utgangen av hvert kalenderår. Ingen kan for eksempel svare på spørsmål om aktivitetsnivå før ved årets utgang. Det samme gjelder data som for eksempel antall byggesøknader, avslag og dispensasjonssaker i kommunens byggesaksbehandling.

Gebyrnivået omfattes imidlertid ikke av en slik begrensning. Allerede mellom 10. og 15. desember vet man hvilke gebyrer en kommune vil kreve etter nyttår. Det er da kommunene vedtar sine endelige budsjetter for neste år, og i budsjettene inngår neste års gebyrnivå. Når kommunene i februar blir bedt om å oppgi hvilke gebyrer de hadde året før, fremstår det isolert sett som både merkelig og irrelevant. De innsamlede gebyrdataene er av mer akademisk enn praktisk interesse enn data om dagens situasjon ville ha vært.

Til alt overmål publiseres ikke dataene før etter flere måneder. De mest aktuelle gebyrdataene man kan hente fra KOSTRA, er dermed gebyrer fra i fjar, publisert et halvt år etter at kommunene har vedtatt nye gebyrer.

Dermed er Statistisk sentralbyrås data om gebyrer alltid irrelevant for dem som vil påvirke gebyrfastsettingen politisk. For gebyrbetalerne blir de også helt uinteressante. De har også begrenset anvendelse i politiske prosesser når kommunene ikke kan sammenligne seg med andre kommuner, og gebyrbetalerne ikke kan finne informasjon om annet enn vedtak som ikke lenger gjelder. De irrelevanta datasettene gjør det vanskelig å drive politisk påvirkning på et viktig område basert på informasjon om dagens situasjon.

Statistisk sentralbyrå innhenter også data om andre kommunale gebyrer som gjelder vann, avløp, renovasjon og feiing, i februar. Men i disse tilfellene spør de om årets gebyrer. Det er ingenting som tilsier at ikke det samme kan gjøres med byggesaksgebyrene. Vi burde kunne forvente at dataene for 2017 ville være tilgjengelige mot slutten av juni måned 2017, slik tilfellet er for andre kommunale gebyrer.

For å kunne si noe fornuftig om årets gebrysituasjon med den ufullstendige tilgangen på data, har vi hentet inn gebyrregulativene for 2017 fra hver av de kommunene som i 2016 var blant de 30 dyreste. Disse gebyrene er gjennomgått, og med utgangspunkt i gebyrregulativene har vi beregnet årets gebyr for saksbehandling av en søknad om oppføring av en enebolig på 200 kvadratmeter. Der det har vært mulig, har vi også innhentet gebyrregulativene for 2016 fra disse kommunene og beregnet gebyrene. Disse er sammenholdt med gebyrene fra KOSTRA for 2016 for å kontrollere at dataene som kommunene har rapportert for 2016, er riktige, og at vi har beregnet gebyret for 2017 korrekt.

På andre gebyrområder har vi erfart at det kan være avvik mellom det de enkelte kommunene oppgir til KOSTRA, og det de faktisk krever i gebyrer eller som fremkommer av gebyrregulativene deres. Noe av årsaken kan skyldes uklarheter omkring kategorisering av gebyrobjektet det spørres om, eller så banale forhold som skrive- eller punchefeil. Statistisk sentralbyrå foretar ikke noen egen kvalitetsgjennomgang av dataene som oppgis til KOSTRA.

Vi fant ingen feilrapporteringer da vi etterprøvde dataene som de aktuelle kommunene hadde oppgitt i 2016. Alle KOSTRA-dataene var i tråd med gebyrregulativene.

Definisjonen som er valgt i KOSTRA, er gebyr for saksbehandling av en søknad om oppføring av en enebolig på 200 kvadratmeter. Frem til 2006 var arealgrensen på 120 kvadratmeter, men fra og med 2007 ble den satt opp til 200 kvadratmeter. De første dataene man finner om byggesaksgebyrer i KOSTRA-databasen, gjelder året 2001.

Så lenge kommunene opererer med ulike metoder for beregning av byggesaksgebyrer, må man velge en standardtjeneste og be om å få oppgitt hva den koster. Det er den beste fremgangsmåten hvis man vil eliminere alle de vanskelige diskusjonene om sammenlignbarhet basert på regulative detaljer. Dette valget av dataobjekt kjenner man også igjen fra andre tilsvarende områder i KOSTRA, som gebyrer for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Dataene som samlas inn, bygger på at gebyret for saksbehandling av en søknad om oppføring av en enebolig er standardisert. Det innebærer at det søkes om oppføring av en bolig innenfor de kravene som stilles i gjeldende reguleringsplan. Det skal ikke være behov for å behandle dispensasjoner fra reguleringsplanen eller gjeldende regelverk, og det forutsettes at søknaden er fullstendig.

Gebyrets utvikling og fordeling

Med en selvkostbasert gebyrordning har kommunene hjemmel til å finansiere denne virksomheten i sin helhet med gebyrer. Slik sett skulle virksomheten kunne drives uten at den blir påvirket av kommunens generelle økonomiske prioriteringer.

Selv om man bare har data om dette for 84 av landets kommuner, viser KOSTRA-dataene for 2016 at det er en viss variasjon mellom kommunene når det gjelder forholdet mellom inntektene og utgiftene i kommunenes byggesaks- og delesaksbehandling. I omrent halvparten av kommunene overstiger inntektene utgiftene. I den andre halvparten er det omvendt.

Tall for landet sett under ett viser en liten variasjon fra år til år, men gjennomsnittet svinger rundt full kostnadsdekning slik det er hjemmel til. (Se tabell 1 nedenfor.)

Tabell 1. Brutto driftsinntekter for bygge- og delesaksbehandling i forhold til driftsutgifter. Konsern. Prosent. (Kilde: SSBs KOSTRA-database)

År	2013	2014	2015	2016
Inntekt/kostnad i %	104	99	103	106

Bak disse gjennomsnittsbetraktningene skjuler det seg likevel store forskjeller. I figur 1 nedenfor er kommunene gruppert etter hvor mye de krevde i gebyr for saksbehandling av søknad om oppføring av en enebolig på 200 kvadratmeter i 2016. Hver gruppe omfatter 50 kommuner. Ulikheten mellom disse gruppene er meget stor og varierte fra et gjennomsnitt på vel 2500 kroner i den rimeligste gruppen til drøyt 35 000 kroner i den dyreste gruppen.

Figur 1. Gjennomsnittsgebyr for saksbehandling av søknad om oppføring av enebolig på 200 kvm i norske kommuner i 2016. Hver gruppe omfatter 50 kommuner rangert etter gebyrstørrelse. (Kilde: SBBs KOSTRA-database)



Det er grunn til å minne om at dette er et gebyr som skal betales for en standardisert oppgave som i utgangspunktet skulle kreve i alle fall tilnærmet lik arbeidsmengde i alle kommuner.

Ser en nærmere på hvordan saksbehandlingsgebyret har endret seg over tid, viser det en betydelig økning fra 2001, da innsamlingen av denne dataserien ser ut til å ha startet. (Se figur 2 nedenfor.) Selv om perioden fra 2001 til 2016 er 15 år, har gjennomsnittsgebyret økt fra under 4000 kroner til over 12 000 kroner. Det innebærer at gebyret har økt med en faktor på tre ganger. I samme periode økte inflasjonen med 33 prosent.

Det betyr også at realverdien av gjennomsnittsgebyret har økt med over 2,5 ganger i løpet av den relativt begrensede perioden.

Figur 2. Gjennomsnittsgebyr for saksbehandling av søknad om oppføring av enebolig på 200 kvm i norske kommuner i perioden 2001–2016. (Kilde: SSBs KOSTRA-database)



De dyreste gebyrene

Gebyret betales for saksbehandling av en byggesøknad om oppføring av en enebolig på 200 kvadratmeter. Gjennomgangen av gebyrdataene fra KOSTRA-databasen og våre egne undersøkelser viser hvordan gebyrene har utviklet seg fra 2014 til 2016 for alle kommunene, og fra 2014 til 2017 for de 30 kommunene som var de dyreste i 2016.

Fra 2014 til 2016 økte gjennomsnittsgebyret med nesten 9 prosent første året og 4,5 prosent andre året. (Se tabell 2 nedenfor.) Det er vesentlig over inflasjonen.

Inflasjonen endret seg bare med henholdsvis 2,1 og 2,9 prosent regnet fra januar til januar. Det høyeste gebyret økte også i perioden.

