



BACKER BOLIG AS
Nesttunbrekka 95
5221 NESTTUN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Stine Ross Idsø, 5764 3148

Bjørnafjorden kommune gnr. 51 bnr. 539, Tellevikbakken. Leilegheitsbygg - parkeringsanlegg – gebyr.

Vi viser til oversending av klagesak fra Bjørnafjorden kommune den 21.10.2025, og klage datert 11.08.2025.

Vedtak

Statsforvalteren tar klagen på nedsatt saksbehandlingsgebyr til følge, og vi opphever denne delen av Bjørnafjorden kommunes vedtak datert 02.07.2025, ref.nr. 25/142359.

Saken sendes til Bjørnafjorden kommune for ny vurdering.

Sakens bakgrunn

Ansvarlig søker, Arkitektgruppen Cubus AS, søkte den 20.12.2024 på vegne av dere om etablering av ni boligblokker med totalt 103 leiligheter, felles garasje- og utomhusanlegg på eiendom med gbnr. 51/539.

Bjørnafjorden kommune innvilget rammetillatelse i vedtak datert 18.03.2025. Deretter ustedet kommunen faktura for søknadsbehandlingen den 24.03.2025 med byggesaksgebyr på totalt kr. 2 130 500,-¹ etter Byggesaksregulativet for 2025. Beløpet fordeler seg slik (vår sammenfatning):

Art. 3.5.1	Nybygg > = 60 m ² – første bueining	kr	24 000,-
Art. 3.5.2	Nybygg > = 60 m ² – bueiningar ut over den første bueining x 64	kr	1 305 600,-
Art. 3.5.3	Nybygg < 60 m ² – første bueining	kr	21 600,-
Art. 3.5.4	Nybygg < 60 m ² - bueiningar ut over den første bueining x 37	kr	666 000,-
Art. 3.6.3	Søknad om tiltak som næringsbygg (erverv) – hovudetasje og tilbygg til slike. 0-300 BRA m ²	kr	28 800,-
Art. 3.6.4	Tillegg for kvar påbegynte 100 m ² over 300 m ² X 29	kr	84 100,-
Totalt:			kr 2 130 100,-

¹ Jf. gebyrskjema



Dere påklaget og søkte om reduksjon av byggesaksgebyret i brev datert 04.04.2025. Dere var uenig i at byggesaken skulle faktureres etter 2025-regulativet. Rammesøknaden ble sendt inn i desember 2024 og tiltakshaver mottok mangelbrev først i februar 2025. Dette til tross for telefonisk kontakt ved to anledninger hvor dere stilte spørsmål om komplett søknad var mottatt, og dere fikk til svar at alt så greit ut. Det var ved mangelbrevet i februar kun etterlyst mindre suppleringer. Dere påpeker at differansen mellom de to regulativene er store, og at det i praksis utgjør en forskjell på cirka kr 213 000,-. Dere stilte også spørsmål ved at det var beregnet byggesaksgebyr for gjesteleilighet når enheten er et fellesareal og ikke egen boenhet. Søknaden om gebyrreduksjon var subsidiær. Kommunen tok ikke klagen på byggesaksgebyret til følge, men vurderte byggesaksgebyret som «urimeleg høgt» og nedjusterte byggesaksgebyret etter regulativets bestemmelse pkt. 1.6 til kr 1 567 800,- i vedtak datert 02.07.2025.

