



UNDERSØKELSE SAMMENLIGNING AV BYGGESAKS GEBYRER

ULLENSAKER KOMMUNE

APRIL 2024

INNHold

SAMMENDRAG	I
1 Innledning	1
2 Metode og gjennomføring	2
3 Gebyrnivået i kommunene	3
4 Gebyrnivået for innbyggere og utbyggere	5
4.1 Gebyrene for innbyggere	5
4.2 Gebyrene for utbyggere	6
4.3 Gebyrendringene fra 2023	8
5 Årsaker til forskjellene	9
5.1 Tre årsaker	9
5.2 Kommunens rammer	10
6 Kommunens høringssvar	11
KILDELISTE	12
VEDLEGG 1: GEBYRENE I 2023	14
VEDLEGG 2: TREKK VED KOMMUNENE	15

SAMMENDRAG

Kontrollutvalget i Ullensaker kommune bestilte en undersøkelse med sammenligning av gebyrnivået på byggesaksområdet med andre kommuner.

Undersøkelsen sammenligner byggesaksgebyrene i Ullensaker med fire andre kommuner på Romerike: Lillestrøm, Lørenskog, Nittedal og Rælingen.

Revisjonen har kartlagt gebyrene for 19 vanlige sakstyper i Ullensaker og nabokommunene i 2023 og 2024. I sum har Ullensaker de nest laveste gebyrene av kommunene i 2024. Ullensaker ligger 27 % under gjennomsnittet. Bare Rælingen har lavere. Gebyrene for de ulike sakstypene varierer i stor grad mellom kommunene.

Vi har også vurdert forskjellene i gebyrnivået mellom innbyggere og utbyggerne. Revisjonen har valgt ut de sakstypene som innbyggere normalt søker om knyttet til egen bolig og sakstypene som utbyggere normalt søker om.

Ullensaker har nest lavest gebyrer for innbyggere i 2024. Bare Rælingen har lavere. Ullensaker er 29 % under gjennomsnittet for de fem kommunene.

Undersøkelsen viser også at Ullensaker har de laveste gebyrene for utbyggere i 2024. Ullensaker ligger 30 % under gjennomsnittet for de fem kommunene. Lillestrøm drar snittet markant opp.

Byggesaksgebyrene i 2024 er klart redusert i forhold til gebyrene i 2023. I 2023 lå gebyrene for innbyggere 24 % over gjennomsnittet, mens gebyrene for utbyggere lå 30 % under gjennomsnittet. Gebyrforskjellen mellom innbyggere og utbyggere er altså betydelig jevnet ut i årets gebyrforskrift (reduksjon i forhold til 2023 for begge.).

Per 1.1.2024 hadde kommunen et positivt selvkostfond på 10,4 millioner. Dette økte med 1,1 millioner i 2023. Dette indikerer at byggesaksgebyrene har vært for høye over år. Nedsettelsen av gebyrene i 2024 kan være et godt tiltak for å nærme seg selvkost på byggesaksbehandlingen. Det er viktig å treffe godt på kostnad slik at gebyrene ikke varierer for mye mellom år.

Det er store forskjeller i utformingen av gebyrforskriftene i kommunene som er sammenlignet. Veilederen til Plan- og bygningsloven sier at lovgiver har gitt kommunene vide fullmakter til å utøve et lokalpolitisk skjønn i gebyrforskriften. Revisjonen vil likevel stille spørsmål ved om det kunne være hensiktsmessig for kommunen å samarbeide mer om felles kategorier i gebyrforskriftene. Dette kunne vært en forenkling for ansvarlig søker, og bedre muligheten til å kunne sammenligne gebyrene mellom kommunene.

Jessheim, 10.04.2024

1 INNLEDNING

Bakgrunn

Kontrollutvalget i Ullensaker kommune bestilte en undersøkelse med sammenligning av gebyrnivået på byggesaksområdet med andre kommuner. De vedtok i møte 14.09.2023 (sak 34/23) en prosjektplan for undersøkelsen.

I 2022 fikk kontrollutvalgene i Lillestrøm, Lørenskog, Nittedal og Rælingen gjennomført tilsvarende undersøkelser i sine kommuner. Gebyrnivået i Ullensaker sammenlignes derfor med disse.

Formål og problemstillinger

Formålet med undersøkelsen er å sammenligne gebyrnivået i Ullensaker med fire andre kommuner på Romerike.

