



UNDERSØKELSE SAMMENLIGNING AV BYGGESAKSGEBYRER I FIRE KOMMUNER

LILLESTRØM, LØRENSKOG, NITTEDAL OG RÆLINGEN KOMMUNE

APRIL 2023

INNHold

SAMMENDRAG	I
1 Innledning	1
2 Metode og gjennomføring	2
3 Gebyrnivået i kommunene	3
4 Gebyrnivået for innbyggere og utbyggere	6
4.1 Gebyrene for innbyggere	6
4.2 Gebyrene for utbyggere	7
5 Beregning av timepris og overhead	8
5.1 Timepris	8
5.2 Overheadkostnader	9
LITTERATUR OG KILDELISTE	10
VEDLEGG 1 – DE 19 GJENNOMGÅTTE GEBYRTYPENE	1

SAMMENDRAG

Formålet med undersøkelsen har vært å få et grunnlag for å sammenligne gebyrnivået på ulike byggesakstyper i fire kommuner på Romerike, og si noe om hvordan timepris er beregnet i kommunene.

Plan- og bygningsloven § 33-1 gir svært få føringer for gebyrene i kommunene, så lenge gebyrene holder seg innenfor selvkostprinsippet. Veilederen fra Kommunal- og distriktsdepartementet sier at for byggesaksgebyrer har kommunene vide fullmakter til å utøve et lokalt skjønn. Selvkost setter en øvre ramme for gebyrenes størrelse, men kommunen kan velge å dekke (subsidiere) hele eller deler av kostnaden. Vi får opplyst at kommunene har 100 % selvkost. Dette skulle tilsi at gebyrene ikke er subsidiert i kommunene. Kommunen skal kunne dokumentere snittkostnadene som ligger til grunn for fastsettelsen av gebyrsatsene i den enkelte sakstype. De fire kommunene har store prisforskjeller på de ulike gebyrene.

Revisjonen har kartlagt gebyrene for 19 av de mest vanlige tiltakene/sakstypene i de fire kommunene. Gebyrene for de ulike tiltakene varierer i stor grad. I gjennomsnitt er forskjellen mellom høyest og lavest 58 %. I sum av de 19 gebyrene ligger Lillestrøm høyest og Rælingen lavest. Sum av gebyrene i Lillestrøm ligger 58 % over Rælingen. Timeprisen i Lillestrøm ligger 20 % over timeprisen i Rælingen og dette forklare noe av forskjellen.

For å vurdere forskjeller i gebyrnivået mellom innbyggere og utbyggere, har revisjonen valgt ut de gebyrene som henholdsvis innbyggere og utbyggere normalt søker om. Rælingen har i sum de laveste gebyrene for innbyggere og Nittedal har de høyeste. For tiltakene som utbyggere normalt søker om har Rælingen de laveste gebyrene og Lillestrøm de klart høyeste.

Kartleggingen viser at det ikke er mulig å sammenligne timeprisen og overheadskostnader. De fire kommunene har forskjellig praksis når det gjelder å fastsette timepris i sin gebyrforskrift. Kartleggingen omfatter ingen nærmere kartlegging eller analyse av årsaker til forskjeller i gebyrnivået.

1 INNLEDNING

Bakgrunn

Kontrollutvalget i Nittedal kommune ønsket å gjennomføre en sammenligning av gebyrnivå på byggesaksområdet mellom kommuner. Utvalget vedtok i møte 07.04.2022 (sak 22/22) en prosjektplan for undersøkelsen.

Kontrollutvalget i Lillestrøm gjorde likelydende vedtak i møte 22.03.2022 (sak 13/22), i Lørenskog i møte 24.03.2022 (sak 11/22) og i Rælingen i møte 22.03.2022 (sak 11/22).

Formål og problemstillinger

Formålet med undersøkelsen er å sammenligne gebyrnivået i de fire kommunene på Romerike. Videre vil undersøkelsen si noe om hvordan timepris er beregnet i kommunene.

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 forholdsmessige.*
3. *Det vurderes hvordan timepris beregnes i sammenligningskommunene, herunder hvordan overheadkostnadene kommer frem.*

Vi har avgrenset oss fra å kartlegge årsaker til forskjellene i gebyrnivået. Lovverket gir stor frihet til fastsettelsen, så lenge de er innenfor selvkostkravet. Revisjonen kan derfor kun presentere fakta på området, men ikke vurdere eller konkludere. Undersøkelsen vil ikke vurdere om gebyrgrunnlaget er i tråd med selvkostbestemmelsene.

Rapportens oppbygning

Kapittel 2 beskriver gjennomføring og bruk av metode. I kapittel 3 til 5 gjennomgås funnene knyttet til de tre problemstillingene.

2 METODE OG GJENNOMFØRING

Undersøkelsen bygger på dokumentanalyse og intervju.

