

## **Notat**

**Emne:** Notat vedr. gebyrfastsættelsen for 2015

Dette notat redegør for gebyrfastsættelsen for byggesagsbehandling for 2015. Herunder regnskab og budget for det foregående og kommende år samt reviderede byggesagsgebyrer.

### **Baggrund**

Alle kommuner skal fra den 1. januar 2015 opkræve byggesagsgebyr efter medgået tid på basis af timeregistrering, såfremt den enkelte kommune beslutter at opkræve gebyr for behandling af byggesager. Gebyret opkræves desuden til en timepris, som fastsættes på nærmere vilkår. Dog kan helt simpelt byggeri undtages og gebyrberegnes efter faste takster.

Der skal tages stilling til, hvilken takstmodel der skal anvendes for 2015, samt om en del af byggesagsbehandlingen skal undtages fra gebyropkrævning.

### **Sagsfremstilling**

Folketinget har med lov nr. 640 af 12. juni 2013 vedtaget, at kommunerne pr. 1. januar 2015 skal opkræve byggesagsgebyr i forhold til den faktiske anvendte tid. Således skal alt byggeri faktureres efter medgået tid baseret på timeregistrering. Undtaget for dette krav er mindre byggeri (udhuse, carporte, garager, overdækninger), som kan faktureres efter faste gebyrtakster.

Det er op til kommunen at fastlægge gebyrniveauet. Således danner lovgivningen alene en øvre ramme for gebyrpolitikken. Det er et krav, at omkostninger knyttet til selve byggesagsbehandlingen kan dokumenteres, og at gebyrindtægterne ikke overstiger de samlede omkostninger.

Kommunen skal opkræve samme timepris i alle byggesager omfattet af gebyrfinansiering efter tidsforbrug, og samme faste pris i alle byggesager omfattet af gebyrfinansiering efter fast pris. Der må ikke opkræves "grundgebyr" eller "opstartsgebyr.

I dag opkræves efter gældende lovgivning særskilte gebyrer for 5 forskellige kategorier. Dette vil ikke længere være muligt. Takstblad for 2014 og Betalingsvedtægt for byggesagsbehandling, er vedhæftet som bilag.

#### *Forvaltningens bemærkninger og vurderinger*

Lovens intentioner er at sikre, at ansøger betaler for den ydelse, som ansøgeren modtager. Herudover skal gebyrstrukturen virke befordrende for, at ansøger udarbejder fyldestgørende ansøgninger, som mindsker sagsbehandlingstiden. Omvendt betyder dette, at den ansøger, som vælger at bidrage til at vanskeliggøre en sag, reelt også bærer økonomien herfor.

Dette vil dog ikke helt kunne indfries. Der er således alene hjemmel til at opkræve gebyr for sagsbehandling, der tager afsæt i byggeloven. Således må sagsbehandlingstid, der anvendes til at sagsbehandle efter anden lovgivning, ikke indregnes i gebyropgørelsen. Det er ofte plangrundlaget, herunder bl.a. lokalplaner som udfordres i byggesager

Udover at sagsbehandlingstid ved behandling efter anden lovgivning ikke kan medregnes, betyder ændringerne i lovgrundlaget (byggelov, bygningsreglement og gebyrvejledning) endvidere at

- Oplevelsen af, hvad der betales gebyr for, vil kunne ændre sig, idet det tydeliggøres, hvilke sagsbehandlingsskridt, der faktureres. Det kan for eksempel være tid, der medgår til sagsbehandling af indsigelserne ved en partshøring. Det har ikke været synligt, at dette indgår i fastsættelsen af m<sup>2</sup>-priserne.
- Der fremover vil kunne være nye sagstyper, som der med de nye bestemmelser vil kunne opkræves gebyr for. Det gælder for eksempel gebyr for afslag, samt for sager, hvor ansøger trækker ansøgningen tilbage.