Undersøkelsen omfatter følgende:

1. *Det gjennomføres en benchmarking mellom utvalgte kommuner på Romerike, der gebyrnivå på utvalgte tiltak/sakstyper sammenlignes.*
2. *Det vurderes om undersøkelsen gir grunnlag for å anta at gebyrnivået mellom innbyggere og utbyggerne ikke er forholdsmessig.*
3. *Det vurderes årsaker til eventuelle forskjeller mellom gebyrnivået i kommunene.*

Avgrensing

Kartleggingen viser at det ikke er mulig å sammenligne timeprisen og overheadskostnadene som inngår i timeprisen. Kommunene har forskjellig praksis når det gjelder å fastsette timepris. Alle kommunene har ikke beregnet overheadkostnadene.

Rapportens oppbygning

Kapittel 2 beskriver gjennomføring og bruk av metode. I kapitlene 3 til 6 gjennomgås funnene knyttet til de tre problemstillingene.

2 METODE OG GJENNOMFØRING

Ifølge *Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker* er prinsippet om forutsigbarhet viktig ved utformingen av en gebyrforskrift¹. Søkerere skal vite hva kommunen tar betalt for (pkt. 1.4.4.4 Forutsigbarhet). En gebyrforskrift bør være enkel å forstå for tiltakshaver, administrasjonen i kommunen og kommunens politikere (pkt. 1.4.4.5 Forenkling og effektivitet). Revisjonen har derfor lagt til grunn at gebyrforskriftene skal være forståelige for privatpersoner søkere. Det bør ikke være nødvendig for søkere å måtte ta kontakt med kommunen for å få vite kostnadene på deres søknad. Undersøkelsen bygger derfor på forskriftene som de fem kommune har lagt ut på nett.

Revisjonen har:

- Hentet gebyrforskriftene fra hjemmesidene til Ullensaker, Lillestrøm, Lørenskog, Nittedal og Rælingen kommune for årene 2023 og 2024.
- Kartlagt og analysert gebyrene for 19 utvalgte sakstyper² i hver av de fem kommunene.

Pålitelige data sikres ved å være nøyaktig under innsamling og analyse av data. Kravet til gyldighet innebærer at dataene skal være relevante for å besvare problemstillingene i undersøkelsen.

Datagrunnlaget er gebyroversiktene som ligger på kommunenes hjemmesider.

Tallene for 2024 er kontrollert opp mot tallene fra 2022 og 2023 for de fire sammenligningskommune, for å korrigere mulige kodingsfeil.

Sammenligningen av byggesaksgebyrene er forelagt byggesaksavdelingen i Ullensaker.

¹ Gebyrforskrift: Gebyrforskriften fastsetter hvilke gebyrer og tilhørende bestemmelser som gjelder for brukerbetaling innenfor et tjenesteområde (*Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker*, pkt 1.3 Definisjoner og begreper).

² Sakstype: «Begrepet sakstype henviser til ulike typer ytelser som er definert i gebyrforskriften og som kommunen krever gebyr for. Dette kan for eksempel være behandling av byggesøknad, dispensasjonssøknad, gjennomføring av forhåndskonferanse o.l.» (*Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker*, pkt 1.3 Definisjoner og begreper)

3 GEBYRNIVÅET I KOMMUNENE

Tabellen nedenfor viser gebyrene for 19 vanlige sakstyper i de fem kommunene for 2024.

Tabell 1 Gebyrnivå sakstyper

	Ullensaker	Lillestrøm	Lørenskog	Nittedal	Rælingen
Fasadeendring – større bygg	6 000	16 700	18 700	26 600	9 100
Fasadeendring – mindre endringer for småhus	6 000	3 600	13 600	10 550	4 400
Utsendelse av 1. mangelbrev	4 000	0	0	5 700	0
Forhåndskonferanse i småhusområdene	5 931	5 600	0	3 800	3 000
Enebolig	23 593	35 500	54 500	43 750	33 400
Tomannsbolig	28 931	53 200	64 700	49 750	54 300
Frittliggende boliggarasje til og med 50 m ²	21 593	11 100	13 600	16 300	9 000
Skilt- og reklame	6 524	6 700	13 600	9 100	7 200
Dispensasjon – garasje	7 118	5 600	10 200	8 500	8 000
Støttemur under 10 m lengde	7 711	13 100	13 600	4 900	5 100
Trappeheis i private boliger	7 711 ³	13 100	13 600	6 400	5 100
Rivning av bygning under 100 m ²	14 593	7 800	13 600	22 450	8 350
Bruksendring innenfor eksisterende bolig inntil to rom, større enn 50 m ²	14 593	8 400	27 200	17 750	16 700
Påbygg av bolig som gir ny boenhet større enn 50 m ² , krever ansvarlig foretak	13 100	35 500	37 400	30 000	22 300
Innhegning under 10m lengde	6 524	13 100	13 600	3 400	5 100
Skorstein/ pipe	7 711	13 100	3 408	8 750	5 100
Kontorbygg opptil 300 m ²	141 263	332 200	40 900	104 050	35 000
Næringslokale opptil 800 m ²	141 263	332 200	107 200	112 550	93 300
Boligblokk opptil 20 leiligheter	125 015	344 000	355 700	295 700	255 500