Tabell 2. Gebyr for saksbehandling av søknad om oppføring av enebolig på 200 kvm i norske kommuner i gjennomsnitt i 2014–2016. Tabellen viser høyeste og laveste gebyr oppgitt i absolutte og relative tall. (Kilde: SSBs KOSTRA-database)

	2014	2015	2016
Gjennomsnitt	10 965	11 939	12 480
Høyeste gebyr	45 500	49 878	49 606
Laveste gebyr	0	0	0
Årlig endring			
		2014–2015	2015–2016
Gjennomsnitt		8,9 %	4,5 %
Høyeste gebyr		9,6 %	-0,5 %
Inflasjon		2,1 %	2,9 %

Listen over de 30 kommunene som var dyreste i 2016, viser at svært mange ligger i Oslo-regionen. (Se tabell 3 nedenfor.) Over 20 av de 30 dyreste kommunene ligger innenfor det som ofte regnes som det naturlige pendlingsomlandet til Oslo i tillegg til Oslo kommune selv.

To omegnskommuner til Stavanger, en omegnskommune til Trondheim og Drammen med to omegnskommuner hører også med i denne gruppen av meget dyre kommuner.

Notodden, Kongsberg og Lillehammer er de eneste av de dyreste kommunene som ikke kan regnes med i storbygruppen med omegnskommuner, selv om også de er mer urbane enn rurale.

Den gjennomsnittlige gebyrkningen har gått gradvis ned fra 16,0 prosent mellom 2014 og 2015 til 1,9 prosent i perioden mellom 2016 og 2017. Det er imidlertid betydelig variasjon mellom de aktuelle kommunene. Én kommune økte gebyret med 97 prosent fra 2014 til 2015, og det var til og med en som økte gebyret med 125 prosent fra 2015 til 2016.

Den største økningen som ble registrert mellom 2016 og 2017, var 22 prosent og er lavere enn året før. Det er likevel grunn til å merke seg at kommunen som økte med 22 prosent, Nittedal, var den aller dyreste allerede før økningen. I Nittedal økte gebyret fra litt under 50 000 kroner til over 60 000. Det vil si at de endte opp med et nesten dobbelt så høyt gebyr som gjennomsnittet blant de 30 dyreste kommunene i 2017.

Fra 2016 til 2017 økte Øvre Eiker, Asker og Oppegård gebyret med mellom 15 og 20 prosent. Det er også en svært stor økning med tanke på at de i utgangspunktet var blant de 13 dyreste kommunene i landet.

*Tabell 3. Gebyr for saksbehandling av søknad om oppføring av enebolig på 200 kvm i norske kommuner i gjennomsnitt i 2014–2017. Tabellen viser høyeste og laveste gebyr oppgitt i absolutte og relative tall. Kommunene i tabellen representerer de 30 dyreste kommunene i 2016
(Kilde: SSBs KOSTRA-database og kommunenes gebyrregulativer)*

Kommune	2014	2015	2016	2017	Årlig endring		
					2014-2015	2015-2016	2016-2017
Nittedal kommune	45500	49878	49606	60708	9,6	-0,5	22,4
Røyken kommune	36486	37600	45000	46100	3,1	19,7	2,4
Oppgård kommune	34393	35328	36228	42430	2,7	2,5	17,1
Hole kommune	23000	38000	40600	41300	65,2	6,8	1,7
Lørenskog kommune	38300	38317	38317	39000	0,0	0,0	1,8
Sørum kommune	16883	16883	38000	38000	0,0	125,1	0,0
Bærum kommune	30000	31200	33600	36750	4,0	7,7	9,4
Randaberg kommune	17460	31700	32200	34000	81,6	1,6	5,6
Frogner kommune	21200	41800	32500	31850	97,2	-22,2	-2,0
Hurum kommune	21500	24300	29750	30494	13,0	22,4	2,5
Asker kommune	26180	26180	26180	30100	0,0	0,0	15,0
Nesodden kommune	33600	37000	38000	30000	10,1	2,7	-21,1
Øvre Eiker kommune	17000	20000	25000	30000	17,6	25,0	20,0
Ski kommune	23890	28000	28810	29550	17,2	2,9	2,6
Drammen kommune	26400	27240	27960	28680	3,2	2,6	2,6
Klæbu kommune	26850	26850	27570	28300	0,0	2,7	2,6
Enebakk kommune	25346	26310	27100	28030	3,8	3,0	3,4
Sande kommune	23000	25300	27830	27830	10,0	10,0	0,0
Kongsberg kommune	24550	24550	27005	27680	0,0	10,0	2,5
Skedsmo kommune	24950	25065	25820	26340	0,5	3,0	2,0
Spydeberg kommune	16050	20000	26320	26320	24,6	31,6	0,0
Notodden kommune	19800	22800	25000	25600	15,2	9,6	2,4
Ås kommune	21200	23320	26818	25477	10,0	15,0	-5,0
Våler kommune Østfold	18500	23650	24750	25300	27,8	4,7	2,2
Fet kommune	25730	22700	24500	25200	-11,8	7,9	2,9
Lier kommune	23090	23850	24500	25110	3,3	2,7	2,5
Lillehammer kommune	19180	19755	24000	24600	3,0	21,5	2,5
Sandnes kommune	22300	24600	28000	24000	10,3	13,8	-14,3
Oslo kommune	23058	24066	28698	23702	4,4	19,2	-17,4
Ringerike kommune	15400	24000	24000	22000	55,8	0,0	-8,3
Gjennomsnitt	24 693	28 008	30 455	31 148	16,0	11,7	1,9
Høyeste gebyr	45 500	49 878	49 606	60 708	97,2	125,1	22,4
Laveste gebyr	15 400	16 883	24 000	22 000	-11,8	-22,2	-21,1

Det er ellers verdt å merke seg at de kommunene som reduserte gebyrene, bare reduserte dem litt i forhold til hvor mye enkelte kommuner økte med. Den største reduksjonen fant sted i Nesodden kommune, der gebyret ble redusert med 21 prosent. Oslo og Sandnes reduserte også gebyrene betydelig fra 2016 til 2017. Forskjellene mellom dem som var blant de 30 dyreste i 2016, er store. I

2017 utgjør gebyret i Ringerike 22 000 kroner eller bare 36 prosent av gebyret i Nittedal, som er på hele 60 708 kroner.

Det er med andre ord store forskjeller mellom kommunene i denne dyre gruppen. Et annet trekk man kan sette spørsmålstegn ved, er at en del kommuner ser ut til å fastsette gebyret etter det rene jojo-prinsippet. Sørum kommune økte for eksempel gebyret med 125 prosent fra 2015 til 2016, mens gebyret ble holdt uendret året før og året etter. Nesodden kommune økte gebyret to år på rad for deretter å redusere gebyret med over 11 prosent fra 2016 til 2017. Frogner kommune doblet nesten gebyret fra 2014 til 2015 for året etter å redusere det med over 22 prosent.

Denne ustadiheten og mangelen på stabilitet er et problem. Forutsigbarhet er viktig. Noe av ustadiheten kan henge sammen med at det var kommunestyrevalg i 2015. De nyvalgte kommunestyrrene hadde mulighet til å endre gebyrene allerede i budsjettene for 2016, men i praksis var det først i budsjettene for 2017 at de virkelig kunne sette sitt preg på budsjettet. Mye kan derfor tyde på at gebyrene blir påvirket av det politiske flertallet i kommunen.

Rangeringen av disse 30 kommunene etter pris viser at det skjedde et par mindre forandringer fra 2016 til 2017. Øvre Eiker, Asker og Oppegård krabbet godt oppover på listen over de aller dyreste, mens Oslo og Nesodden falt lenger ned på listen.

De rimeligste kommunene

KOSTRA-tallene for 2016 viser at ingen av de 30 rimeligste kommunene krever mer enn litt over 4000 kroner for å saksbehandle en søknad om oppføring av en enebolig på 200 kvadratmeter. Det er ikke hentet inn data som viser hvor mye denne gruppen krever i 2017.

Både gjennomsnittet og gebyret i den dyreste kommunen i denne gruppen har gått ned i perioden fra 2014 til 2016. Noe som særlig påvirker denne nedgangen, er gebyrene i Nedre Eiker kommune, som ble redusert fra over 32 000 til under 4000 kroner på tre år. Men selv om man regner på gjennomsnittet uten Nedre Eiker kommune, er tendensen den samme. Ørland og Vefselstad kommuner reduserte også gebyrene betydelig i denne perioden, men likevel ikke så dramatisk som Nedre Eiker. Det samme gjelder Tokke kommune, som valgte å redusere gebyret til null.

I gruppen av de 30 rimeligste kommunene er tendensen motsatt av den man finner blant de dyreste kommunene. Mens de dyreste kommunene fortsetter å øke gebyrene, reduserer de rimeligste kommunene sine. Forskjellen mellom de dyreste og de billigste er med andre ord økende.