Dere påklaget, i brev datert 11.08.2025, beslutningen om nedjustering av byggesaksgebyret til kr 1 567 800,-. Dere viser til at det er positivt at kommunen har sagt seg enig i at det fakturerte byggesaksgebyret var åpenbart urimelig, jf. gebyrforskriften punkt 1.6, men at dere mener byggesaksgebyret fremdeles er åpenbart urimelig og i strid med selvkostprinsippet. Dere viser til at kommunen i vedtaket av 02.07.2025 har vurdert at byggesaken er atypisk, men at de ikke har vurdert faktisk selvkost ved behandlingen av den aktuelle byggesaken. I stedet har kommunen sett hen til Bergen kommunes gebyrregulativ hvor det i § 3.1.6 er fastsatt et maksimalt byggesaksgebyr på kr. 1 567 800. Det er kommunens plikt å sikre at selvkostprinsippet ivaretas både i kommunens gebyrregulativ og i den enkelte byggesak. Dere kan ikke se at kommunen har vurdert om gebyret er i tråd med selvkostprinsippet når fastsettelsen av det nedjusterte byggesaksgebyret utelukkende baserer seg på Bergen kommune sitt makstak for byggesaksgebyr. Dere stiller også spørsmål ved å legge selvkostberegningen til en annen og vesentlig større kommune til grunn. Det vises til at prosjektet ville kostet betraktelig mindre etter gebyrregulativene til f.eks. Øygarden, Askøy og Alver kommune. Dere viser også til at tidsbruken som gebyret forutsetter fremstår som uforholdsmessig og lite sannsynlig. Videre påpeker dere at flere bygg og enheter er gjentakende i prosjektet, og at dette tilsier redusert tidsbruk ved byggesaksbehandlingen. Det vises endelig til at Statsforvalteren i flere saker har fattet vedtak om betydelig gebyrreduksjon. Som eksempel vises det til vedtak fattet av Statsforvalteren i Innlandet datert 28.06.2025.

Bjørnafjorden kommune v/Plan- og bygningsutvalget (PBU) behandlet klagen i møte den 15.10.2025, sak 124/2025. Klagen ble ikke tatt til følge.

Saken er oversendt til Statsforvalteren for endelig behandling.

Dere har gitt tilleggsmerknader i saken i brev datert 12.12.2025. Dere viser til at det i administrasjonens saksframlegg til PBU er vist til at det i byggesaken har vært behov for mer enn standard behandling grunnet forhold som kan tilbakeføres til utbygger. Dere tilbakeviser at de påpekte forholdene er forhold som har medført en ekstraordinær tidsbruk ved byggesaksbehandlingen. Dere påpeker også avslutningsvis at byggesaksavdelingen i kommunen går med 1-2 millioner i overskudd i 2025 grunnet økning i inntekter spesielt fra kommunen. Boligprosjektet som ligger til grunn for klagen er det desidert største prosjektet som er rammesøkt i 2025, og etter all sannsynlighet en stor bidragsyter til overskuddet. Slik dere ser det, taler dette i seg selv for at ilagt gebyr overstiger selvkost.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.



Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyre.

Etter plan- og bygningsloven § 33-1 kan kommunene velge å kreve gebyr for behandling av saker etter loven. Gebyrsatsene skal fastsettes i lokal forskrift. Gebyret skal ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker (selvkostprinsippet). Selvkostprinsippet relaterer seg til det reelle kostnads- og utgiftsnivået på sektoren, differensiert på sakstype. Det er forvaltningen som har bevisbyrden for at snittkostnadene for vedkommende sakstype, og som ligger til grunn for gebyrsatsene, kan dokumenteres, jf. SOM-2012-1166. Nærmere omtale av selvkostprinsippet i byggesaker er bl.a. gitt i veileder fra Kommunal- og distriktsdepartementet (2021).²

Gebyret i denne saken er gitt med hjemmel i «*Gebyrregulativ for private planar, bygge- og delesakshandsaming, oppmåling og eigarseksjonering*» vedtatt av Bjørnafjorden kommunestyre 19.12.2024. Bjørnafjorden kommune har iht. pkt. 1.6 i forskriften adgang til å gi redusert gebyr dersom gebyret «*verkar openbart urimeleg i høve kostnadane kommunen har hatt med å handsame saka, eller dersom gebyret er openbart urimeleg av andre grunner.*»

Det er ikke klagerett på forskriften, eller på at kommunen velger å ilegge gebyr i enkeltsaker. Anvendelsen av forskriften kan påklages i henhold til forvaltningsloven, jf. forskriftens pkt. 1.5. Både avslag på og innvilgelser av søknader om reduksjon av byggesaksgebyr er enkeltvedtak og kan påklages, jf. fvl. kap. VI.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren bemerker innledningsvis at det med oversendelsen fra Bjørnafjorden kommune fremstår slik at det er to klagesaker som er oversendt til behandling til oss. Den første er klagen av 04.04.2025 på anvendelsen av gebyrregulativet som ikke ble tatt til følge i vedtaket den 02.07.2025, og den andre er klagen av 11.08.2025 på vedtaket av 02.07.2025 om nedsatt gebyr etter regulativets pkt. 1.6.