³ Ullensaker har ikke egen kategori for trappeheis. Vi har her brukt: § 3-11. Saksbehandlingsgebyr for tiltak med krav til ansvarlig foretak. Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner. Denne kategorien omfatter: Sanitærinstallasjoner, ventilasjons-/ sprinkler-/ antenne-/ solcelleanlegg, heis, skorstein, ildsted, forstøtningsmur, svømmebasseng, dam/brønn og lignende

SUM	589 174	1 250 500	815 108	780 000	579 950
------------	----------------	------------------	----------------	----------------	----------------

Tabellen viser at i sum har Ullensaker de nest laveste gebyrene. Bare Rælingen har lavere. Ullensaker er 29 % under gjennomsnittet for de fem kommunene.

Tre av kommunene tar ikke betalt for «Utsendelse av 1. mangelbrev» og/ eller «Forhåndskonferanse i småhusområdene». Her er disse kostnadene inkludert i overheadkostnadene eller i grunnbeløpet.

Gebyrene for de ulike sakstypene varierer ellers i stor grad mellom de fem kommunene.

En forklaring til forskjellene er at kommunene har ulik inndeling av sakstypene etter størrelse. Den største forskjellen vi finner er for «Kontorbygg opptil 300 m²» Her koster dette 332 200.- kr i Lillestrøm og 35 000.- i Rælingen. I Lillestrøm er den minste kategorien <1000 kvm. I Rælingen er det sju kategorier og en av dem er for 101-300 m². Dersom vi hadde kartlagt kontorbygg opptil 1000 m², så hadde forskjellen vært mindre. Ullensaker har to kategorier: Over og under 250 m².

Det er store forskjeller i utformingen av gebyrforskriftene i kommunene som er sammenlignet. Kommunene har stor frihet til å bestemme dette selv. Revisjonen vil likevel stille spørsmål ved om det kunne være hensiktsmessig for kommunen å samarbeide mer om felles kategorier i gebyrforskriftene. Dette kunne vært en forenkling for ansvarlig søker, og bedre muligheten til å kunne sammenligne gebyrene mellom kommunene.

4 GEBYRNIVÅET FOR INNBYGGERE OG UTBYGGERE

Av de 19 kartlagte sakstypene har revisjonen valgt ut de ni sakstypene som vanlige innbyggere normalt søker om knyttet til egen bolig. Vi har også valgt ut fem sakstyper som utbyggere normalt søker om. Det er for de fleste sakstypene ikke noe kategorisk skille, mens f.eks. «Boligblokk opptil 20 leiligheter» alltid har utbyggere som søker. Fem av sakstypene er vanskelige å skille og er ikke tatt med.

4.1 Gebyrene for innbyggere

Tabellen nedenfor viser gebyrene i 2024 for de sakstypene som innbyggere normalt søker om.

Tabell 2 Gebyrer innbyggere

	Ullensaker	Lillestrøm	Lørenskog	Nittedal	Rælingen
Fasadeendring – mindre endringer for småhus	6 000	3 600	13 600	10 550	4 400
Forhåndskonferanse i småhusområdene	5 931	5 600	0	3 800	3 000
Enebolig	23 593	35 500	54 500	43 750	33 400
Frittliggende boliggarasje til og med 50 m ²	21 593	11 100	13 600	16 300	9 000
Dispensasjon – garasje	7 118	5 600	10 200	8 500	8 000
Trappeheis i private boliger	7 711	13 100	13 600	6 400	5 100
Bruksendring innenfor eksisterende bolig inntil to rom, større enn 50 m ²	14 593	8 400	27 200	17 750	16 700
Påbygg av bolig som gir ny boenhet større enn 50 m ² , krever ansvarlig foretak	13 100	35 500	37 400	30 000	22 300
Skorstein/ pipe	7 711	13 100	3 408	8 750	5 100
SUM	107 350	131 500	173 508	145 800	107 000

Tabellen viser at Ullensaker har lave gebyrer for innbyggere. Ullensaker er 29 % under gjennomsnittet for de fem kommunene. I 2023 lå Ullensaker 24 % over snittet for innbyggere. Listen nedenfor viser sakstypene der Ullensaker skiller seg mest ut. Forskjellene i gebyrene i Ullensaker er ut fra gjennomsnittet av kommunene i kroner, og i prosent:

- Fasadeendring – mindre endringer for småhus - 1 630.- 21 % billigere enn gjennomsnittet
- Enebolig - 14 556.- 38 % billigere enn gjennomsnittet
- Frittliggende boliggarasje til og med 50 m² 7 274.- 51 % dyrere enn gjennomsnittet
- Påbygg av bolig som gir ny boenhet - 14 560.- 32 % billigere enn gjennomsnittet

Revisjonen finner ingen åpenbare forhold i gebyrforskriftene som kan forklare forskjellene. Forklaringen synes ikke å være at inndelingen av tiltak etter størrelse, slår heldig ut for Ullensaker.

4.2 Gebyrene for utbyggere

Tabellen nedenfor viser gebyrene i 2024 for de sakstypene som utbyggere normalt søker om.

Tabell 3 Gebyrnivå utbyggere

	Ullensaker	Lillestrøm	Lørenskog	Nittedal	Rælingen
Fasadeendring – større bygg	6 000	16 700	18 700	26 600	9 100
Tomannsbolig	28 931	53 200	64 700	49 750	54 300
Kontorbygg opptil 300 m ²	141 263	332 200	40 900	104 050	35 000
Næringslokale opptil 800 m ²	141 263	332 200	107 200	112 550	93 300
Boligblokk opptil 20 leiligheter	125 015	344 000	355 700	295 700	255 500
SUM	442 472	1 078 300	587 200	588 650	447 200

Tabellen viser at Ullensaker har de laveste gebyrene for utbyggere. Ullensaker er 30 % under gjennomsnittet for de fem kommunene. Lillestrøm drar snittet markant opp. I 2023 lå Ullensaker 18 % under snittet for utbyggere.

Nedenfor er forskjellen i gebyrene i Ullensaker ut fra gjennomsnittet i kroner og i prosent:

- Fasadeendring – større bygg - 9 420.- 61 % billigere enn gjennomsnittet
- Tomannsbolig - 21 245.- 42 % billigere enn gjennomsnittet
- Kontorbygg opptil 300 m² 10 580.- 8 % dyrere enn gjennomsnittet
- Næringslokale opptil 800 m² - 16 040.- 10 % billigere enn gjennomsnittet
- Boligblokk opptil 20 leiligheter - 150 168.- - 55 % billigere enn gjennomsnittet

At gebyret for «Fasadeendring – større bygg» ligger lavt i Ullensaker, skyldes delvis at gebyrforskriften i Ullensaker ikke skiller mellom store og små fasader. Det gjør alle de fire andre kommunene.

At «Tomannsbolig» ligger lavt i Ullensaker er vanskeligere å forstå utfra forskjeller i gebyrforskriftene. Ullensaker har samme gebyr per bolig oppad til 10 boenheter. De andre kommunene har enten egen kategori for tomannsbolig eller en kategori fra to til fire eller to til seks.

At «Kontorbygg opptil 300 m²» er dyrere og at «Næringslokale opptil 800 m²» ligger lavere, skyldes delvis at gebyrforskriften i Ullensaker kun skiller mellom over og under 250 m². Begge disse valgte sakstypene havner da i denne kategorien.

For «Boligblokk opptil 20 leiligheter» har Ullensaker det klart laveste gebyret av de fem kommunene. I de fem kommunene er det store forskjeller i hvordan dette gebyret regnes ut. Revisjonen finner ingen åpenbare forhold i gebyrforskriftene som kan forklare forskjellen.

4.3 Gebyrendringene fra 2023

Ullensaker hadde store endringer i gebyrforskriften fra 2023 til 2024. Tabellen nedenfor viser endringene på gebyrene for henholdsvis innbyggere og utbyggere.