Ingen av de rimeligste kommunene har vist noen tendens til betydelige gebyrklinger relativt sett. Det store flertallet av de rimeligste kommunene har stabile lave gebyrer i hele perioden. De eneste som ikke er så stabile, er de som har redusert gebyrene mye.

Alle de rimeligste kommunene er typiske utkantkommuner. Unntaket er Nedre Eiker kommune, som er en nabokommune til Drammen. (Se tabell 4 nedenfor.)

Fem kommuner tok ingenting for å behandle en byggesøknad om oppføring av en enebolig på 200 kvadratmeter, verken i 2015 eller i 2016. Disse fem er Krødsherad, Tokke, Vinje, Modalen og

Vardø³ kommuner. Ingen av disse kommunene ligger i urbane områder. Det gjelder faktisk alle de rimeligste, med unntak Nedre Eiker kommune.

Tabell 4 Gebyr for saksbehandling ved oppføring av enebolig på 200 kvm i norske kommuner etter gjennomsnitt, høyeste og laveste gebyr. De 30 rimeligste kommunene i 2016. Absolitte og relative tall. 2014 – 2016(Kilde: SSBs KOSTRA-database)

³ Mindre enn 2 millioner i inntekt fra eiendomsskatt eller under 1,5 prosent av kommunens budsjett.

Refling ENK – Johan Ohlsensgate 16 – 3290 Stavern – Norge – Org.nr.: 918734104 Tlf.: 90888489 E-post: d.refling@nyanalyse.no Bank: Nordea Bank ASA – Bankkontonr.: 60941522990

Kommune	2014	2015	2016
Krødsherad kommune	0	0	0
Tokke kommune	8256	0	0
Vinje kommune	0	0	0
Modalen kommune	0	0	0
Vardø kommune	0	0	0
Vevelstad kommune	4840	1240	1270
Ørland kommune	12420	12800	1345
Dyrøy kommune	1760	1812	1866
Torsken kommune	1894	..	1945
Bindal kommune	1920	2020	2070
Leka kommune	2500	2500	2587
Iveland kommune	2530	2600	2600
Utsira kommune	2600	2678	2758
Hasvik kommune	2744	2812	2924
Lund kommune	2720	2850	2940
Sømna kommune	3000	3000	3000
Bø kommune	..	..	3178
Rørvik kommune	2632	3027	3330
Aremark kommune	3500	3500	3500
Tranøy kommune	3150	3500	3500
Gáivuona suohkan/Kåfjord komm.	3500	3500	3500
Skjåk kommune	3400	3520	3626
Nedre Eiker kommune	32550	25156	3996
Rødøy kommune	3610	3800	4000
Loppa kommune	3572	3751	4057
Ballangen kommune	4058	4058	4058
Folldal kommune	3168	3231	4069
Røst kommune	3500	..	4120
Gaular kommune	3750	3750	4125
Moskenes kommune	3345	3462	4134
Gjennomsnitt	4 170	3 651	2 617
Høyeste gebyr	32 550	25 156	4 134

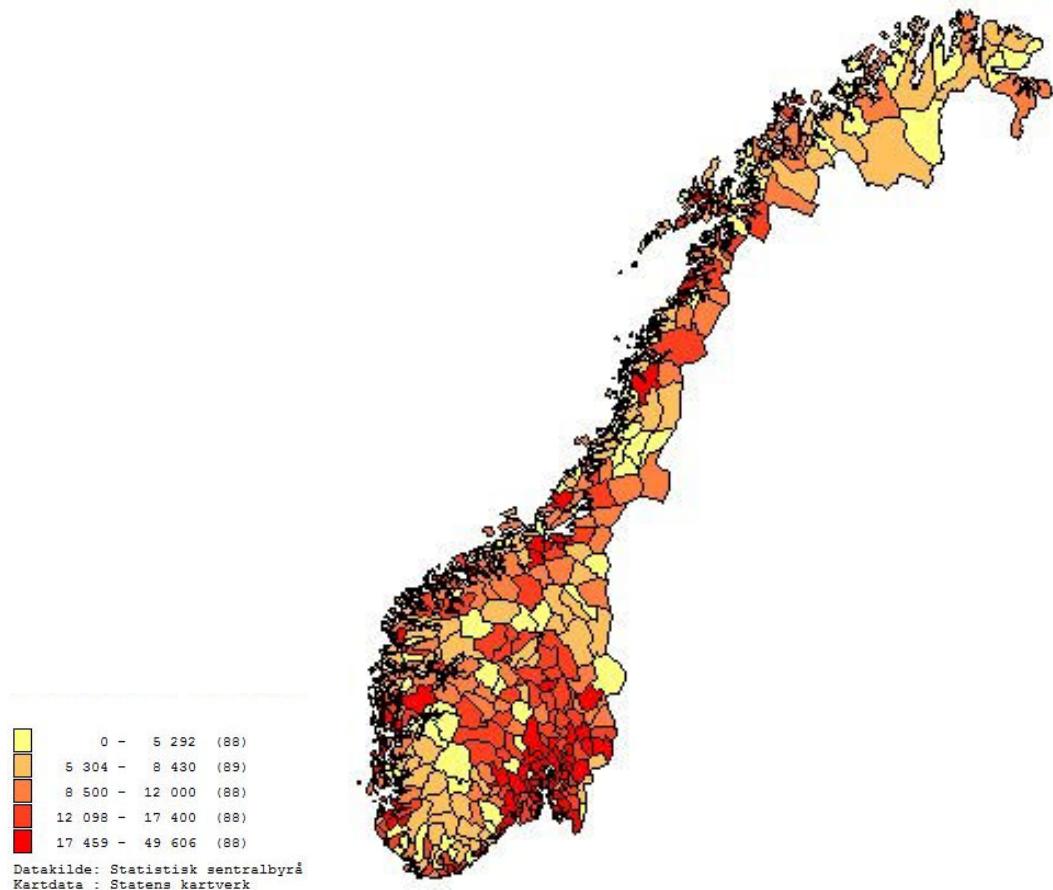
Et trekk ved flere av de kommunene som ikke krever gebyr i det hele tatt, er at de har svært høye ekstrainntekter fra eiendomsskatt på kraftverk. Det gjelder spesielt Vinje⁴, Tokke og Modalen⁵. I Modalen kommer drøyt 21 prosent av kommunebudsjettet fra slik eiendomsskatt. Dette er inntekter som ikke inngår i vurderingen av overføringer til kommunene, med det resultat at disse kommunene

⁴ Vinje kommune har 60 millioner i inntekt fra eiendomsskatt.

⁵ Modalen kommune har 20 millioner i inntekt fra eiendomsskatt, noe som utgjør 21 prosent av budsjettet i kommunen.

har uvanlig høye samlede inntekter per innbygger. I Vardø og Krødsherad er det ikke slik. De har også eiendomsskatt, men bare på ordinære eiendommer. Inntektene derfra utgjør ikke noen betydelig andel av kommunens inntekter.⁶

Figur 3. Kommuner etter størrelsen på saksbehandlingsgebyr for søknad om oppføring av enebolig på 200 kvm i 2016. (Kilde: SSBs KOSTRA-database)



Gebyrregulativenes innretning

En forutsetning for at kommunene skal kunne kreve gebyr for saksbehandling av byggesakssøknader, er at de har vedtatt et gebyrregulativ. I regulativet skal det fremgå hvilke gebyrer kommunen tar for denne tjenesten, og ikke minst hvordan gebyret skal beregnes. Kommunene har stor frihet til å fastsette denne beregningsmetoden, og det er ikke gitt noen bindende føringer i så måte.

⁶ Krødsherad har 12 millioner i inntekt fra eiendomsskatt, mens Vardø har under 2 millioner, noe som utgjør under 1,5 prosent av budsjettets samlede inntekter.

I retningslinjene fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet har kommunene fått adgang til å fastsette gebyrer etter gjennomsnittsberegninger av kostnadene for forskjellige typer tjenester/arbeid, men måten gebyrene beregnes på, er ganske ulik fra kommune til kommune. Det er godt mulig at kravet om at en slik prisfastsetting ikke skal medføre store avvik fra selvkost i den enkelte sak, like fullt kan oppfylles, men det er ikke sikkert.

Departementets intensjon er med andre ord at gebyrer ikke bør overveltes mellom ulike grupper av gebyrbetalere, og at hver enkelt sak heller ikke bør belastes med urimelig høye eller lave kostnader i forhold til de faktiske kostnadene kommunen har med saksbehandlingen. Bakgrunnen er nok at Høyesterett 26. oktober 2004 tok stilling til om selvkostprinsippet bare skal sette begrensninger for hvor mye kommunen totalt kan kreve inn i gebyrer, eller om det og beregning av det enkelte gebyr (fordeling av utgiftene brukerne imellom). Høyesteretts flertall (3-2) konkluderte at gebyrene skal ta utgangspunkt i de gjennomsnittlige utgiftene for vedkommende arealklasse, slik at man kommer så nær de faktiske utgiftene for den enkelte klassen som mulig, og at et gebyrvedtak vil være ugyldig når det ikke kan dokumenteres at de gjennomsnittlige utgiftene for vedkommende klasse er tilsvarende store (Nedre Romerike Distriktsrevisjon 2017, side 6).