Vi behandler derfor i det følgende begge overnevnte klager.

1. Klage på anvendelsen av gebyrregulativet

I klagen datert 04.04.2025 på anvendelsen av gebyrregulativet er det først og fremst gjort gjeldende at det ikke skulle faktureres etter 2025-regulativet, men 2024-regulativet. Videre er det stilt spørsmål ved at det er fakturert for gjesteleilighet. Det er her påpekt at enheten er fellesareal, og ikke en egen boenhet.

Når det gjelder førstnevnte anførsel bemerker Statsforvalteren at det uttrykkelig går frem av gebyrregulativets pkt. 1.2 at gebyr etter plan- og bygningsloven blir beregnet etter de satsene som gjelder på tidspunktet når komplett sak blir mottatt av kommunen.

I klagebehandlingen har kommunen påpekt at selv om byggesøknaden ble mottatt 19.12.2024 og teknisk plan den 23.12.2024, var søknaden først komplett da kommunen mottok søknad om sanitærtilkobling/forhåndsuttalelse til VA, etter at kommunen hadde utstedt mangelbrev om dette den 11.02.2025.

² [Veileder for beregning av selvkost og gebyrforskrift i byggesaker - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/veileder-for-beregning-av-selv-kost-og-gebyrforskrift-i-byggesaker)



Statsforvalteren har ingen merknader til kommunens vurdering av at søknaden ikke var komplett før de hadde mottatt søknaden om sanitærtilkobling. Vi viser her til at opplysninger som skal gis ved rammesøknad jf. SAK10 § 5-4 andre ledd jf. også tredje ledd. Vi viser også under dette til kravene etter pbl. §§ 27-2 og 27-1. Det var derfor korrekt av kommunen å fakturere byggesaksbehandlingen etter 2025-regulativet som var det gjeldende på tidspunktet søknaden var komplett.

Når det gjelder anførselen om at det ikke skulle faktureres for gjesteleilighet kan vi ikke se at denne anførselen kan føre frem. Vi viser her til kommunens påpekning av at byggesaksregulativet ikke gjør noe unntak for leiligheter som skal brukes som fellesareal, og at det objektivt sett er en ordinær leilighet som skal ha samme vurdering og gebyr som de øvrige leilighetene som er omsøkt. Vi har ingen merknader til dette og slutter oss til kommunens vurdering her.

2. Klage på vedtaket om redusert gebyr

Det er kommunens gebyrregulativ pkt. 1.6 som hjemler muligheten for søker til å få nedsatt saksbehandlingsgebyr etter regulativet. Vilkåret for at gebyret er, som nevnt i regelverksorienteringen over, at gebyret anses som *«openbart urimeleg i høve kostnadene kommunen har hatt med å handsame saka, eller dersom gebyret er openbart urimeleg av andre grunner.»*.

Hovedpunktet i klagen er at gebyret må settes ned fordi det er i strid med selvkostprinsippet. Det er på det rene at gebyrene som er satt i en gebyrforskrift ikke kan være *«høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker.»* jf. pbl. § 33-1 første ledd. Bestemmelsen gir uttrykk for selvkostprinsippet.