Tabell 4 Gebyrnivå 2023

	Totalt gebyr 2023	Totalt gebyr 2024	Differanse 2023 - 2024
Alle søknadspliktige tiltak: Grunngelyr	11 677	8 000	- 3 677
Alle søknadspliktige tiltak per bruksenhet: Registreringsgebyr	593	593	-
Fasadeendring – mindre endringer for småhus	13 049	6 000	- 7 049
Forhåndskonferanse i småhusområdene	5 931	5 931	-
Enebolig	40 124	23 593	- 16 531
Frittliggende boliggarasje til og med 50 m ²	25 319	21 593	- 3 726
Dispensasjon - garasje	7 118	7 118	-
Trappeheis i private boliger	7 711	7 711	-
Bruksendring innenfor eksisterende bolig inntil to rom, større enn 50 m ²	21 760	14 593	- 7 167
Påbygg av bolig som gir ny boenhet større enn 50 m ² , krever ansvarlig foretak	25 912	13 100	- 12 812
Skorstein/ pipe	7 711	7 711	-
Fasadeendring – større bygg	13 049	6 000	- 7 049
Tomannsbolig	40 717	28 931	- 11 786
Kontorbygg opptil 300 m ²	144 940	141 263	- 3 677
Næringslokale opptil 800 m ²	144 940	141 263	- 3 677
Boligblokk opptil 20 leiligheter	128 692	125 015	- 3 677
Differanse 2023 - 2024 sum innbyggere			- 47 285
Differanse 2023 - 2024 sum utbyggere			- 29 866

Tabellen viser at byggesaksgebyrene er sterkt redusert fra 2023 til 2024. Dette gjelder særlig gebyrene for innbyggerne. Tallene i alle gebyrene for alle kommunene er vedlagt i vedlegg 1.

5 ÅRSAKER TIL FORSKJELLENE

Årsaker til forskjellen i de gebyrene der Ullensaker skiller seg mest ut, har vi omtalt i kapittelet foran.

De store forskjellene er at Ullensaker i sum har de nest laveste gebyrene av disse fem kommunene. Samtidig har Ullensaker de nest laveste gebyrene for innbyggere, mens gebyrene for utbyggere er lavest. Summen av gebyrer for innbyggere er 19 % under gjennomsnittet for de fem kommunene, mens det er 30 % under gjennomsnittet for utbyggere.

5.1 Tre årsaker

En viktig enkeltårsak til forskjellene er at tiltaket «Boligblokk opptil 20 leiligheter» ligger veldig lavt i Ullensaker. Revisjonen finner som sagt ingen ting i gebyrforskriftene som kan forklare forskjellen på dette tiltaket.

En gjennomgående årsak til forskjellen mellom innbyggere og utbyggere er at Ullensaker har et fast grunngebyr for alle søknadspliktige tiltak, som betales per søknad. Dette utgjorde 11 677.- i 2023 og er redusert til 8 000 i 2024. Lillestrøm og Rælingen har ikke grunngebyr. I Lørenskog og Nittedal varierer størrelsen etter hva det søkes om. Dette gjør at søknader om mindre tiltak som innbyggere søker om koster relativt mer i Ullensaker.

En annen gjennomgående årsak, er at gebyrforskriften i Ullensaker i liten grad skiller mellom store og små tiltak. F.eks. skiller ikke Ullensaker mellom store og små fasader. De fire andre kommunene gjør det, og har høyere gebyrer for større tiltak. Dette gjør at gebyrene for innbyggere i Ullensaker som vanligvis søker om mindre tiltak, blir høyere. De blir tilsvarende lavere for utbyggere.

De fem kommunene har mange likhetstrekk (se vedlegg 2). Revisjonen kan ikke se at forskjeller i trekk ved kommunene, kan forklare prisforskjellen mellom Ullensaker og de andre kommunene.

Ullensaker fikk ny gebyrforskrift for 2024 (kommunestyret 12.12.2023 sak 148/23). I forhold til gebyrforskriften i 2023 er gebyrene stort sett redusert⁴ (vedlegg 1):

- | | |
|---|-----------------|
| • Sum gebyrene for de 19 tiltakene vi har sett på | 88 530.- lavere |
| • Sum gebyrene for tiltak innbyggere normalt søker om | 47 285.- lavere |
| • Sum gebyrene for tiltak utbyggere normalt søker om | 29 866.- lavere |

⁴ I summene er grunngebyr og registreringsgebyr innberegnet.

5.2 Kommunens rammer

Plan- og bygningsloven gir få føringer for fastsettelse av byggesaksgebyrene. Gebyrene kan likevel ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker (selvkost) (§ 33-1. Gebyr). *Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker*, sier at lovgiver har gitt kommunene vide fullmakter til å utøve et lokalpolitisk skjønn i gebyrforskriften (pkt. 1.4.4.1 Demokratisk forankring og kommunalt selvstyre). *Veilederen* sier videre at selvkost setter en øvre ramme for gebyrenes størrelse, men at kommunen kan velge å subsidiere hele eller deler av kostnaden ved behandling av byggesaker (pkt. 1.4.2 Hva er selvkostprinsippet?).