I forbindelse med beslutning om den fremtidige gebyrmodel tages følgende med i overvejelserne:

**1. Skal kommunen opkræve en mindre andel af gebyrindtægter, end der er dækkende for de faktiske omkostninger?**

I det omfang, at gebyrindtægterne ikke dækker de faktiske omkostninger, sker finansieringen gennem skatteopkrævningen. Vælges f.eks. at lade gebyrindtægterne dække 70 % af de faktiske omkostninger, vil de resterende 30 % således skulle dækkes gennem skatteopkrævningen. Det er også muligt at beslutte at undlade at opkræve byggesagsgebyrer.

**2. Skal dele af byggesagsbehandlingen undtages fra gebyroprævnings?**

Der kan være særlige forhold ved dele af byggesagsbehandlingen, hvor der kan argumenteres for at undtage disse dele for gebyroprævnings. Særlige forhold kan være f.eks. hvor gebyroprævnings vil hæmme en fremgang i sagsbehandlingen, og hvor gebyret ellers vil udgøre en uforholdsmæssig stor del af byggeriets samlede omkostninger. Punktet er således kun relevant for den del af sagsbehandlingen, hvor der opkræves byggesagsgebyr efter tidsforbrug.

Forvaltningen peger på følgende dele af byggesagsbehandlingen, hvor der kan argumenteres for undtagelse fra gebyroprævnings:

- Forhåndsdialog. Det foreslås, at det første møde, uanset hvilke sagsbehandlingstrin, der foretages, er gebyrfrit. Herefter starter tidsregistreringen som grundlag for gebyroprævnings. Forslaget er begrundet med, at det er ønskeligt at bistå ansøgere med at afklare forholdet omkring deres ønskede byggearbejde. Såfremt der skal betales for et sådant møde, risikeres at forhåndsdialogen fravælges med en efterfølgende længere sagsbehandlingstid til følge på grund af manglende dokumentation, at projektet strider mod anden lovgivning o.lign.
- Sagsbehandling i forbindelse med nabo- og andre klager, ud over sagsbehandling af eventuelle indsigelser i forbindelse med en partshøring. Forslaget begrundes med et demokratisk hensyn, idet gebyret i sådanne sager – helt eller delvist uforskyldt – kan give meget stor forskel på ge-

byret i de enkelte sager, hvis bygherre skal betale for medgået tid til sagsbehandling af vedvarende klager.

Den del af byggesagsbehandlingen, som der evt. besluttet ikke at opkræve gebyr for, skal skattefinansieres. Det betyder endvidere, at den medgåede tid til denne del af sagsbehandlingen heller ikke kan medregnes ved beregning af fremtidig timepris.

### **3. Skal visse bygningstyper undtages fra gebyropkrævning?**

Der kan være politisk ønske og vilje til at undtage visse bygningstyper fra gebyropkrævning. Det kan eksempelvis være nye enfamiliehuse for at tiltrække nye borgere, og det kan være virksomheder, som ønsker at etablere sig og at udvide. Dette er udelukkende en politisk afvejning. Såfremt visse bygningstyper undtages, skal der foretages en entydig afgrænsning.

De bygningskategorier, som der eventuelt besluttet ikke at opkræve gebyr for, skal skattefinansieres. Dette betyder samtidig, at den medgåede tid til sagsbehandlingen af disse bygninger heller ikke kan medregnes ved beregning af fremtidig timepris.

Administrationen peger på følgende undtagelse fra timebaseret gebyr. For anmeldelsessager (garager, carporte, udhuse, mv.), indføres et gebyr. Dette med baggrund i, at gebyromkostningerne for anmeldelsessager baseret på timeforbrug, vil blive alt for stor i forhold til byggeomkostningerne. Herved risikeres at bygherre ikke anmelder byggeriet til kommunen for at spare gebyrudsgifterne.

Såfremt dette besluttet, vil en del af udgifterne til sagsbehandling af anmeldelsessager blive skattefinansieret. Administrationen foreslår et gebyr på 2.000 kr. pr. anmeldelsessag, hvilket vurderes at være rimelig i forhold til arbejdsindsatsen.