Revisjonen har gjennomgått gebyrforskriftene til Lillestrøm, Lørenskog, Nittedal og Rælingen kommune for å finne frem til prisene på 19 av de mest vanlige typer byggesakstiltak. Tallene er så verifisert av byggesaksavdelingene i alle de fire kommunene. Dette utgjør grunnlaget for å sammenligne gebyrnivået.

Revisjonen har gjennomført intervju med byggesaksleder i Lillestrøm, Lørenskog og Rælingen kommune. Det er ikke gjennomført intervju i Nittedal, fordi den aktuelle informasjonen foreligger i en undersøkelse revisjonen gjorde av selvkost på byggesak i Nittedal i 2021.

Dataenes pålitelighet og gyldighet

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. Revisjonen mener dataene denne rapporten bygger på samlet sett er pålitelige og gyldige.

Revisjonen har mottatt tilbakemelding på faktagrunnlaget i rapporten fra kommunene som er omfattet av undersøkelsen.

3 GEBYRNIVÅET I KOMMUNENE

Revisjonen har kartlagt gebyrene for de 19 vanligste tiltak/sakstypene i de fire kommunene. Tabellen nedenfor viser sakstypene og gebyrene de har i de fire kommunene.

Tabell 1 Gebyrnivå sakstyper

	Lillestrøm	Lørenskog	Nittedal	Rælingen
Fasadeendring – større bygg	15 000	16 000	25 600	8 800
Fasadeendring – mindre endringer for småhus	5 000	9 200	8 300	4 300
Utsendelse av 1. mangelbrev	0	0	5 500	0
Forhåndskonferanse i småhusområdene	5 000	0	2 100	2 300
Enebolig	32 000	35 700	42 200	32 000
Tomannsbolig	48 000	43 100	42 200	40 000
Frittliggende boliggarasje til og med 50 m2	10 000	10 500	13 600	8 700
Skilt- og reklame	6 000	4 900	11 800	6 900
Dispensasjon - garasje	5 000	8 000	8 200	5 600
Støttemur under 10 meter lengde	6 000	9 200	6 300	4 900
Trappeheis i private boliger	6 000	9 200	6 300	4 900
Rivning av bygning under 100 m2	7 000	9 200	18 700	7 050
Bruksendring innenfor eksisterende bolig inntil to rom, større enn 50 m2	7 500	24 000	11 500	8 300
Påbygg av bolig som gir ny boenhet større enn 50m2, krever ansvarlig foretak	21 000	24 000	28 800	22 300
Innhegning under 10m lengde	6 000	9 200	6 300	4 900
Skorstein/ pipe	6 000	2 460	6 300	4 900
Kontorbygg opptil 300 m2	300 000	34 400	69 900	33 500
Næringslokale opptil 800 m2	300 000	82 400	77 700	89 300
Boligblokk opptil 20 leiligheter	310 000	529 300	230 300	212 000
SUM	1 095 500	860 760	621 600	500 650

Tallene viser grunnbeløpene.

Tabellen viser at gebyrene for de ulike tiltakene varierer i svært stor grad mellom de fire kommunene. I gjennomsnitt er forskjellen mellom høyeste og laveste 57 %. Tabellen viser også at kommunene er billigst på en type saker og dyrest på annen. F.eks. har Lillestrøm høyest gebyr av de fire kommunene på tomannsbolig og lavest på enebolig.

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.

Lillestrøm har de høyeste gebyrene i sum og ligger 58 % over sum gebyrer i Rælingen. For tiltakene «Kontorbygg opptil 300 m²» og «Næringslokale opptil 800 m²» skiller Lillestrøm seg ut med klart høyere gebyrer enn de andre kommunene. Avdelingsleder byggesak i Lillestrøm opplyser at det er mangel i mange søknader, og når de får en komplett søknad, gis det 10% avslag på gebyret. Avdelingsleder oppgir at det ikke er mange saker som avviker fra prislisten (Intervju 25.05.22). Byggesaksavdelingen har jobbet kontinuerlig med å gjøre gebyrforskriften så dekkende som mulig. Prislisten blir lengre og mer detaljert for hvert år jo flere tiltakstyper som kommer opp.

Lørenskog ligger nærmest gjennomsnittet for sum av gebyrene. Kommunen ligger høyest på 6 av de 19 gebyrtypene og lavest på tre.

Nittedal har høyest gebyr for 9 av de 19 tiltakene. For tiltakene «Fasadeendring – større bygg» og «Rivning av bygning under 100 m²» skiller Nittedal seg ut med klart høyere gebyrer. Avdelingsleder byggesak understreker at avdelingen kun sender gebyr for mangelbrev til foretakene, ikke til innbyggerne. Avdelingsleder understreker også at Nittedal har valgt å differensiere gebyrene mellom innbyggere og utbyggere ved å ha ulike gebyrer for søknader med og uten ansvarlig søker.