Selvkostforskriften sier at om kommunen har vedtatt selvkost for byggesaksgebyrer, skal kommunen kunne dokumentere hvordan beregningen av samlet selvkost er gjort (§ 1 og § 9). I forarbeidene til plan- og bygningsloven § 33-1 (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) slås det fast at selvkostprinsippet ikke bare krever at den enkelte sektor drives uten fortjeneste, men at selvkost også skal tilstrebes ved gebyrileggelse i den enkelte sak. Selvkost for den enkelte sak innebærer i grove trekk at prisen skal tilpasses kostnader påløpt i den konkrete sak. Det forventes ikke at gebyret må beregnes nøyaktig på bakgrunn av kartlegging av ressursbruk og påløpte kostnader til hver enkelt sak. Kommunen kan ha standardiserte satser. En prising etter standardiserte satser for saker med påløpte kostnader betydelig under over middelkostnaden for sakstypen anses ikke å være i tråd med regelverket, jf. tolkningsuttalelse fra Kommunal- og regionaldepartementet juni 2009.

Kommunen må med andre ord kunne dokumentere de valgte gebyrsatsene og at de tilnærmet treffer gjennomsnittskostnaden for de enkelte sakstyper. Sivilombudsmannen understreker at forvaltningen har bevisbyrden for at selvkostprinsippet er overholdt.

Revisjonen får opplyst at Ullensaker bruker mye ressurser på å fastsette riktige gebyrer. Fastsetting av gebyrene gjøres ut fra vurderinger av timepris, saksbehandlingstid og gebyrsatser knyttet opp til de enkelte sakstypene (epost 19.4.2024). De tar utgangspunkt i den arbeidsmengden kommunen i gjennomsnitt legger ned for å saksbehandle en gitt sakstype. Kommunen beregner en timepris for en saksbehandlingstime og anslår gjennomsnittlig timeforbruk for hver enkelt sakstype. Timeprisen beregnes ved å dele gebyrgrunlaget (driftskostnader – inntekter som ikke er gebyrinntekter) på antall saksbehandlingstimer. I 2023 selv en gjennomgang av selvkost byggesak.

Rammene for denne undersøkelsen har vært å sammenligne gebyrene i Ullensaker med andre kommuner. Overholdelse av selvkostprinsippet er ikke undersøkt. Ullensaker kommune har informert revisjonen at de har hatt en grundig gjennomgang av dette nylig. Kommunestyret vedtok selvkost for byggesak 12.12.2023 (sak 148/23 pkt. 1.5). Kommunen har da ikke anledning til å subsidiere gebyrene hverken samlet sett eller for enkelte gebyrtyper.

Revisjonen har imidlertid sett på fondets størrelse. Per 1.1.2024 hadde kommunen et positivt selvkostfond på 10,4 millioner. Dette økte med 1,1 millioner i 2023. Dette indikerer at kommunens gebyrer totalt sett har vært for høye i forhold til kostnad for å behandle byggesøknader. Nedsettelsen av gebyrene i 2024 kan være et godt tiltak for å nærme seg selvkost på byggesaksbehandlingen. Det er viktig å treffe godt på kostnad slik at gebyrene ikke varierer for mye mellom år.

6 KOMMUNENS HØRINGSSVAR

Vi viser til møte vedrørende utvalgte gebyrer for byggesak. Som vi ga tilbakemelding om i møtet har vi ikke vesentlige innspill til rapporten.

- Det er positivt at tallene er oppdatert til 2024 tall. Det er da mulig å ta beslutninger ut fra dagens situasjon.
- Avsnitt vedrørende selvkost bør avsnittet nyanseres noe mer. Ullensaker benytter mye ressurser på å fastsette riktige gebyrer. Fastsetting av gebyrene gjøres ut fra vurderinger av timepris, saksbehandlingstid og gebyrsatser knyttet opp til de enkelte sakstypene.

Alle byggesaksgebyrer tar utgangspunkt i den arbeidsmengden kommunen i gjennomsnitt legger ned for å saksbehandle en gitt sakstype. Kommunen beregner derfor en timepris for en saksbehandlingstid og anslår gjennomsnittlig timeforbruk for hver enkelt sakstype. Alle gebyrsatser er derfor et resultat av følgende formel:

Timepris X Gjennomsnittlig timeforbruk for sakstypen

Timeprisen beregnes ved å dele gebyrgrunnlaget (driftskostnader – inntekter som ikke er gebyrinntekter) på antall saksbehandlingstimer.