I standardprosedyrer der man langt på vei kan forutsi hvor mye arbeid saksbehandlingen medfører, burde man kunne forvente en klar sammenheng mellom faktisk arbeidsmengde og gebyr. Behandlingen av søknader om oppføring av enebolig på 200 kvadratmeter må være det nærmeste man kommer et standard saksbehandlingsoppdrag i kommunene. På denne bakgrunn blir det ekstra vanskelig å forklare ulikheterne mellom kommunene når det gjelder gebyret for denne tjenesten.

Ut fra regelverket synes det klart at lovgiver først og fremst har hatt kommunenes behov for hjemler, behov og rettigheter i tankene når gebyrregelverket er fastsatt. Det er gitt hjemler for innkreving av gebyr, detaljerte regler for hva kommunene kan inkludere i gebyrgrunnlaget, og regler for hvordan de skal beregne de samlede kostnadene sine.

Når det gjelder hvordan gebyrene skal beregnes, hvordan de skal eller kan fordeles mellom gebyrbetalere, og hvilken klageadgang gebyrbetalene har, er det derimot nesten ikke gitt noen konkrete regler. Det nærmeste man kommer er intensjonsutsagnet fra departementet i veilederingen om beregning av selvkost i rundskriv H-3/14, nemlig at gebyret ikke må medføre store avvik fra selvkost i den enkelte sak, selv om prisfastsettingen baseres på gjennomsnittskostnader for samme type sak. Dette bygger som tidligere nevnt på en høyesterettsdom fra 2004.

Dette betyr at kommunene i praksis har stor frihet til å fastsette sine egne systemer for beregning av saksbehandlingsgebyr. Vi har gått gjennom hva regulativene for 2017 inneholder av beregningsmetoder og -systemer for de 30 dyreste kommunene⁷.

Arealgrenser

I mange kommuner tas det ikke hensyn til størrelsen på bygningene som skal oppføres, i gebyrregulativene, etter plan- og bygningslovens §§ 20-1. De har én sats for oppføring av eneboliger uansett størrelse. Andre har delt inn boligene etter størrelse, slik at gebyret øker med byggets størrelse. Andre igjen har en mellomløsning med ett fastledd og en arealavhengig del.

I forhold til statistikken mens i KOSTRA kan det være et problem at man ber om gebyr for en søknad om oppføring av en enebolig på 200 kvadratmeter når en kommune har ett gebyr for bygg på inntil 200 kvadratmeter og en høyere sats for bygg over 200 kvadratmeter.

⁷ De kommunene som var blant de 30 dyreste i landet i 2016. (Kilde: KOSTRA)

Gebyr etter tiltaksklasser

I en av de 30 dyreste kommunene skiller det mellom søknad om oppføring av bygg i tiltaksklasse 1 og tiltaksklasse 2. Vanligvis kan eneboliger oppføres etter kravene til tiltaksklasse 1, som omfatter enklere bygg. I enkelte kompliserte tilfeller kan man kreve at bygget oppføres etter kravene til tiltaksklasse 2, men det må regnes som unntak.

Timepriser

Dersom enkelte søknader medfører ekstra omfattende arbeid, kan kommunen kreve ekstra gebyr for faktisk utført arbeid basert på medgått tid. En innhenting av timeprisene fra årets gebyrregulativ for de 30 dyreste kommunene viser at de fleste krever timepriser på mellom 1100 og 1200 kroner. Gjennomsnittet er 1159 kroner. Våler kommune i Østfold skiller seg ut med 690 kroner i timen. Lørenskog og Nittedal er i en klasse for seg. De krever henholdsvis 1800 og 1762 kroner for hver medgått time. (Se tabell 5 nedenfor.)

Tabell 5. Timepris benyttet ved beregning av gebyr etter medgått tid i de 30 dyreste kommunene i 2017. (Kilde: Kommunens gebyrregulativer)

Kommune	Timepris i 2017	Kommune	Timepris i 2017
Asker kommune	1200	Notodden kommune	1020
Bærum kommune	1400	Oppegård kommune	1020
Drammen kommune	1195	Oslo kommune	na
Enebakk kommune	1080	Randaberg kommune	1120
Fet kommune	na	Ringerike kommune	1100
Frogn kommune	1150	Røyken kommune	1050
Hole kommune	1130	Sande kommune	1195
Hurum kommune	1161	Sandnes kommune	1370
Klæbu kommune	1090	Skedsmo kommune	1110
Kongsberg kommune	1090	Ski kommune	1250
Lier kommune	1080	Spydeberg kommune	na
Lillehammer kommune	na	Sørum kommune	1000
Lørenskog kommune	1800	Våler kommune (Østf.)	690
Nesodden kommune	1100	Øvre Eiker kommune	1100
Nittedal kommune	1762	Ås kommune	1000

I tabell 6 under er den gjennomsnittlige timeprisen som brukes ved beregning av gebyr etter medgått tid anvendt til å omregne gebyrene i hver enkelt kommune til hvor mange timers arbeid de i så fall må ta seg betalt for en søknad om oppføring av en enebolig på 200 kvadratmeter.

Tabell 6. Beregnet antall timer de 30 dyreste kommunene tar seg betalt for en søknad, etter gjennomsnittlig timesats og etter faktisk timesats. (Kilde: Kommunens gebyrregulativer)

		Gjennomsnittlig timepris	Faktisk timepris

Kommune	Gebyr 2017	Gjennomsnittlig timepris	Medgåtte Timer	Faktisk timepris	Medgåtte Timer
Nittedal kommune	60 708	1159	52	1762	34
Røyken kommune	46 100	1159	40	1050	44
Oppegård kommune	42 430	1159	37	1020	42
Hole kommune	41 300	1159	36	1130	37
Lørenskog kommune	39 000	1159	34	1800	22
Sørum kommune	38 000	1159	33	1000	38
Bærum kommune	36 750	1159	32	1400	26
Randaberg kommune	34 000	1159	29	1120	30
Frogner kommune	31 850	1159	27	1150	28
Hurum kommune	30 494	1159	26	1161	26
Asker kommune	30 100	1159	26	1200	25
Nesodden kommune	30 000	1159	26	1100	27
Øvre Eiker kommune	30 000	1159	26	1100	27
Ski kommune	29 550	1159	25	1250	24
Drammen kommune	28 680	1159	25	1195	24
Klæbu kommune	28 300	1159	24	1090	26
Enebakk kommune	28 030	1159	24	1080	26
Sande kommune	27 830	1159	24	1195	23
Kongsberg kommune	27 680	1159	24	1090	25
Skedsmo kommune	26 340	1159	23	1110	24
Spydeberg kommune	26 320	1159	23	1159*	23
Notodden kommune	25 600	1159	22	1020	25
Ås kommune	25 477	1159	22	1000	25
Våler kommune Østfold	25 300	1159	22	690	37
Fet kommune	25 200	1159	22	1159*	22
Lier kommune	25 110	1159	22	1080	23
Lillehammer kommune	24 600	1159	21	1159*	21
Sandnes kommune	24 000	1159	21	1370	18
Oslo kommune	23 702	1159	20	1159*	20
Ringerike kommune	22 000	1159	19	1100	20

*Kommunen har ikke oppgitt hvilken timesats de bruker til å beregne gebyr etter medgått tid. Her har vi brukt et gjennomsnitt av de undersøkte kommunene på 1159 kroner.

Ved denne omregningen tar Nittedal seg betalt for 59 medgåtte timer på en søknad, mens Ringerike kommune tar seg betalt for 19 timer. Legger man den faktiske timeprisen som hver av disse kommunene tar seg betalt for medgått tid, til grunn, endrer bildet seg litt. Da er det Røyken kommune, som tar seg betalt for 44 timers arbeid, som topper listen, mens Sandnes kommune bare tar seg betalt for 18 timer.

Rabatter og tillegg

En kommune kan endre gebyrets størrelse hvis det medfører redusert eller økt arbeid med søknaden.

Mange stiller krav om at søkeren må levere søknaden elektronisk i ByggSøk for at vedkommende bare skal bli avkrevd et standard gebyr. Hvis den leveres på annen måte, kan man enten få et tilleggsgebyr eller miste en rabatt som gis til de som leverer elektronisk.