Rælingen har de laveste gebyrene i sum. Av de 19 gebyrtypene ligger kommunen lavest på 10, og ikke høyest på noen av dem. Avdelingsleder opplyser også at det ikke har vært mange saker som avviker fra prislisten, oftest de enkle byggesaker der gebyret kan/er urimelig. I disse tilfellene benyttes skjønnsmessige vurderinger, hvor prisene primært justeres nedover (Intervju 22.05.2022). Gebyrene blir redusert dersom det oppstår forsinkelser under saksbehandlingen. Gebyrene fastsettes i forhold til gjennomsnittlig arbeidsmengde for den aktuelle sakstypen.

Hver av gebyrene er nærmere omtalt i vedlegg 1.

Det er ikke tilgjengelig sammenlignbar statistikk i KOSTRA¹ som viser forskjeller mellom kommuner mht. omfanget av ulike tiltak/sakstyper.²

Plan- og bygningslovens gebyrbestemmelse [§ 33-1](#) gir svært få føringer for gebyrene i kommunene. Så lenge gebyrene holder seg innenfor selvkostprinsippet har kommunene stor frihet ved fastsettelsen. Det er kommunestyret selv som vedtar regulativet.

¹ KOSTRA står for Kommune stat rapportering.

² KOSTRA har tall for: Byggesøknader i alt, Rammesøknader, Ett-trinnssøknader med ansvarsrett og Ett-trinnssøknader uten ansvarsrett, på kategoriene: Søknader i samsvar med plan, Søknader i samsvar med plan med 3 ukers frist, Søknader i samsvar med plan med 12 ukers frist, Søknader som krever dispensasjon og Søknader med 12 ukers frist i alt.

Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker fra Kommunal- og distriktsdepartementet sier at kommunene har vide fullmakter til å utøve et lokalpolitisk skjønn i vedtakelsen av byggesaksgebyrer (Kommunal- og distriktsdepartementet 06.09.2021). Selvkost setter en øvre ramme for gebyrenes størrelse, men loven krever ikke at kommunenes kostnader skal dekkes av gebyrer. Kommunen kan velge å dekke (subsidiere) hele eller deler av kostnaden ved behandling av byggesaker gjennom frie inntekter i kommunens budsjett. Alle kommunene oppgir å ha 100% selvkost. Årsakene til forskjellene skal da ikke skyldes subsidiering av gebyrer.

Veilederen sier at det må være mulig for innbyggerne å gjøre seg kjent med hvordan kommunen har beregnet og fastsatt sine gebyrer (punkt 1.4.4.3). Gebyrforskriften må angi prisene for de forskjellige tjenestene og prisene må være forankret i grundige og dokumenterbare utredninger, som skal gjøres tilgjengelig ved forespørsel (punkt 3.12.3). Vi har i denne undersøkelsen ikke kartlagt om beregningen av gebyrene er dokumentert.

Sivilombudsmannen uttalte i sak 2007/0737 «det er en forutsetning at forvaltningen kan dokumentere de snittkostnadene som ligger til grunn for fastsettelsen av gebyrsatsene i den enkelte sakstype».

4 GEBYRNIVÅET FOR INNBYGGERE OG UTBYGGERE

Av de 19 kartlagte gebyrene har revisjonen valgt ut gebyrene for de tiltakene som innbyggere normalt søker om. Vi har også valgt ut gebyrene for tiltakene som utbyggere normalt søker om. Fem av gebyrene er vanskelige å skille og er ikke tatt med. Det er for de fleste tiltakene ikke noe kategorisk skille, mens f.eks. «Boligblokk opptil 20 leiligheter» alltid har utbyggere som søker. Tabellen nedenfor viser gebyrene for de tiltakene som vanlige mennesker normalt søker om.

4.1 Gebyrene for innbyggere

Tabell 2 Gebyrer innbyggere

	Lillestrøm	Lørenskog	Nittedal	Rælingen
Fasadeendring – mindre endringer for småhus	5 000	9 200	8 300	4 300
Forhåndskonferanse i småhusområdene	5 000	0	2 100	2 300
Enebolig	32 000	35 700	42 200	32 000
Frittliggende boliggarasje til og med 50 m ²	10 000	10 500	13 600	8 700
Dispensasjon - garasje	5 000	8 000	8 200	5 600
Trappeheis i private boliger	6 000	9 200	6 300	4 900
Bruksendring innenfor eksisterende bolig inntil to rom, større enn 50 m ²	7 500	24 000	11 500	8 300
Påbygg av bolig som gir ny boenhet større enn 50m ² , krever ansvarlig foretak	21 000	24 000	28 800	22 300
Skorstein/ pipe	6 000	2 460	6 300	4 900
SUM	97 500	123 060	127 300	93 300

Tabellen viser at Lillestrøm er under gjennomsnittet og er lavest på «Bruksendring innenfor eksisterende bolig inntil to rom, større enn 50 m²» og «Påbygg av bolig som gir ny boenhet større enn 50 m², krever ansvarlig foretak». Lillestrøm har klart høyest gebyr for «Forhåndskonferanse».