Det er videre på det rene at kommunen i sitt byggesaksregulativ kan legge til grunn gjennomsnittsbetraktninger, og det er ikke krav om at et konkret gebyr fullt ut må tilsvare kommunens kostnader i den enkelte sak. Gebyret kan tilsvare et antatt gjennomsnitt for tilsvarende saker. Utgangspunktet er dermed at kommunen ikke må føre detaljert oversikt over tidsbruken i hver enkelt sak når gebyrregulativet tar utgangspunkt i fastpriser. Dette fremgår blant annet av departementets uttalelse i sak 19/4726-4.³

I overnevnte uttalelse fra departementet går det frem at begrensningen til selvkost i pbl. § 33-1 også retter seg mot det enkelte gebyr, i tillegg til kommunens gebyrregulativ. Dette medfører at kommunens faktiske kostnader i den konkrete saken bør gjenspeiles i det fastsatte gebyret. Avviket mellom gebyrets størrelse og kommunens faktiske kostnader i den konkrete saken kan dermed ikke være for stort. Gebyret må i den enkelte sak ikke fremstå som klart urimelig.

Departementet går så over til å omtale såkalte «atypiske» tilfeller. Det siktes til saker der gebyrregulativet fastsetter gebyr for en angitt enhet (f.eks. boenhet/bolig, et areal eller antall dispensasjoner) og hvor slik oppbygning fører til et svært høyt gebyr. For slike atypiske saker, der en sak fremstår som enkel å behandle, men som på grunn av mange boenheter/areal utløser høye gebyrer, vil det, ifølge departementet, *«være visse krav til dokumentasjon av de faktiske kostnadene»*. Dette dokumentasjonskravet forklares med at i slike saker vil det være en fare for at ilagt gebyr overstiger de reelle kostnadene (selvkost) kommunen har hatt med behandlingen av saken. Det

³ Se tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet av 14.11.2019 «§ 33-1 Departementets svar på spørsmål om krav om dokumentasjon til selvkost for gebyr etter plan- og bygningsloven § 33-1 første ledd tredje setning».



kreves med andre ord at kommunen synliggjør hvilket arbeid den har hatt med saken.

I saken er det på det rene at det er regulativbestemmelsene som er utformet etter en lineær gebyrmodell som har dratt det opprinnelige behandlingsgebyret opp. Vi viser her til at det er gebyrene beregnet etter art. 3.5.2, art. 3.5.4 og art. 3.6.4, som beregner gebyr etter antall boenheter og areal, som utgjør hovedparten av det opprinnelige ilagte saksbehandlingsgebyret. Det er nettopp denne typen gebyrbestemmelser departementet sikter til i sin uttalelse, og som kan medføre risiko for at det blir utløst gebyrer som er i strid med selvkost. Vi kan ikke se at det i klagen er knyttet anførsler til de øvrige gebyrbestemmelsene som er benyttet i saken.

Kommunen reduserte byggesaksgebyret, etter søknad, fra kr 2 130 500,- til kr 1 567 800,-. De har slik vi oppfatter det erkjent at det opprinnelige byggesaksgebyret på kr 2 130 500,- var atypisk som følge av beregningene etter regulativbestemmelsene av lineær art. Altså at gebyrene beregnet etter disse regulativbestemmelsen medførte et totalgebyr som åpenbart ikke gjenspeilte de faktiske utgiftene kommunen har hatt med behandling av søknaden.

Kommunens begrunnelse for det nye behandlingsgebyret på kr 1 567 800,- er at denne summen samsvarer med Bergen kommunens makstak for byggesaksgebyr per byggesak. I fravær av et tilsvarende makstak i Bjørnafjorden kommunens gebyrregulativ, og ved at et tilsvarende prosjekt ville fått et beregnet gebyr (2 291 225,-) på omtrent det samme nivå som i Bjørnafjorden kommune, har kommunen ansett det som naturlig å redusere behandlingsgebyret ned til summen for Bergen kommunes makstak.

Statsforvalteren merker seg, som vist til i overnevnte uttalelse fra departementet, at når det er indikasjoner på at byggesaken er «atypisk» skjerper dette plikten til å sannsynliggjøre eller dokumentere de faktiske kostnadene, sammenlignet med mer ordinære byggesaker.