Røyken, Oslo og Asker gir 15 prosent rabatt på gebyret når en søknad er fullstendig. Hvis den i tillegg leveres elektronisk i ByggSøk, gir Asker kommunen hele 25 prosent reduksjon i gebyret.

Skedsmo, Sørum og Oppegård gir 10 prosent reduksjon i gebyret ved innlevering av en fullstendig søknad.

I de tilfeller der en søknad ikke er fullstendig, vil mange kommuner kreve tilleggsgebyr. Alternativt gir flere kommuner rabatt for søknader som er fullstendige. Flere kommuner krever tilleggsgebyr dersom det er behov for å hente inn ekstra data for å behandle søknaden. Flere har også et fast regulativfestet beløp som pålegges for hver enkelt henvendelse de må ta for å avklare noe. Dette kalles gjerne mangelbrev i regulativene.

Hole kommune krever 25 prosent mer i gebyr av søkerne som ikke leverer fullstendige søknader. De andre kommunene som krever tilleggsgebyr for slike søknader, har valgt å gi et tilleggsgebyr etter en fast sats per mangelbrev. I Sande kommune er satsen inntil 3000 kroner, i Sandnes 2200, i Notodden 2050 og i Ås og Skedsmo er den henholdsvis 1900 og 1580 kroner. Øvre Eiker krever 1150 og Enebakk 600 kroner. Frogn gir også tilleggsgebyr ved ufullstendige søknader, mens Hurum tar betalt etter medgått ekstra tid.

Kommunens krav på gebyr kan også bortfalle i sin helhet eller reduseres dersom kommunen ikke overholder tidsfrister for saksbehandling. Dette er sentrale regler som er like for alle kommuner.

Andre rabatter

I én kommune gis det rabatt på byggesaksgebyret dersom det søkes som oppføring av et passivhus eller et plusshus. I utgangspunktet kan det synes å være et positivt incitament for dem som vil oppføre slike bygg, men dersom rabattene som gis på denne måten, utlignes på de andre søkerne, er det problematisk.

Tillegg for ekstra boenhet

Mange kommuner har et gebyrregulativ som gir tilleggsgebyr dersom det er snakk om oppføring av en ekstra boenhet i eneboligen det søkes om. Andre har ikke noe slikt tillegg.

Redusert gebyr ved avslag

Dersom en søknad om oppføring av en enebolig på 200 kvadratmeter får avslag, er det ikke uvanlig å gi et redusert gebyr, men det gjelder ikke alle kommunene. Hele 11 av de 30 kommunene som er undersøkt for 2017, gir ingen slik rabatt. Nittedal tar betalt for den tiden som er medgått frem til avslag. Ti kommuner tar halvt gebyr, mens resten av gruppen gir fra 25 til 40 prosent rabatt.

*Tabell 7. Andelen av et gebyr som i 2017 må betales selv om en byggesøknad gir avslag, i prosent.
Rabatt på gebyret i prosent. (Kilde: kommunenes gebyrregulativer)*

Kommune	Prosent	Kommune	Prosent
Asker kommune	70	Notodden kommune	100
Bærum kommune	50	Oppegård kommune	50
Drammen kommune	50	Oslo kommune	60
Enebakk kommune	50	Randaberg kommune	
Fet kommune	50	Ringerike kommune	75
Frogn kommune	100	Røyken kommune	100
Hole kommune	100	Sande kommune	100
Hurum kommune	50	Sandnes kommune	100
Klæbu kommune	75	Skedsmo kommune	100
Kongsberg kommune	100	Ski kommune	50
Lier kommune	50	Spydeberg kommune	100
Lillehammer kommune	75	Sørum kommune	75
Lørenskog kommune	100	Våler kommune Østfold	50
Nesodden kommune	50	Øvre Eiker kommune	100
Nittedal kommune ⁸		Ås kommune	70

Konklusjoner

Etter en gjennomgang av lovgrunnlaget og måten kommunene faktisk anvender hjemmelen til å kreve gebyr for byggesaksbehandling på, har vi kommet frem til flere konkrete konklusjoner.

1. Kommunene har detaljert lovgrunnlag for og veileddninger om byggesaksgebyrer med solide hjemler for innkreving og regler for beregning av selvkost og forvaltningsmessige forhold.
2. Gebyrpliktiges rettigheter er svakt fundert i regelverket og bygger i praksis på føringer fra rettspraksis og allment regelverk.
3. Gebyrene har økt dramatisk mye mer enn inflasjonen fra 2001 til 2017.
4. Forskjellen mellom dyre og billige kommuner er svært stor.
5. Gebyret har liten eller ingen sammenheng med arbeidsmengden som kreves for å behandle en fullstendig utfylt byggesøknad av en enebolig på 200 kvadratmeter uten behov for dispensasjoner.
6. Dyre kommuner ligger i og rundt storbyene. De billigste er utkantkommuner.

⁸ Nittedal kommune tar betalt for medgått tid frem til avslag gis.

7. Blant de 30 dyreste kommunene varierer beregnet tid for å behandle en byggesøknad fra under 20 timer til langt over 40 timer.
8. Timeprisen for saksbehandling varierer fra 1800 til 690 kroner blant de 30 dyreste kommunene.
9. Gebyrfastsettingen skjer etter regler som er forskjellige i alle de undersøkte kommunene.
10. Mange kommuner gir ikke reduksjon i gebyret selv om en byggesøknad avslås.
11. En hypotese kan være at kommunene bruker gebyrnivået for å stimulere eller hindre nybygging. Gebyrene er høyest der kommunen ikke ønsker vekst, og lavest der de vil ha vekst.

Vedlegg 1 Byggesaksgebyrer i kommunene 2014–2017

Tabell 8. Byggesaksgebyr for oppføring av enebolig i 2014–2016 for alle kommuner og i 2017 for de 30 dyreste kommunene. (Kilde: SSBs KOSTRA-database og egne datainnhentinger fra kommunenes gebyrregulativer for 2017)

Kommune	Gebyr for saksbehandling av søknad om oppføring av enebolig					Årlig endring 2015– 2016	2016– 2017
					2014– 2015		
	2014	2015	2016	2017			
Agdenes kommune	3279	5044	5180		53,8	2,7	
Alstahaug kommune	5743	5887	7771		2,5	32,0	
Alta kommune	7965	6375	9400		-20,0	47,5	
Alvdal kommune	6600	7600	7800		15,2	2,6	
Andebu kommune	14700	15141	15141		3,0	-	
Andøy kommune	..	6520	6655			2,1	
Aremark kommune	3500	3500	3500		-	-	
Arendal kommune	15901	20439	22480		28,5	10,0	
Asker kommune	26180	26180	26180	30100	-	-	15,0
Askim kommune	13060	13450	15400		3,0	14,5	
Askvoll kommune	7000	7000	7700		-	10,0	
Askøy kommune	15000	15000	15000		-	-	
Audnedal kommune	2812	2317	5800		-17,6	150,3	
Aukra kommune	6109	6109	7025		-	15,0	
Aure kommune	11000	11300	12740		2,7	12,7	
Aurland kommune	4944	9975	9350		101,8	-6,3	
Aurskog-Høland kommune	16680	23120	23120		38,6	-	
Austevoll kommune	12870	13256	13588		3,0	2,5	
Austrheim kommune	10000	10500	11000		5,0	4,8	
Averøy kommune	8400	8900	9000		6,0	1,1	
Balestrand kommune	7752	8000	8240		3,2	3,0	
Ballangen kommune	4058	4058	4058		-	-	
Balsfjord kommune	10310	10619	10906		3,0	2,7	
Bamble kommune	15500	20000	21000		29,0	5,0	
Bardu kommune	7565	7855	9780		3,8	24,5	
Beiarn kommune	8000	8200	8610		2,5	5,0	
Berg kommune	..	..	..	
Bergen kommune	16040	16720	19000		4,2	13,6	
Berlevåg kommune	..	..	7270				
Bindal kommune	1920	2020	2070		5,2	2,5	