Lørenskog er dyres på bruksendring innenfor eksisterende bolig og billigst på «Skorstein/ pipe» og «Skilt- og reklame».

Nittedal er den dyreste kommunen i sum av de tiltakene innbyggere normalt søker om. Nittedal ligger over snittet på de fleste gebyrene, spesielt på «Enebolig» og «Frittliggende boliggarasje til og med 50 m²» og «Bruksendring innenfor eksisterende bolig inntil to rom, større enn 50 m²» Avdelingsleder understreker som nevnt at Nittedal har valgt å differensiere gebyrer mellom innbygger og utbyggere ved å ha med og uten ansvarlig søker.

Rælingen har i sum de laveste gebyrene for tiltak innbyggere normalt søker om. Rælingen er under snittet på alle gebyrene, spesielt på «Enebolig» og «Frittliggende boliggarasje til og med 50 m²».

4.2 Gebyrene for utbyggere

Tabellen nedenfor viser gebyrene for de tiltakene som utbyggere normalt søker om.

Tabell 3 Gebyrer utbyggere

	Lillestrøm	Lørenskog	Nittedal	Rælingen
Fasadeendring – større bygg	15 000	16 000	25 600	8 800
Tomannsbolig	48 000	43 100	42 200	40 000
Kontorbygg opptil 300 m ²	300 000	34 400	69 900	33 500
Næringslokale opptil 800 m ²	300 000	82 400	77 700	89 300
Boligblokk opptil 20 leiligheter	310 000	529 300	230 300	212 000
SUM	973 000	705 200	445 700	383 600

Lillestrøm kommune har i sum de klart høyest gebyrene for de tiltakene som utbyggere normalt søker om. Gebyrene for «Kontorbygg opptil 300 m²» og «Næringslokale opptil 800 m²» skiller seg ut som spesielt høye i Lillestrøm. Avdelingsleder i Lillestrøm opplyser at store og komplekse saker ikke skal subsidiere kostnadene til de mindre sakene. (Intervju 25.05.2022). Avdelingsleder forteller at det er flere store utbyggere som klager på gebyrene i Lillestrøm kommune, og kommunen mister store gebyrer når klagesaker går videre til Statsforvalteren som setter ned gebyrene. I tillegg må kommunen dekke klagers kostnader til advokatbistand.

Lørenskog ligger nærmest snittet av sum gebyrer i de fire kommunene, men skiller seg ut med å ha det klart høyeste gebyret på «Boligblokk opptil 20 leiligheter».

Nittedal, ha det klart høyeste gebyret på «Fasadeendring – større bygg» og lavest for «Næringslokale opptil 800 m²»

Rælingen har de laveste gebyrene for utbyggere og har lavere gebyrer enn gjennomsnittet på alle gebyrene, av de fire kommunene. Rælingen kommune har i sum de laveste gebyrene for de tiltakene som utbyggere normalt søker om. Rælingen ligger lavest på alle gebyrene bortsett fra «Næringslokale opptil 800 m²». (Intervju 22.05.2022 Avdelingsleder, byggesak Rælingen). Avdelingsleder oppgir at avdelingen sender gebyr for mangelbrev til foretakene, og prøver å unngå å sende til vanlig folk (Intervju 22.05.2022).

5 BEREGNING AV TIMEPRIS OG OVERHEAD

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

5.1 Timepris

Kartleggingen gir følgende timepriser:

Tabell 4 Timepris

Kommune	Selvkostdekning	Timepris 2022	
Lillestrøm	100 %	1 500	Fastpris
Lørenskog	100 % ³	1 230	Fastpris og en timepris beregnet i henholdt til retningslinjer for selvkost.
Nittedal	100 %	1 400	Timepris x saksbehandlingstid
Rælingen	100 %	1 200	Fastpris

Tre av kommunene bruker kun timepris dersom det er saker som ikke er listet opp i gebyrforskriften eller ekstra behandlingstid enn forutsatt (Lillestrøm, Lørenskog og Rælingen).

Lillestrøm har startet med å registrere tidsbruk på utvalgte sakstyper for å få et godt grunnlag for beregning av gjennomsnittlig tidsbruk per sakstype (Intervju 25.05.2022). Registreringen er resurskrevende og vil fortsette i 2023. Timeprisen i Lillestrøm ligger 20 % over timeprisen i Rælingen.

I Lørenskog blir det ikke registrert timebruk på hver sak ettersom dette vil ta mye saksbehandlingstid og er vanskelig å kontrollere grunnet ulike kompleksitetsgrader (Brev av 10.06.2022).