- I 2023 ble det foretatt en gjennomgang av selvkost for byggesak. Det der fint om rapporten viser en kobling til denne gjennomgangen.
- Det er noe uheldig at rapporten foretar en sammenligning med andre kommuner enn vi vanligvis blir sammenlignet med i KOSTRA. Dette kan ikke kontrollutvalgets lastes for, men gjør det mer krevende når kommunene sammenlignes. Det burde derfor vært en setning som sa noe om denne problemstillingen.
- Begrepet «vanlige» søkere bør ikke benyttes. I såfall må det defineres hvem dette er.
- Trappeheis fra gebyrene bør fjernes. Dette fremgår ikke av vårt gebyrregulativ, og er et gebyr vi ikke har benyttet de siste årene.

Med vennlig hilsen
Trond Henriksen Krågsrud
Enhetsleder | Areal og landbruk



Ullensaker kommune

Merknad fra Romerikerevisjon

Noen av kommentarene over er hensyntatt i endelig rapport

KILDELISTE

Kommunestyret 12.12.2023 sak 148/23 *Årsbudsjett 2024 / Økonomiplan 2024 - 2027*. Hentet fra <https://innsyn.acosky.no/ullensaker/mote/wfdocument.ashx?journalpostid=1000365434&dokid=738251&version=13&variant=A&> [06.02.2023].

Kommunestyret 12.12.2023 sak 148/23 *Årsbudsjett 2024 / Økonomiplan 2024 - 2027*. Vedlagt budsjett. Hentet fra <https://innsyn.acosky.no/ullensaker/mote/wfdocument.ashx?journalpostid=1000365434&dokid=738276&version=1&variant=A&> [06.012.2024].

Kontrollutvalget 14.09.2023 sak 34/23 *Bestille neste forvaltningsrevisjonsprosjekt*. Hentet fra <https://opengov.360online.com/Meetings/Vikus/File/Details/293065.PDF?fileName=Vedtak%20%0A%20%20%20%20%2C%2014092023%2C%20Sak%2034%2F23%2C%20Bestille%20neste%20forvaltningsrevisjonsprosjekt&fileSize=56496> [08.12.2023]

Gebyr, Ullensaker kommune 2024. Hentet fra <https://www.ullensaker.kommune.no/virksomheter/byggesak/gebyr/> [25.3.2024]

Gebyrregulativ 2024 for plan, byggesak, geodata og landbruk, Lillestrøm kommune, gjeldende fra 01.01.2024. Hentet fra <https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/priser/prisliste-for-plan-byggesak-geodata-og-landbruk-2024.pdf> [25.3.2024]

Gebyrregulativ for byggesaksbehandling, Lørenskog kommune 2024. Hentet fra <https://www.lorenskog.kommune.no/f/p71/i088801cb-6663-489d-b73c-f410847a8adc/gebyrregulativ-for-byggesak-2024.pdf> [25.3.2024]

Gebyrforskrift for sektor for miljø og samfunnsutvikling 2024, Nittedal kommune. Hentet fra <https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/felles-informasjon/kommunale-satser-og-egenbetalinger/> [25.3.2024]

Priser og gebyrer – byggesak, Rælingen kommune 2024. Hentet fra <https://aimblob.blob.core.windows.net/aimfiles/b5658d00-8696-4b56-8f66-ef4967aa02be.pdf> [25.3.2024]

Gebyr, Ullensaker kommune 2023. Hentet fra <https://www.ullensaker.kommune.no/virksomheter/byggesak/gebyr/> [08.12.2023]

Gebyrregulativ 2023 for plan, byggesak, geodata og landbruk, Lillestrøm kommune, gjeldende fra 01.01.2023. Hentet fra

https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/priser/prisliste_gebyrforskrift-2023-for-plan-byggesak-geodata-og-landbruk.pdf [08.12.2023]

Gebyrregulativ for byggesaksbehandling, Lørenskog kommune 2023. Hentet fra <https://www.lorenskog.kommune.no/f/p71/i5382b8c1-a114-40b1-943e-8151d75afe16/gebyrregulativ-for-byggesak-2023.pdf> [08.12.2023]

Gebyrforskrift for sektor for miljø og samfunnsutvikling 2023, Nittedal kommune. Hentet fra <https://www.nittedal.kommune.no/globalassets/05-priser-og-gebyrer/teknisk/betalingsregulativ-2023-utgave-2.pdf> [08.12.2023]

Priser og gebyrer – byggesak, Rælingen kommune 2023. Hentet fra <https://www.ralingen.kommune.no/artikkel/Priser-og-gebyrer-%E2%80%93-byggesak> [08.12.2023]

Lov, forskrift og veileder

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) LOV-2008-06-27-71. Hentet fra https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/*#* [08.12.2023]

Forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften) FOR-2019-12-11-1731. Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2019-12-11-1731> [26.01.2024]

Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker, Kommunal- og distriktsdepartementet 06.09.2021. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-for-beregning-av-selvkost-og-gebyrforskrift-i-byggesaker/id2869042/?ch=1> [08.12.2023]

Andre

Statistisk sentralbyrå KOSTRA. Hentet fra [06913: Befolkning og endringer, etter region, statistikkvariabel og år. Statistikkbanken \(ssb.no\)](#) og [11342: Areal og befolkning, etter region, statistikkvariabel og år. Statistikkbanken \(ssb.no\)](#) [13.12.2023]

Epost 19.4.2024 fra enhetsleder.