Vi merker oss også at dersom det reduserte gebyret, som er fastsatt etter søknad, er så lavt at det med tilstrekkelig grad av sikkerhet er innenfor selvkost vil dette etter vårt skjønn kunne dra i retning av at det ikke er nødvendig for kommunen i like stor grad som ellers i atypiske saker å dokumentere at det nye behandlingsgebyret er innenfor selvkost. Slik vi ser saken er det nye beløpet ikke satt så lavt at det kan konstateres en slik tilstrekkelig grad av sikkerhet. Vår vurdering er derfor at det fremdeles er et skjerpet krav til dokumentasjon av selvkost i saken.

Det avgjørende i saken er dermed om ressursbruken slik den er synliggjort av kommunen står i samsvar med det endelige saksbehandlingsgebyret på totalt kr 1 567 800,-.

I uttalelse fra 14.11.2019 har departementet oppstilt noen momenter som er relevante ved vurderingen av om arbeidet er tilstrekkelig synliggjort:

«En måte å synliggjøre dette på kan være at kommunen viser hvor omfattende saksbehandlingen har vært ved f.eks. å redegjøre for hva som har vært krevende avklaringer og hvilke oppgaver/aktiviteter de har utført i saken. Det kan være antall brev de har måtte skrive, antall møter de har hatt med søker/tiltakshaver underveis, avklaringer de har måttet gjøre med andre myndigheter, hvor mange personer som har vært involvert i drøftelser av saken mv. En annen måte kostnadene kan dokumenteres på er at kommunen fører en oversikt over timebruk og eventuelle andre påløpte kostnader som har vært reelle og relevante. En slik registrering av timebruk i hver enkelt sak vil da også kunne nyttes som det statistiske grunnlaget som er nødvendig for å dokumentere at selvkostprinsippet etterleves. Kommunen kan også ha tilgjengelig nødvendig empiri for fastsettelse av arealklasser og korresponderende gebyrposter i



gebyrregulativet som sådan. (...).»

I klagen er det anført en ikke kan se at kommunen har vurdert om gebyret er i tråd med selvkostprinsippet når fastsettelsen av det nedjusterte gebyret utelukkende baserer seg på Bergen kommunes makstak for byggesaksgebyr. Det er videre påpekt at dersom det for enkelhetens skyld legges til grunn en timepris på kr 1 400,- tilsvarer det det nye gebyret en tidsbruk på 1529 timer som utgjør omtrent et helt årsverk, og tilsvarer mer enn tre fulltidsansatte i arbeid med byggesaken hver dag i saksbehandlingstiden på tre måneder. Det påpekes også at tre av de omsøkte boligblokkene har lik utforming og tilsvarende sammensetning av leiligheter. Selv om alle boligblokkene må gjennomgå vil repeterende bebyggelse og leilighetssammensetning resultere i redusert tidsbruk. Øvrige boligblokker har også stor grad av repeterende leilighetsvarianter. Tiltaket baserer seg på en nylig vedtatt reguleringsplan som innebærer lite behov for skjønnsmessige vurderinger. Det er ikke søkt om dispensasjoner, og det har ikke vært arbeidskrevende nabomerknader.

Kommunen ha i klagevurderingen vist til at saken er omfattende ved at den gjelder et høyt antall bygg og enheter. De påpeker at selv om det spares noe tid i saken sett opp mot om de ni byggene skulle vært behandlet som ni separate saker, er samtidig større saker krevende å behandle i seg selv, med et større antall dokumenter og flere detaljer i samme sak.

Det blir fra kommunens side videre gjort gjeldene at det i saken har vært behov for mer enn «standard» behandling grunnet forhold som søker hefter for. Det vises her til behov for mangelbrev grunnet manglende søknad om sanitærtilkobling/forhåndsuttale VA, og behov for avklaringer med BIR grunnet feilinformasjon i søknaden om at ny RTP var løst i henhold til reguleringsplanen når det i realiteten var godkjent ny RTP for 103 enheter i oktober 2024. Kommunen påpeker også at føring av matrikelinformasjonen tok tid og måtte korrigeres grunnet mangler i plantegning og feilinformasjon fra søker ved etterspørsel om arealinformasjon.