I Nittedal ble tidsbruken for alle gebyrene vurdert ved utarbeidelse av nytt regulativ for 2018 (Oppfølgingsundersøkelse 2021). For å beregne timeprisen tok de utgangspunkt i budsjettet. Grunnlaget var summen av direkte driftsutgifter, direkte kapitalkostnader og indirekte kostnader. Gebyrgrunnlaget ble så delt på et timeestimat som antas å gå med til saksbehandling av byggesaker. Det legges til grunn at et årsverk er 1 702,5 timer utenom røde dager og ferie.

Rælingen praktiserer ikke en gebyrfastsettelse som baseres på tidsforbruk i den enkelte sak og har ikke oversikt over hva som kommer frem i disse fastprisene (Intervju 22.05.22). De har ikke oversikt over tidsbruk per sakstype. Det er ingen registrering av tidsbruk av saksbehandling av ulike sakstyper.

³ Gebyrene dekker kun kostnadene for saksbehandling etter Plan- og bygningsloven i Lørenskog kommune. Kostnadene etter forvaltningsloven, bl.a. veiledningsplikten ble tatt ut fra selvkost for 2022.

5.2 Overheadkostnader

Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker fra Kommunal- og distriktsdepartementet har en skjematisk fremstilling av postene i et selvkostregnskap. Det listes i kapittel 2 opp svært mange typer overheadkostnader som kan tas med. Selvkost er den totale kostnaden som er nødvendig for å produsere en tjeneste eller et produkt.

Forhold i kommunene virker inn på hvor høye kostnader det er for å behandle søknader. Det vil være mer ressurskrevende å behandle saker f.eks. i områder som er tettbygd, som har svært detaljerte reguleringsplaner eller der det er mange historiske bygninger.

I Lillestrøm er summen av indirekte kostnader 3.5 millioner kroner og omfatter bl.a. tilsyn (Intervju 25.05.22).

Lørenskog kommune har forskjellig overhead til forskjellige tiltak (Epost 10.06.2022). De tar inn tilsyn, ulovlighetsoppfølging, forhåndskonferanse, ledelse og merkantil i overhead.

Nittedal kommune beregner alle kostnader til jurist, tilsyn, merkantil, veiledning etter plan og bygningsloven, fagsamlinger, indirekte kostnader etter selvkostveilederen, avdelingsleder og enhetsleder i overheadkostnadene.

I Rælingen er det per nå ingen dokumentasjon på hva gebyrgrunnlaget er (Intervju 22.05.2022). Det er gjort en særskilt vurdering rundt ressurser på arkivet fordi byggesaksområdet sin andel av kommunens arkivkostnader ikke reflekteres tilstrekkelig i beregningen av kostnadene. (Redegjørelse fra byggesak Rælingen). Avdelingsleder opplyser at bl.a. klagesaksbehandlingen, som er ressurskrevende, dekkes av gebyrinntektene.

LITTERATUR OG KILDELISTE

Gebyrforskrift for plan, byggesak, geodata og landbruk, Lillestrøm kommune, gjeldende fra 01.01.2022.

Gebyrer og brukerbetaling 2022, Lørenskog kommune.

Gebyrforskrift for sektor for miljø og samfunnsutvikling 2022, Nittedal kommune.

Gebyrregulativ for Rælingen kommune, gjeldende fra 1.1.2022.

Intervju 25.05.2022 med avdelingsleder byggesak og seksjonslederene for indre og ytre, Lillestrøm.

Intervju 22.05.2022 med avdelingsleder, byggesak Rælingen.

Redegjørelse fra byggesak Rælingen.

Brev av 10.06.2022 fra Avdelingsleder, byggesak Lørenskog.

Epost fra byggesaksleder i Nittedal 30.01.22

Epost fra byggesaksleder i Nittedal 12.04.2023

Epost fra byggesaksleder i Nittedal 18.04.2023

Oppfølgingsundersøkelse av forvaltningsrevisjon 9-2018, Romerike revisjon 2021.
<https://www.romerikerevisjon.no/aktuelt/selvkost-i-nittedal-kommune>

Statistisk sentralbyrå KOSTRA <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/kostra/statistikk/kostra-kommune-stat-rapportering>

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) LOV-2008-06-27-71.
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>.

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

Ot. prp. nr. 39 (1993-1994) Om lov om endringer i Plan- og bygningsloven
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/ot-prp-nr-39_1993-94/id158359/

VEDLEGG 1 – DE 19 GJENNOMGÅTTE GEBYRTYPENE

Fasadeendring – større bygg

	Per søknad	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	20 700 + 4 900 (grunngebyr ⁴ for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett)	25 600	14,36 timer
Lørenskog	11 100 (grunnbeløp ⁵ 1. vedtak) + 4 900 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	16 000	13 timer fra 1. vedtak til ferdigattest + administrative arbeider og tilsyn
Lillestrøm	15 000 (per fasade)	15 000 (avhengig av antall fasader)	23 timer
Rælingen	8 800	8 800	20 timer

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 c.

⁴ Ifølge Nittedal kommunes betalingsregulativ: grunngebyr skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er avhengig av tiltakets kompleksitet og størrelse.