VEDLEGG 1: GEBYRENE I 2023

	Ullensaker	Lillestrøm	Lørenskog	Nittedal	Rælingen
Fasadeendring – større bygg	13 049	15 450	17 900	26 400	8 800
Fasadeendring – mindre endringer for småhus	13 049	5 150	10 200	10 500	4 300
Utsendelse av 1. mangelbrev	5 839	0	0	5 700	0
Forhåndskonferanse i småhusområdene	5 931	5 150	0	3 800	2 300
Enebolig	40 124	32 960	39 500	43 550	32 000
Tomannsbolig	40 717	49 440	47 100	49 350	50 000
Frittliggende boliggarasje til og med 50 m ²	25 319	10 300	10 900	16 200	8 700
Skilt- og reklame	6 524	6 180	10 200	9 050	6 900
Dispensasjon – garasje	7 118	5 150	8 900	8 500	5 600
Støttemur under 10 m lengde	7 711	6 180	10 200	4 800	4 900
Trappeheis i private boliger	7 711	6 180	10 200	6 250	4 900
Rivning av bygning under 100 m ²	24 133	7 210	10 200	22 150	8 000
Bruksendring innenfor eksisterende bolig inntil to rom, større enn 50 m ²	21 760	7 725	19 100	17 650	16 000
Påbygg av bolig som gir ny boenhet større enn 50 m ² , krever ansvarlig foretak	25 912	21 630	21 600	29 700	22 300
Innhegning under 10m lengde	6 524	6 180	10 200	3 350	4 900
Skorstein/ pipe	7 711	6 180	2 550	8 550	4 900
Kontorbygg opptil 300 m ²	144 940	309 000	35 700	103 650	33 500
Næringslokale opptil 800 m ²	144 940	309 000	86 800	112 150	89 300
Boligblokk opptil 20 leiligheter	128 692	319 300	292 500	293 500	164 000
SUM	677 704	1 128 365	871 175	779 050	471 300

VEDLEGG 2: TREKK VED KOMMUNENE

Forhold i kommunene kan påvirke kostandene med å behandle søknader:

- Store kommuner kan ha mer effektiv saksbehandling enn små kommuner.
- Stor befolkningsøkning kan gi større administrative utfordringer.
- Stor befolkningstetthet kan gjøre saksbehandlingen mer krevende.
- Mange historiske bygninger i en kommune kan gjøre saksbehandlingen mer krevende.
- Svært detaljerte reguleringsplaner kan gjøre saksbehandlingen mer krevende.

Tabellen nedenfor viser trekk ved kommunene som kan være årsaker til forskjeller (Statistisk sentralbyrå KOSTRA).

	Befolkning	Befolkningsøkning ⁵	Befolkningstetthet ⁶
Ullensaker	42 866	3,1 %	171,2
Lillestrøm	91 515	2,7 %	223,3
Lørenskog	46 797	4,7 %	695,7
Nittedal	25 440	2,0 %	141,8
Rælingen	19 618	3,1 %	347,6
SNITT	45 247	3,1 %	315,9

Tabellen viser at befolkningen i Ullensaker ligger nær snittet av disse kommunene. Alle de fem kommunene er godt over middels størrelse i Norge. Rælingen som er minst, er den 68. største kommunen av landets 355 kommuner.

Befolkningsøkningen i Ullensaker ligger helt på snittet av kommunene. Alle har sterk befolkningsøkning. Nittedal, som har minst økning, har den 48. største befolkningsveksten av landets kommuner. Dette inkludert småkommuner, der noen få nye innbyggere gir stor prosentvis vekst.

Befolkningstettheten er lavere i Ullensaker enn snittet for de fem kommunene. Alle fem har godt over middels befolkningstetthet i Norge. Nittedal med minst befolkningstetthet, er på 36. plass når en rangerer kommunene etter befolkningstetthet.

⁵ Økning i befolkning fra 2022 til 2023.

⁶ Innbyggere per km².