Sarpsborg Kommune
postmottak@sarpsborg.com

BOLIGPRODUSENTENE

Deres ref. 25/11106 Deres brev av: 19.9.2025 Vår ref. MG Dato: 16.10.2025

Boligprodusentenes høringssvar til forslaget om endring gebyrforskrift i Sarpsborg kommune

Sarpsborg kommune har sendt på høring forslag til endring av gebyrforskrift for byggesak. Kommunen opplyser at hensikten er å sikre at gebyrfastsettingen på Byggesak skjer i samsvar med reglene om selvkostfinansierte tjenester. Her følger høringssvaret til Boligprodusentenes Forening.

Boligprodusentenes Forening er en bransjeforening i NHO Byggenæringen for boligproduserende bedrifter i Norge. Boligprodusentene har nærmere 800 medlemsbedrifter (kjeder, enkeltbedrifter i kjedene og enkeltstående bedrifter). Medlemmene står for over halvparten av boligbyggingen her i landet.

BOLIGPRODUSENTENES VURDERING

I saksutskriften til saken står det følgende:
"Formålet med forskrift om gebyr for byggesaksbehandling er å sikre at kommunen får dekket kostnader med byggesaksbehandlingen og tilsynsvirksomheten. Forskriften skal være forutsigbar for utbygger, og samtidig tilstrebe selvkost i hver sak.

Gjeldende forskrift ble vedtatt av bystyret 15.12.2022, og kommunen har erfart at ordlyden og utformingen av enkelte bestemmelser i forskriften er egnet til å skape misforståelser og en inkonsekvent gebyrfastsetting i enkelte tilfeller. I tillegg er det behov for nye kategorier som er tilpasset utviklingen i samfunnet.

Forslag til forskrift om gebyr viderefører den samme strukturen som gjeldende forskrift, men det er foreslått enkelte presiseringer, samt tilføyinger av nye trinnsatser og kategorier. Det foreslås blant annet nye kategorier for behandling av solcelleanlegg, og nye trinnsatser som skiller mellom store og små behandling av bryggeanlegg. Videre foreslås det presiseringer knyttet til behandlingen av søknader om endringer."

Boligprodusentene støtter prinsippet om selvkost i byggesaksbehandlingen. Men det fremkommer ikke av høringsdokumentene hvilken selvkostgrad kommunen har på byggesaksområdet eller innenfor de ulike tiltaksområdene. Det er heller ikke oppgitt hva de ulike gebyrsatsene blir i det nye gebyrregulativet. Slik vi forstår forslaget, så skal gjeldende gebyrforskrift videreføres med enkelte endringer og tilføyelser. Vi kan derfor anta at de fleste gebyrsatser blir omtrent det samme som i gjeldende gebyrforskrift – men skal noen gebyrsatser økes eller senkes, og hva med de nye gebyrsatsene i de nye bestemmelsene?

Boligprodusentene mener høringsdokumentene mangler vesentlig dokumentasjon. Det gjør det umulig for oss å ta stilling til forslaget og vurdere det opp mot selvkost. Dette er i strid med kravene til forsvarlig utredning og opplysningsplikt ved høringer, jf. forvaltningsloven § 37. Når sentrale opplysninger om selvkostgrad og gebyrsatsene ikke fremgår av høringsdokumentene,

svekkes høringsinstansenes mulighet til å gi reelle og informerte innspill**. Forslag om endring av gebyrforskriften må derfor sendes ut på ny høring. I den nye høringen må det fremkommer tydelig hvilken selvkostgrad kommunen har på byggesaksområdet, og hva de faktiske gebyrsatser blir i det foreslåtte nye gebyrregulativer.**

Vi vil også understreke at timesprisen på kr 2 400 i gjeldende gebyrforskrift er meget høy (se D.10.1), også sammenlignet med andre kommuner. I forslaget er denne satt i D.9.1, men uten konkret gebyrsats. Vi oppfordrer kommunen i en ny høring om å vurdere en betydelig reduksjon av timesprisen, slik at den i større grad reflekterer reell selvkost.

Litt om selvkost

Kommunen har kun adgang til å kreve gebyrer som dekker nødvendige kostnader ved byggesaksbehandling, jf. plan- og bygningsloven § 33-1 og kommuneloven § 15-1. Gebyrene skal ikke overstige selvkost, og kommunen kan ikke oppnå økonomisk overskudd gjennom gebyrfastsettelsen, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 358. Det er akseptert at gebyrsatsene standardiseres basert på gjennomsnittlige kostnader for den aktuelle sakstype, jf. Rt. 2004 s. 1603, men satsene må fortsatt reflektere reelle kostnader for behandling av den enkelte sakstype. Kommunen kan derfor vedta gebyrforskrift med satser som reflekterer gjennomsnittskostnader, forutsatt at disse ligger innenfor selvkostrammen.

Viktige begrensninger:

- Gebyrene kan ikke inkludere kostnader for klagebehandling
- Tapte inntekter som følge av lovpålagte eller vedtatte reduksjoner kan ikke medregnes i selvkostgrunnlaget
- Brudd på saksbehandlingsfrister kan ikke kompenseres gjennom økte gebyrer

Nedsettelse av åpenbart urimelige gebyr
I kommunes forslag til gebyrregulativ er det en bestemmelse i E.2. om åpenbart urimelig gebyr. Denne bestemmelsen er viktig fordi den gir tiltakshaver adgang til å søke reduksjon av gebyret når det fremstår som åpenbart urimelig. Hensynet bak slike gebyrbestemmelser er fungere som en sikkerhetsventil for å fange opp uforutsette tilfeller der gebyrregulativet fører til en klart uriktig pris.

Sivilombudet har uttalt at selvkostprinsippet også gjelder i den konkrete saken, slik at gebyret bør gjenspeile kommunens faktiske kostnader, jf. uttalelse i sak 2008/88. Dette innebærer at selv om kommunen kan fastsette gebyrer på generelt grunnlag, må den i hver enkelt sak kontrollere at gebyret ikke strider mot selvkostprinsippet.

Det avgjørende for vurderingen av om et gebyr er åpenbart urimelig er om kommunen har levert de pålagte tjenestene til riktig pris, innen rimelig tid og i samsvar med de forventninger som stilles til forvaltningen.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening



Marita Grande
Fagsjef
e-post: marita.grande@boligprodusentene.no tlf:92637328