⁵ Ifølge Lørenskog kommunes gebyrforskrift for byggesaker: gebyrsatser deles i grunnbeløp og tillegg. Grunnbeløp dekker avdelingens kostnader for saksbehandling inntil førstegangsvedtak inkl. forhåndskonferanse, interne avklaringer og administrative arbeider osv. Gebyrsatsen gjelder for både tillatelse og avslag.

Fasadeendring – mindre endringer for småhus

	Per søknad	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	8 300	83 00	5,71 timer
Lørenskog	4 300 (grunnbeløp 1. vedtak) + 4 900 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	9 200	7,5 timer fra 1.vedtak til ferdigattest + administrative arbeider og tilsyn
Lillestrøm	5 000	5 000	11 timer
Rælingen	4 300	4 300	9 timer

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 c.

Utsendelse av 1. mangelbrev

	1. mangelbrev	Totalt gebyr
Nittedal	5 500 Gjelder kun ved ansvarlig foretak og ikke der tiltakshaver søker selv	5 500
Lørenskog	0 Mangelbrev er en del av saksbehandlingen, ilegges ikke ekstra gebyr for mangelbrev.	0
Lillestrøm	0 Ikke aktuelt	0
Rælingen	0 Tar ikke betalt for 1. mangelbrev. Fra 2. mangelbrev 1600 kr	0

En søknad kan returneres dersom søknaden er mangelfull og ikke komplett. Ved retur kan det påløpe gebyr.

Forhåndskonferanse i småhusområdene

	Per tiltak	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	2 100	2 100	1,43 timer
Lørenskog	0 Inkludert i grunnbeløp inntil førstegangsvedtak	0	Inkludert i grunnbeløp inntil førstegangsvedtak
Lillestrøm	5 000	5 000	16 timer
Rælingen	2 300	2 300	14 timer Estimert forbruk, ofte innhente forhåndsuttalelse internt i kommunen bla (VA og vei)

For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter.

Enebolig

	Per tiltak	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	34 500 (tiltaksklasse ⁶ 1) + 4 900 (grunngebyr for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett) + 2 800 (registreringsgebyr ⁷ for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett)	42 200	23,93 timer
Lørenskog	28 300 (grunnbeløp 1. vedtak) + 7 400 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	35 700	29 timer fra 1. vedtak til ferdigattest inkl adm.arbeider og tilsyn
Lillestrøm	32 000	32 000	31 timer
Rælingen	32 000	32 000	28 timer

Frittliggende bygning med kun en boligenhet. Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1, a og b.

⁶ Ifølge Nittedal kommunes betalingsregulativ: Inndeling av oppgaver i tiltaket basert på vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvenser av mangler og feil, jf. SAK § 9- 4.

⁷ Ifølge Nittedal kommunes betalingsregulativ: registreringsgebyr skal dekke arbeidet med oppgavene knyttet til registrering i matrikkelen. Gebyret betales per bruksenhet for byggesak og per eiendom for oppmålingsforretning som registreres i matrikkelen.

Tomannsbolig

	Per tiltak	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	34 500 (tiltaksklasse 1) + 4 900 (grunngelyr for søknadspåiktige tiltak med ansvarrett) + 2800 (registreringsgebyr for registreringspåiktige tiltak bolig per bruksenhet)	42 200	23,93 timer
Lørenskog	28 300 (grunnbeløp 1. vedtak) + 2 x 7 400 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	43 100	35 timer fra 1. vedtak til ferdigattest inkl adm.arbeider og tilsyn
Lillestrøm	48 000	48 000	40 timer
Rælingen	20 000 x 2	40 000	36 timer

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1, a og b.

Dette gjelder bolighus med to boliger, inkl. våningshus på gårdsbruk. Tomannsboligen kan i tillegg inneholde en eller flere hybler eller lignende som minimum dekkes av SSB's krav til hybel. (Bygningen må framstå som en tomannsbolig). En tomannsbolig kan ha vertikalt eller horisontalt boligsåille. Vertikaldelt tomannsbolig skal ha to bygningspunkt i GAB. Bygningen er frittliggende, og boligene kan ha separat eller felles inngang.

Frittliggende boliggarasje til og med 50 m²

.	Per tiltak	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	12 400 + 4 900 (grunngelyr for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett) + 2800 (registreringsgebyr for registreringspliktige tiltak bolig per bruksenhet)	13 600 ⁸ (Hvis ikke registreringspliktig)	8,61 timer
Lørenskog	7 400 (grunnbeløp 1. vedtak) 3 100 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	10 500	8,5 timer fra 1. vedtak til ferdigattest inkl adm. arbeider og tilsyn
Lillestrøm	10 000	10 000	16 timer
Rælingen	8 700	8 700	12 timer

Garasje: Frittliggende bygning som primært benyttes for parkering av bil. Kan i tillegg inneholde boder o.l Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1, a og b.