Kommunen har ellers vist til at kostnadsnivået i kommunen ikke er direkte sammenlignbart med andre kommuner som Askøy, Øygarden eller for eksempel Hamar kommune, som det er vist til i klagen. Dette begrunnes både med at det er et annet lønnsnivå, grunnet Bjørnafjorden kommune sin nærhet til Bergen som arbeidsmarkedsområde, og med at kommunen har to administrasjonssenter- rådhuset på Os og kommunetunet i Eikelandssosen.

I tilleggsmærknaden til klagen er det bestridt at manglende søknad om sanitærtilkobling/forhåndsuttale VA, kommunens behov for avklaringer med BIR og manglende plantegning er feil ved søknaden som er egnet til å rettferdiggjøre eller begrunne størrelsen på ilagt gebyr. Det anføres at feilene var marginale og raskt ble rettet opp i. Det påpekes også at feil arealinformasjon som var oppgitt for en leilighet ble oppdaget av søker to uker etter rammetillatelsen og at kommunen ble informert om dette av ansvarlig søker.

Statsforvalteren kan med kommunens gjennomgang av arbeidsbruken i saken, sammenholdt med klageanførlene og tilleggsmærknaden, ikke se at saken slik den nå er opplyst, gir et tilstrekkelig grunnlag for å konstatere at saksbehandlingsgebyret på kr 1 567 800,- er i tråd med selvkost.

Selv om kommunen generelt har vist til at større saker, som i den foreliggende sak, er krevende å behandle i seg selv, er vår vurdering at det må mer konkret synliggjøring til for å underbygge at sakskomplekset i dette tilfellet har medført en ressursbruk som tilsvarer det ilagte saksbehandlingsgebyret. Slik vi ser det har klageparten anført en rekke moment som drar i retning av tidsbesparelse ved saksbehandlingen. Vi kan i utgangspunktet heller ikke se at de avklaringene i saken som er påpekt av kommunen, som mangelbrev, korrespondanse med BIR m.v fremstår særlig



mer krevende enn for saker ellers av denne typen, og som eventuelt veier opp for de tidsbesparende momentene som er påpekt i klagen. Vi understreker at vi med dette ikke utelukker at saken har vært ressurskrevende tilsvarende det ilagte saksbehandlingsgebyret slik kommunen har lagt til grunn, men påpeker at dersom dette skal legges til grunn kreves en mer konkret synliggjøring av kommunes arbeid i saken.

Slik saken per nå er opplyst er vår vurdering at det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å kunne konstatere at gebyret er i henhold til selvkost og dermed lovlig, jf. pbl. § 33-1.

Saken returneres med dette til Bjørnafjorden kommune for ny vurdering av søknaden om nedsettelse av saksbehandlingsgebyret.

Oppsummering

Klagen har ført frem.

Vi har kommet til at det ikke er tilstrekkelig dokumenter at nytt ilagt saksbehandlingsgebyr på kr 1 567 800,- er i tråd med selvkostprinsippet.

Statsforvalteren i Vestland opphever den del av Bjørnafjorden kommunes vedtak datert 02.07.2025, ref.nr. 25/142359, som gjelder nedsetting av saksbehandlingsgebyret fra kr 2 130 500,- til kr 1 567 800,-.

Saken returneres til Bjørnafjorden kommune for ny vurdering.

Vedtaket på side 1 er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Klagen har ført frem. Etter forvaltningsloven § 36 skal klager da gjøres kjent med retten til å få dekning for vesentlige sakskostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Eventuelle krav om sakskostnader må settes frem innen tre uker fra dette brevet ble mottatt. Kravet skal stiles til Statsforvalteren i Vestland. Utgiftene skal være dokumenterte. Utgifter til partens eget arbeid med klagen dekkes normalt ikke.

Med hilsen

Anne-Kjersti Sande
fung. seksjonsleder

Marte Ruvang Karlsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bjørnafjorden kommune

Postboks 24

5649

EIKELANDSOSEN