### **4. Skal opkrævning foretages i én eller to rater?**

De nye bestemmelser fastlægger, at gebyr fastsat efter tidsforbrug tidligst forfalder til betaling, når bygningen lovligt kan tages i brug. Kommunen kan dog vælge at opkræve gebyret i to rater. Her vil første rate forfalde til betaling, når byggetilladelsen eller dispensationen meddeles, og anden rate vil forfalde til betaling, når bygningen endeligt og lovligt kan tages i brug.

Nogle byggesager kan kræve meget opfølgning efter byggetilladelse er udstedt. Med dette menes revision af tegningsmateriale fra ansøger, spørgsmål til myndighedskrav, tilsyn, færdigsyn, mv. Overslag på tid til dette kan ikke pålægges gebyret ved udstedt byggetilladelse, da der kun er tale om medgået tid der kan faktureres.

Efter nugældende regler er det praksis at opkræve gebyr, når der meddeles byggetilladelse eller anmeldelse.

Der må forventes nedgang i gebyrindtægt de første 1-2 år på grund af forskydning i tidspunkt for opkrævning.

Med henblik på at minimere konflikter mellem budgetteret og faktisk indtægt, foreslås det, at der kan opkræves gebyr for medgået tid i to rater – den første rate beregnes og opkræves for medgået tid ved tidspunktet for byggetilladelse eller anmeldelse, og anden rate beregnes og opkræves for medgået tid i forbindelse med endelig lovlig færdigmelding eller ibrugtagningstilladelse.

## 5. Valg af gebyrmodel.

Administrationen anbefaler følgende model:

- Indførelse af to gebyrkategorier.
  - Opkrævning af fast gebyr ved byggeri efter anmeldelsesordningen.
  - Opkrævning af gebyr efter medgået sagsbehandlingstid for øvrigt byggeri.
- Undtagelse for opkrævning af gebyr for dele af byggesagsbehandlingen, jf. pkt. 2.

Endvidere bør der opkræves gebyr for byggesagsbehandling. Dette med begrundelse i, dels at ikke alle har behov for den type kommunale ydelse, dels at gebyropkrævning vil have en "opdragende effekt" på ansøgere, hvorved at fyldestgørende og bearbejdede ansøgninger vil blive "belønnet" med et mindre gebyr.

Uanset hvilken model der besluttet, må det forventes at indførelse af gebyr efter tidsforbrug i 2014 vil reducere de samlede gebyrindtægter. Erfaringerne fra de kommuner, som allerede har indført timepris er, at gebyrindtægterne er faldet. Dette tilskrives først og fremmest, at kommunerne oftest har beregnet gebyrtakster ud fra den samlede byggesagsbehandling.

## Timeprisen

Den beregnede timepris fremgår af "Beregning af timepris i Ishøj Kommune for 2015", som er vedhæftet. Som det ses vil timeprisen for 2015 beløbe sig til 712,- kr.

Ovennævnte takstblad indeholder også den lovkrævede instruks som beskriver, hvordan gebyrordningen håndteres. Instruksen skal indeholde kommunens retningslinjer for opkrævning og kontering af gebyrer samt opgørelse af udgifter forbundet med gebyrordningen. Instruksen skal ligeledes indeholde retningslinjer for fordeling og kontering af timer i kommunen.

### *Forhold til andre kommuner*

Der er på nuværende tidspunkt begrænset med oplysninger om andres kommuners kommende timesats for byggesagsbehandling. Det tætteste man kan komme på en sammenligning er via en spørgeundersøgelse udført af KTC (Kommunalteknisk Chefforening). En oversigt af resultatet er vedhæftet. Heraf fremgår det bl.a., at;

- hovedparten af kommunerne endnu ikke har endeligt vedtaget de kommende gebyrer,
- de gebyrer som er vedtaget eller foreslået vedtaget ligger fra ca. 480,- til 750,- kr.,
- gennemsnittet af de gebyrer som er vedtaget eller foreslået er på 629,- kr.,
- 19 kommuner har besluttet eller overvejer at beslutte ikke at tage gebyr for byggesagsbehandling.

Som det ses af ovenstående ligger Ishøj Kommunes timepris over gennemsnittet på 629,- . Det foreslås derfor, at gennemsnitprisen fastsættes som timepris for Ishøj Kommune.