⁸ Byggesaksleder i Nittedal kommune oppgir i e-post 30.01.22 at frittliggende garasje under 50 kvm **med** ansvarlig søker er lite aktuell. Dette må sees i sammenheng med reglementets punkt 4.12.2. Normalt sett er garasjer under 50 kvm. unntatt søknadsplikt. Garasjer under 70 kvm benyttes reglementets punkt 4.12.2.

Skilt- og reklame

[Diagramoverskrift]	Per søknad	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	6 900 + 4 900 (grunngebyr for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett)	11 800	4,79 timer
Lørenskog	4 900 (per søknad < 5skilt)	4 900	8 timer fra 1. vedtak til ferdigattest inkl adm.arbeider og tilsyn
Lillestrøm	6 000 (inntil 3 skilt)	6 000	10 timer
Rælingen	6 900	6 900	8 timer

Dropp hvis nødvendig

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 h og i.

Dispensasjon - garasje

[Diagramoverskrift]	Per søknad	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	8 200	8 200	4,79 timer
Lørenskog	8 000	8 000	6,5 timer
Lillestrøm	5 000	5 000	16 timer -Dispensasjon – fra byggegrense mot vei for plassering av garasje
Rælingen	5 600	5 600	10 timer

Dispensasjon etter pbl § 19-1.

Støttemur under 10 meter lengde

	Per tiltak	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	1 400 per time + 4 900 (grunngebyr for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett) + 1 400 (registreringsgebyr hvis registreringspliktig i matrikkelen)	6 300 (Hvis ikke registreringspliktig)	2,39 timer
Lørenskog	4 300 (grunnbeløp 1. vedtak) + 4 900 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	9 200	7,5 timer fra 1.vedtak til ferdigattest + administrative arbeider og tilsyn
Lillestrøm	6 000	6 000	16 timer
Rælingen	4 900	4 900	9 timer

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 f.

Trappeheis i private boliger

	Per tiltak	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	1 400 per time + 4 900 (grunngebyr for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett) + 1 400 registreringsgebyr hvis registreringspliktig i matrikkelen	6 300 (Hvis ikke registreringspliktig)	2,39 timer
Lørenskog	4 300 (grunnbeløp 1. vedtak) + 4 900 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	9 200	7,5 timer fra 1.vedtak til ferdigattest + administrative arbeider og tilsyn
Lillestrøm	6 000	6 000	12 timer
Rælingen	4 900	4 900	6 timer

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 f

Rivning av bygning under 100 m²

	Per søknad	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	13 800 + 4900 (grunngebyr for søknadspliktige tiltak ⁹ med ansvarsrett) + 2 800 (registreringsgebyr for registreringspliktige tiltak bolig per bruksenhet)	18 700 (Hvis ikke registreringspliktig)	14,36 timer
Lørenskog	4 300 (grunnbeløp 1. vedtak + 4 900 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak))	9 200	7,5 timer fra 1.vedtak til ferdigattest + administrative arbeider og tilsyn
Lillestrøm	7 000	7 000	15 timer
Rælingen	25% av gebyrene for gjeldende bygningstype, 28 200 / 4=7 050	7 050	12 timer

Næringsbygg 100 m², frittstående. Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 e.

⁹ Byggesaksleder i Nittedal kommune oppgir i e-post 30.01.23 at rivning av bygning under 100 kvm **med** ansvarlig foretak må sees i sammenheng med unntak fra søknadsplikten og bygninger som kan rives av tiltakshaver selv jfr. SAK 4-1 A og 3-1 A.

Bruksendring innenfor eksisterende bolig inntil to rom, større enn 50 m²

	Per tiltak	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	13 800 + 4 900 (grunngelyr for søknadspåktige tiltak med ansvarrett ¹⁰) + 2 800 (registreringsgebyr for registreringspåktige tiltak bolig per bruksenhet)	11 500 (Hvis ikke registreringspåktig)	9,57 timer
Lørenskog	14 800 (grunnbeløp 1. vedtak) + 9 200 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	24 000	18 timer fra 1.vedtak til ferdigattest + administrative arbeider og tilsyn. Bruksendring med oppholdsrom. Det er ingen begrensning på antall rom
Lillestrøm	7 500	7 500	20 timer
Rælingen	8 300	8 300	10 timer

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 d.

¹⁰ Byggesaksleder i Nittedal kommune oppgir i e-post 30.01.23 at bruksendring inntil to rom **med** ansvarlig foretak må sees i sammenheng med at de fleste kan søke selv om derfor faller under pbl § 20-4 reglementets punkt 4.12.3 og 4.12.4.