Birkenes kommune	6510	6770	6940	4,0	2,5	
Bjerkreim kommune	6750	3300	4500	-51,1	36,4	
Bjugn kommune	7500	7720	11300	2,9	46,4	
Bodø kommune	19665	20330	21090	3,4	3,7	
Bokn kommune	8398	9083	9083	8,2	-	
Bremanger kommune	7200	10500	10800	45,8	2,9	
Brønnøy kommune	6850	7670	8000	12,0	4,3	
Bygland kommune	6000	..	7590			
Bykle kommune	6500	6750	6900	3,8	2,2	
Bærum kommune	30000	31200	33600	36750	4,0	7,7
Bø kommune	10862	11220	11523	3,3	2,7	
Bø kommune	..	..	3178			
Bømlo kommune	17020	17530	18486	3,0	5,5	
Båtsfjord kommune	5250	..	6355			
Deanu gielda/Tana kommune	5480	7060	7554	28,8	7,0	
Dovre kommune	7935	8200	..	3,3		
Drammen kommune	26400	27240	27960	28680	3,2	2,6
Drangedal kommune	6775	7114	..	5,0		
Dyrøy kommune	1760	1812	1866	3,0	3,0	
Dønna kommune	7029	7051	7404	0,3	5,0	
Eid kommune	6400	6600	7260	3,1	10,0	
Eide kommune	8162	8768	10083	7,4	15,0	
Eidhfjord kommune	5085	5085	5085	-	-	
Eidsberg kommune	13500	14000	14500	3,7	3,6	
Eidskog kommune	9045	9490	6880	4,9	-27,5	
Eidsvoll kommune	15602	20000	23050	28,2	15,3	
Eigersund kommune	11000	13600	15000	23,6	10,3	
Elverum kommune	16500	18150	21780	10,0	20,0	
Enebakk kommune	25346	26310	27100	28030	3,8	3,0
Engerdal kommune	6200	6400	7000	3,2	9,4	
Etne kommune	5145	5560	5560	8,1	-	
Etnedal kommune	5000	5000	6000	-	20,0	
Evenes kommune	12114	12617	13059	4,2	3,5	
Evje og Hornnes kommune	3990	4790	5030	20,1	5,0	
Farsund kommune	9064	9064	10000	-	10,3	
Fauske kommune	7060	11390	11700	61,3	2,7	
Fedje kommune	6200	6200	6500	-	4,8	
Fet kommune	25730	22700	24500	25200	-11,8	7,9
Finnøy kommune	14500	14000	21920	-3,4	56,6	
Fitjar kommune	24000	24000	24000	-	-	
Fjaler kommune	5000	6000	6000	20,0	-	
Fjell kommune	11213	11773	12950	5,0	10,0	

Flakstad kommune	4370	4730	5151	8,2	8,9
Flatanger kommune	..	..	..
Flekkefjord kommune	7260	7480	11680	3,0	56,1
Flesberg kommune	..	..	..
Flora kommune	17433	17956	20284	3,0	13,0
Flå kommune	11000	11300	12000	2,7	6,2
Folldal kommune	3168	3231	4069	2,0	25,9
Forsand kommune	..	10796	12995		20,4
Fosnes kommune	..	7500	7500		-
Fredrikstad kommune	18920	18150	18650	-4,1	2,8
Frogner kommune	21200	41800	32500	97,2	-22,2
Froland kommune	6500	6700	6841	3,1	2,1
Frosta kommune	9352	9633	9922	3,0	3,0
Fræna kommune	9000	12500	13700	38,9	9,6
Frøya kommune	7643	7872	8108	3,0	3,0
Fusa kommune	17892	18268	18761	2,1	2,7
Fyresdal kommune	7500	7700	7900	2,7	2,6
Førde kommune	15290	15500	15890	1,4	2,5
Gáivuona suohkan/Kåfjord komm.	3500	3500	3500	-	-
Gamvik kommune	8820	8820	9030	-	2,4
Gauldalen kommune	3750	3750	4125	-	10,0
Gausdal kommune	12040	13525	15094	12,3	11,6
Gildeskål kommune	5275	5435	6315	3,0	16,2
Giske kommune	10648	11700	14430	9,9	23,3
Gjemnes kommune	9360	9630	9980	2,9	3,6
Gjerdrum kommune	14800	19250	19800	30,1	2,9
Gjerstad kommune	5081	5188	5292	2,1	2,0
Gjesdal kommune	12600	12600	18000	-	42,9
Gjøvik kommune	13700	15000	15450	9,5	3,0
Gloppen kommune	6360	6650	6850	4,6	3,0
Gol kommune	9300	9650	10000	3,8	3,6
Gran kommune	14900	15300	15700	2,7	2,6
Grane kommune	6000	7778	7778	29,6	-
Granvin herad	2700	2780	4500	3,0	61,9
Gratangen kommune	4967	..	5479		
Grimstad kommune	12892	14052	..	9,0	
Grong kommune	10000	12500	..	25,0	
Grue kommune	10000	11000	15000	10,0	36,4
Gulen kommune	10000	11500	11800	15,0	2,6
Guovdageainnu/Kautokeino komm.	..	..	5304		
Hadsel kommune	7370	7739	8900	5,0	15,0

Halden kommune	15100	19600	20200	29,8	3,1
Halsa kommune	5200	5600	5600	7,7	-
Hamar kommune	13900	14300	15000	2,9	4,9
Hamarøy kommune	..	7371	7371	-	
Hammerfest kommune	8102	8368	8638	3,3	3,2
Haram kommune	11916	11916	12098	-	1,5
Hareid kommune	9900	11580	15000	17,0	29,5
Harstad kommune	20419	21942	22207	7,5	1,2
Hasvik kommune	2744	2812	2924	2,5	4,0
Hattfjelldal kommune	5146	5336	5470	3,7	2,5
Haugesund kommune	13730	21000	21700	52,9	3,3
Hemne kommune	5975	6155	7838	3,0	27,3
Hemnes kommune	7712	10016	10360	29,9	3,4
Hemsedal kommune	11130	11460	11800	3,0	3,0
Herøy kommune	..	..	..
Herøy kommune	6900	10700	10060	55,1	-6,0
Hitra kommune	8625	8325	11340	-3,5	36,2
Hjartdal kommune	10480	11530	11530	10,0	-
Hjelmeland kommune	10707	11028	11360	3,0	3,0
Hobøl kommune	16070	16552	9302	3,0	-43,8
Hof kommune	19380	20020	20570	3,3	2,7
Hol kommune	11860	12000	12240	1,2	2,0
Hole kommune	23000	38000	40600	65,2	6,8
Holmestrand kommune	20020	20020	20570	-	2,7
Holtålen kommune	5000	5100	6375	2,0	25,0
Hornindal kommune	5980	6160	6350	3,0	3,1
Horten kommune	14680	15120	15530	3,0	2,7
Hurdal kommune	10952	12047	16000	10,0	32,8
Hurum kommune	21500	24300	29750	13,0	22,4
Hvaler kommune	18900	21803	21803	15,4	-
Hyllestad kommune	..	7000	7000	-	
Hægebostad kommune	6180	6360	15080	2,9	137,1
Høyanger kommune	12000	12000	12000	-	-
Høylandet kommune	4570	4660	4750	2,0	1,9
Hå kommune	10920	12555	12555	15,0	-
Ibestad kommune	4892	5514	5514	12,7	-
Inderøy kommune	8950	10500	11000	17,3	4,8
Iveland kommune	2530	2600	2600	2,8	-
Jevnaker kommune	14400	14400	16000	-	11,1
Jondal kommune	8194	8439	..	3,0	
Jølster kommune	..	9580	9870	-	3,0
Kárásjoga gielda/Karasjok komm.	5480	5480	..	-	

Karlsøy kommune	6800	7500	15000		10,3	100,0	
Karmøy kommune	8000	8200	10600		2,5	29,3	
Klepp kommune	7610	8430	8430		10,8	-	
Klæbu kommune	26850	26850	27570	28300	-	2,7	2,6
Kongsberg kommune	24550	24550	27005	27680	-	10,0	2,5
Kongsvinger kommune	19364	19900	20400		2,8	2,5	
Kragerø kommune	15500	20000	21000		29,0	5,0	
Kristiansand kommune	23000	23000	24000		-	4,3	
Kristiansund kommune	13700	15900	23850		16,1	50,0	
Krødsherad kommune	0	0	0				
Kvalsund kommune	3940	4018	4140		2,0	3,0	
Kvam herad	11000	11330	12463		3,0	10,0	
Kvinesdal kommune	5000	5150	5289		3,0	2,7	
Kvinnherad kommune	9595	9787	10276		2,0	5,0	
Kviteseid kommune	8200	8600	9000		4,9	4,7	
Kvitsøy kommune	8640	11232	11625		30,0	3,5	
Kvæfjord kommune	14742	14742	14742		-	-	
Kvænangen kommune	4400	4840	4840		10,0	-	
Lardal kommune	13489	13894	14310		3,0	3,0	
Larvik kommune	15400	16000	16500		3,9	3,1	
Lavangen kommune	5337	5703	5874		6,9	3,0	
Lebesby kommune	4773	4773	5011		-	5,0	
Leikanger kommune	12856	..	13653				
Leirfjord kommune	4135	7100	7313		71,7	3,0	
Leka kommune	2500	2500	2587		-	3,5	
Leksvik kommune	10330	10330	10740		-	4,0	
Lenvik kommune	7425	10120	11050		36,3	9,2	
Lesja kommune	3053	5733	6077		87,8	6,0	
Levanger kommune	10720	11100	11500		3,5	3,6	
Lier kommune	23090	23850	24500	25110	3,3	2,7	2,5
Lierne kommune	5000	9000	12000		80,0	33,3	
Lillehammer kommune	19180	19755	24000	24600	3,0	21,5	2,5
Lillesand kommune	13500	15000	16000		11,1	6,7	
Lindesnes kommune	12000	12000	12324		-	2,7	
Lindås kommune	14100	14900	15600		5,7	4,7	
Lom kommune	11462	11863	12160		3,5	2,5	
Longyearbyen	6600	6800	7000		3,0	2,9	
Loppa kommune	3572	3751	4057		5,0	8,2	
Lund kommune	2720	2850	2940		4,8	3,2	
Lunner kommune	17900	20000	19600		11,7	-2,0	
Lurøy kommune	4000	4200	4400		5,0	4,8	
Luster kommune	5970	6750	6750		13,1	-	