Påbygg av bolig som gir ny boenhet større enn 50 m² krever ansvarlig foretak

	Per tiltak	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	21 100 + 4 900 (grunngebyr for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett) + 2 800 (registreringsgebyr for registreringspliktige tiltak bolig per bruksenhet)	28 800	14,64 timer
Lørenskog	14 800 (grunnbeløp 1. vedtak) + 9 200 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	24 000	18 timer fra 1.vedtak til ferdigattest + administrative arbeider og tilsyn Fasadevurdering er inkludert i alle saker og ilegges ikke særskilt
Lillestrøm	21 000	21 000	29 timer
Rælingen	22 300	22 300	25 timer

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1, a og b.

Innhegning under 10 m lengde

	Per tiltak	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	1 400 (per time) + 4 900 (grunngebyr) + 2 800 (registreringsgebyr dersom det er registreringspliktig i matrikkelen)	6 300 (Hvis ikke registreringspliktig)	0,96 timer
Lørenskog	4 300 (grunnbeløp 1. vedtak) + 4 900 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	9 200	7,5 timer fra 1.vedtak til ferdigattest + administrative arbeider og tilsyn
Lillestrøm	6 000	6 000	16 timer
Rælingen	4 900	4 900	7 timer

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 a

Skorstein/ pipe

	Per tiltak	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	1 400 (per time) + 4 900 (grunngjebyr) + 2 800 (registreringsgebyr dersom det er registreringspliktig i matrikkelen)	6 300 (Hvis ikke registreringspliktig)	2,39 timer
Lørenskog	1 230 per time brukt på saksbehandling	2 460	2 timer fra 1.vedtak til ferdigattest + administrative arbeider og tilsyn
Lillestrøm	6 000	6 000	9 timer
Rælingen	4 900	4 900	6 timer

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 a.

Kontorbygg opptil 300 m²

	Per tiltak	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	62 200 (tiltaksklasse ¹¹ 1) + 4 900 (grunngelyr for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett) + 2 800 (registreringsgebyr ¹² for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett)	69 900	43,07 timer
Lørenskog	24 600 (grunnbeløp 1. vedtak) + 9 800 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	34 400	28 timer fra 1.vedtak til ferdigattest + administrative arbeider og tilsyn
Lillestrøm	300 000	300 000	124 timer
Rælingen	33 500	33 500	60 timer

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 a

¹¹ Ifølge Nittedal kommunes betalingsregulativ: Inndeling av oppgaver i tiltaket basert på vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvenser av mangler og feil, jf. SAK § 9- 4.

¹² Ifølge Nittedal kommunes betalingsregulativ: registreringsgebyr skal dekke arbeidet med oppgavene knyttet til registrering i matrikkelen. Gebyret betales per bruksenhet for byggesak og per eiendom for oppmålingsforretning som registreres i matrikkelen.

Næringslokale opptil 800 m²

	Per tiltak	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	70 000 (tiltaksklasse ¹³ 1) + 4 900 (grunngelyr for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett) + 2 800 (registreringsgebyr ¹⁴ for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett)	77 700	50 timer
Lørenskog	60 300 (grunngelyr 1. vedtak) + 22 100 (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	82 400	67 timer fra 1.vedtak til ferdigattest + administrative arbeider og tilsyn
Lillestrøm	300 000	300 000	124 timer
Rælingen	89 300	89 300	100 timer

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3,jf. § 20-1 a.

¹³ Ifølge Nittedal kommunes betalingsregulativ: Inndeling av oppgaver i tiltaket basert på vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvenser av mangler og feil, jf. SAK § 9- 4.

¹⁴ Ifølge Nittedal kommunes betalingsregulativ: registreringsgebyr skal dekke arbeidet med oppgavene knyttet til registrering i matrikkelen. Gebyret betales per bruksenhet for byggesak og per eiendom for oppmålingsforretning som registreres i matrikkelen.

Boligblokk opptil 20 leiligheter

	Per tiltak slik revisjonen har regnet	Totalt gebyr	Estimert gj. snitt tidsbruk
Nittedal	110 600 + 5 600 (tillegg per boenhet) x 20 boenheter + 4 900 (grunngebyr for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett) + 2 800 (registreringsgebyr ¹⁵ for søknadspliktige tiltak med ansvarsrett)	230 300	76,61 timer
Lørenskog	381 300 (grunnbeløp 1. vedtak) + 7 400 x 20 boenheter (tillegg for tidsbruk fra 1. vedtak per tiltak)	529 300	430 timer fra 1.vedtak til ferdigattest + administrative arbeider og tilsyn
Lillestrøm	20 000 x 10 boenheter 11 000 x 10 boenheter	310 000	153 timer
Rælingen	32 000 + 20 000 + 8 000 x 20 boenheter	212 000	140 timer

Saksbehandlingsgebyr for tiltak etter pbl § 20-3, jf. § 20-1 a

¹⁵ Ifølge Nittedal kommunes betalingsregulativ: registreringsgebyr skal dekke arbeidet med oppgavene knyttet til registrering i matrikkelen. Gebyret betales per bruksenhet for byggesak og per eiendom for oppmålingsforretning som registreres i matrikkelen.