Lyngdal kommune	6600	5175	6900	-21,6	33,3	
Lyngen kommune	957	7500	7500	683,7	-	
Lærdal kommune	8250	8498	8750	3,0	3,0	
Lødingen kommune	..	6087	6280		3,2	
Lørenskog kommune	38300	38317	38317	39000	0,0	-
Løten kommune	9910	10210	10490	3,0	2,7	
Malvik kommune	18300	18850	19360	3,0	2,7	
Mandal kommune	9200	10000	10000	8,7	-	
Marker kommune	..	6500	7500		15,4	
Marnardal kommune	4796	4940	5073	3,0	2,7	
Masfjorden kommune	9500	7600	8100	-20,0	6,6	
Meland kommune	13400	13900	15300	3,7	10,1	
Meldal kommune	17000	17000	17459	-	2,7	
Melhus kommune	13643	16501	17326	20,9	5,0	
Meløy kommune	7870	8145	8400	3,5	3,1	
Meråker kommune	8690	9342	10300	7,5	10,3	
Midsund kommune	6570	9367	6964	42,6	-25,7	
Midtre Gauldal kommune	9500	9719	9719	2,3	-	
Modalen kommune	0	0	0			
Modum kommune	11000	13200	21450	20,0	62,5	
Molde kommune	22790	23474	23250	3,0	-1,0	
Moskenes kommune	3345	3462	4134	3,5	19,4	
Moss kommune	21000	23000	23000	9,5	-	
Målselv kommune	8455	7802	8370	-7,7	7,3	
Måsøy kommune	4810	4950	4950	2,9	-	
Namdalseid kommune	10500	10800	10800	2,9	-	
Namsos kommune	14000	15000	15500	7,1	3,3	
Namsskogan kommune	4000	5000	5000	25,0	-	
Nannestad kommune	14000	15400	16950	10,0	10,1	
Narvik kommune	13655	15270	16101	11,8	5,4	
Naustdal kommune	10615	11677	..	10,0		
Nedre Eiker kommune	32550	25156	3996	-22,7	-84,1	
Nes kommune	15000	15775	15200	5,2	-3,6	
Nes kommune	13200	13500	13500	2,3	-	
Nesna kommune	6500	6800	7005	4,6	3,0	
Nesodden kommune	33600	37000	38000	30000	10,1	2,7
Nesset kommune	10800	8922	9100	-17,4	2,0	
Nissedal kommune	8200	8600	9000	4,9	4,7	
Nittedal kommune	45500	49878	49606	60708	9,6	-0,5
Nome kommune	10186	10492	10775	3,0	2,7	
Nord-Aurdal kommune	12000	13100	12750	9,2	-2,7	
Norddal kommune	4850	13580	13920	180,0	2,5	

Nord-Fron kommune	7680	7802	6993		1,6	-10,4
Nordkapp kommune	5341	..	5650			
Nord-Odal kommune	16720	17430	18480		4,2	6,0
Nordre Land kommune	6597	6761	15000		2,5	121,9
Nordreisa kommune	5872	6048	6211		3,0	2,7
Nore og Uvdal kommune	12000	14000	14000		16,7	-
Notodden kommune	19800	22800	25000	25600	15,2	9,6
Nærøy kommune	..	..	8125			
Nøtterøy kommune	22000	22650	23260		3,0	2,7
Odda kommune	5100	5300	6100		3,9	15,1
Oppdal kommune	16000	16500	17000		3,1	3,0
Oppegård kommune	34393	35328	36228	42430	2,7	2,5
Orkdal kommune	20679	21299	21874		3,0	2,7
Os kommune	10710	10710	7720		-	-27,9
Os kommune (Østerdalen)	4940	4940	5070		-	2,6
Osen kommune	5511	5704	5875		3,5	3,0
Oslo kommune	23058	24066	28698	23702	4,4	19,2
Osterøy kommune	13200	13900	14600		5,3	5,0
Overhalla kommune	9000	9270	9594		3,0	3,5
Porsanger kommune	7000	7700	7930		10,0	3,0
Porsgrunn kommune	15400	20000	21000		29,9	5,0
Radøy kommune	10500	11000	11000		4,8	-
Rakkestad kommune	6400	13200	17000		106,3	28,8
Rana kommune	16333	16770	14142		2,7	-15,7
Randaberg kommune	17460	31700	32200	34000	81,6	1,6
Rauma kommune	8730	9036	10660		3,5	18,0
Re kommune	19380	20020	20570		3,3	2,7
Rendalen kommune	8000	10500	8000		31,3	-23,8
Rennebu kommune	11000	8900	9300		-19,1	4,5
Rennesøy kommune	23680	21920	23070		-7,4	5,2
Rindal kommune	6505	6830	7030		5,0	2,9
Ringebu kommune	5732	6020	12640		5,0	110,0
Ringerike kommune	15400	24000	24000	22000	55,8	-
Ringsaker kommune	13500	14200	14800		5,2	4,2
Rissa kommune	5907	6084	9000		3,0	47,9
Risør kommune	12500	12875	12000		3,0	-6,8
Roan kommune	..	..	..
Rollag kommune	16240	16240	14616		-	-10,0
Rygge kommune	14850	16850	20050		13,5	19,0
Rælingen kommune	22000	22600	23200		2,7	2,7
Rødøy kommune	3610	3800	4000		5,3	5,3
Rømskog kommune	5200	5200	5520		-	6,2

Røros kommune	10500	10765	11030		2,5	2,5	
Røst kommune	3500	..	4120				
Røyken kommune	36486	37600	45000	46100	3,1	19,7	2,4
Rørvik kommune	2632	3027	3330		15,0	10,0	
Råde kommune	15130	15890	16350	16840	5,0	2,9	3,0
Salangen kommune	4212	4212	4212		-	-	
Saltdal kommune	..	10000	11390			13,9	
Samnanger kommune	10000	10300	10300		3,0	-	
Sande kommune	23000	25300	27830	27830	10,0	10,0	-
Sande kommune	7831	8950	9308		14,3	4,0	
Sandefjord kommune	16782	16060	16446		-4,3	2,4	
Sandnes kommune	22300	24600	28000	24000	10,3	13,8	-14,3
Sandøy kommune	11530	11822	8538		2,5	-27,8	
Sarpsborg kommune	17900	19000	20100		6,1	5,8	
Sauda kommune	5157	5680	5790		10,1	1,9	
Sauherad kommune	10800	11125	13650		3,0	22,7	
Sel kommune	9200	9500	15680		3,3	65,1	
Selbu kommune	6500	7800	8000		20,0	2,6	
Selje kommune	6100	..	6900				
Seljord kommune	5850	6211	6211		6,2	-	
Sigdal kommune	12386	12820	13166		3,5	2,7	
Siljan kommune	12000	20000	21000		66,7	5,0	
Sirdal kommune	6671	6671	6671		-	-	
Skaun kommune	22770	21417	23340		-5,9	9,0	
Skedsmo kommune	24950	25065	25820	26340	0,5	3,0	2,0
Ski kommune	23890	28000	28810	29550	17,2	2,9	2,6
Skien kommune	15500	20000	21000		29,0	5,0	
Skiptvet kommune	12000	16800	17400		40,0	3,6	
Skjervøy kommune	10730	6730	6730		-37,3	-	
Skjåk kommune	3400	3520	3626		3,5	3,0	
Skodje kommune	10685	10899	11200		2,0	2,8	
Skånland kommune	5040	5160	5280		2,4	2,3	
Smøla kommune	3000	..	8500				
Snillfjord kommune	..	..	8430				
Snåsa kommune	8821	9086	9331		3,0	2,7	
Sogndal kommune	16784	17882	17308		6,5	-3,2	
Sokndal kommune	..	..	..	
Sola kommune	15180	22150	18260		45,9	-17,6	
Solund kommune	6920	7130	7320		3,0	2,7	
Songdalen kommune	12500	13000	13500		4,0	3,8	
Sortland kommune	17304	17304	17771		-	2,7	
Spydeberg kommune	16050	20000	26320	26320	24,6	31,6	-

Stange kommune	10000	11000	12650	10,0	15,0	-	
Stavanger kommune	17100	19040	20900	11,3	9,8		
Steigen kommune	7850	7850	10200	-	29,9		
Steinkjer kommune	12600	13230	13890	5,0	5,0		
Stjørdal kommune	12117	12480	12817	3,0	2,7		
Stokke kommune	17020	14464	14464	-15,0	-		
Stord kommune	17966	17966	17966	-	-		
Stordal kommune	4735	5240	..	10,7			
Stor-Elvdal kommune	10550	11610	12190	10,0	5,0		
Storfjord kommune	4676	5625	7703	20,3	36,9		
Strand kommune	17000	16800	17640	-1,2	5,0		
Stranda kommune	13580	13900	14590	2,4	5,0		
Stryn kommune	6120	6340	6480	3,6	2,2		
Sula kommune	6050	10720	13850	77,2	29,2		
Suldal kommune	7210	7430	7630	3,1	2,7		
Sund kommune	10950	11280	..	3,0			
Sunndal kommune	9540	9720	9945	1,9	2,3		
Surnadal kommune	8400	..	8912				
Sveio kommune	17500	18500	19499	5,7	5,4		
Svelvik kommune	25000	15200	15608	-39,2	2,7		
Sykkylven kommune	8620	8900	9190	3,2	3,3		
Søgne kommune	10730	11410	13125	6,3	15,0		
Sømna kommune	3000	3000	3000	-	-		
Søndre Land kommune	7590	8730	8965	15,0	2,7		
Sør-Aurdal kommune	4300	4400	4500	2,3	2,3		
Sørfold kommune	..	11800	12140		2,9		
Sør-Fron kommune	6240	6420	6600	2,9	2,8		
Sør-Odal kommune	18990	19560	20350	3,0	4,0		
Sørreisa kommune	5165	5165	5304	-	2,7		
Sørum kommune	16883	16883	38000	38000	-	125,1	-
Sør-Varanger kommune	10000	10580	10580	5,8	-		
Time kommune	8800	9400	13700	6,8	45,7		
Tingvoll kommune	10208	12850	13197	25,9	2,7		
Tinn kommune	9089	12500	13750	37,5	10,0		
Tjeldsund kommune	14055	14550	13450	3,5	-7,6		
Tjøme kommune	18406	18600	17300	1,1	-7,0		
Tokke kommune	8256	0	0	-100,0			
Tolga kommune	5000	5100	6000	2,0	17,6		
Torsken kommune	1894	..	1945				
Tranøy kommune	3150	3500	3500	11,1	-		
Tromsø kommune	16740	21780	11180	30,1	-48,7		
Trondheim kommune	21340	20270	23310	-5,0	15,0		

Trysil kommune	13054	17229	15435	16291	32,0	-10,4	5,5
Træna kommune	3000	5000	5000		66,7	-	
Trøgstad kommune	9054	13200	13555		45,8	2,7	
Tvedstrand kommune	7820	7820	7820		-	-	
Tydal kommune	2000	2000	5000		-	150,0	
Tynset kommune	6600	7600	7800		15,2	2,6	
Tysfjord kommune	8000	13500	13500		68,8	-	
Tysnes kommune	8374	8625	8858		3,0	2,7	
Tysvær kommune	8392	9657	9947		15,1	3,0	
Tønsberg kommune	20000	20600	21155		3,0	2,7	
Ullensaker kommune	17100	17955	17955		5,0	-	
Ullensvang herad	4300	4800	4800		11,6	-	
Ulstein kommune	9242	9796	12700		6,0	29,6	
Ulvik herad	2250	2330	4500		3,6	93,1	
Unjargga gielda/Nesseby kommune	4000	5000	5000		25,0	-	
Utsira kommune	2600	2678	2758		3,0	3,0	
Vadsø kommune	8100	..	..		
Vaksdal kommune	10000	10500	11000		5,0	4,8	
Valle kommune	6681	6920	7074		3,6	2,2	
Vang kommune	4660	5130	5130		10,1	-	
Vanylven kommune	6200	6500	6500		4,8	-	
Vardø kommune	0	0	0				
Vefsn kommune	17010	17215	17750		1,2	3,1	
Vega kommune	5770	5770	6970		-	20,8	
Vegårshei kommune	8500	6064	6064		-28,7	-	
Vennesla kommune	14000	14420	14800		3,0	2,6	
Verdal kommune	10720	11100	11500		3,5	3,6	
Verran kommune	9500	9850	10100		3,7	2,5	
Vestby kommune	22360	22104	22100		-1,1	-0,0	
Vestnes kommune	8800	11800	12440		34,1	5,4	
Vestre Slidre kommune	4725	4725	5100		-	7,9	
Vestre Toten kommune	14825	15285	15700		3,1	2,7	
Vestvågøy kommune	8170	8170	8170		-	-	
Vevelstad kommune	4840	1240	1270		-74,4	2,4	
Vik kommune	9000	9300	10400		3,3	11,8	
Vikna kommune	10400	10400	10700		-	2,9	
Vindafjord kommune	5200	5320	8000		2,3	50,4	
Vinje kommune	0	0	0				
Volda kommune	12000	12500	12900		4,2	3,2	
Voss kommune	16639	18965	17702		14,0	-6,7	
Værøy kommune	..	..	9000				
Vågan kommune	12874	13325	13725		3,5	3,0	

Vågsøy kommune	10120	10320	10520		2,0	1,9	
Vågå kommune	14149	14715	15156		4,0	3,0	
Våler kommune (Hedmark)	8883	10880	11100		22,5	2,0	
Våler kommune (Østfold)	18500	23650	24750	25300	27,8	4,7	2,2
Øksnes kommune	5512	5732	5961		4,0	4,0	
Ørland kommune	12420	12800	1345		3,1	-89,5	
Ørskog kommune	8910	9187	9600		3,1	4,5	
Ørsta kommune	9000	13500	13800		50,0	2,2	
Østre Toten kommune	12850	14135	16000		10,0	13,2	
Øvre Eiker kommune	17000	20000	25000	30000	17,6	25,0	20,0
Øyer kommune	12730	12900	12900		1,3	-	
Øygarden kommune	10550	11000	11000		4,3	-	
Øystre Slidre kommune	8500	8750	9000		2,9	2,9	
Åfjord kommune	16000	17800	19500		11,3	9,6	
Ål kommune	9780	10370	10650		6,0	2,7	
Ålesund kommune	16500	18300	18750		10,9	2,5	
Åmli kommune	5150	6180	7300		20,0	18,1	
Åmot kommune	9000	9900	9900		10,0	-	
Årdal kommune	8965	9235	9790		3,0	6,0	
Ås kommune	21200	23320	26818	25477	10,0	15,0	-5,0
Åseral kommune	9400	7086	7440		-24,6	5,0	
Åsnes kommune	11000	11390	11680		3,5	2,5	
Gjennomsnittsgebyr	10965	11939	12480		10,8	8,2	2,1
Høyeste gebyr	45500	49878	49606		683,7	150,3	32
Laveste gebyr	0	0	0		-100,0	-89,5	-21,1

Kilder:

DiBK (2016) Byggesaksforskriften (SAK 10)

<https://dibk.no/globalassets/byggesaksforskriften-sak10/byggesaksforskriften-sak-10.pdf>

KMD (2014) rundskriv H-3/14 Retningslinjer for beregning av selvkost
for kommunale betalingstjenester.

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/komm/retningslinjer_selvkost_betalingstjenester.pdf

Nedre Romerike Distriktsrevision (2007) Revisjonsrapport Selvkost innen byggesaksbehandling.
Etterleves selvkostregelverket? Skedsmo kommune.

http://www.nkrf.no/filarkiv/File/Alle_rapporter_i_pdf/Nedre_Romerike_distriktsrevision/Selvkost_bygesak_Skedsmo_endelig.pdf

SSB (2016a) Rapportering av kommunale tjenesteproduksjonsdata i KOSTRA 2016. Veileddning til
utfylling av skjema datert 21.10. 2016 Kilde: http://www.ssb.no/innrapportering/offentlig-sektor/_attachment/290649?_ts=15988d49fa8

SSB (2016b) Spørreskjema til kommunene om Byggesaksbehandling, deling, seksjonering, oppmåling,
miljøforvaltning 2016. Kilde http://www.ssb.no/forside/_attachment/292422?_ts=159cfa531b8