

Byggesagsgebyr i 2015

Dok.nr.: 4935
 Sagsid.: 14/3094
 Initialer: ivsa
Åben sag

Sagsfremstilling

Ved lov nr. 640 af 12. juni 2013 har Folketinget besluttet, at kommunerne fra 1. januar 2015 skal opkræve gebyrer for byggesagsbehandling efter tidsforbrug. Samtidig kan kommunerne beslutte, at visse sager undtages for gebyr, eller at alle sager fritages for gebyr. Inden forvaltningen fremlægger en detaljeret model, ønskes en politisk stillingtagen til problemstillingerne. De nuværende gebyrer er som følger:

Type	Størrelse	Pris i kr.
Simple konstruktioner og nedrivning		1.600
Nyt enfamilie- og sommerhus		4.000
Industri- og lagerbygninger samt avlsbygninger	Til og med 5.000 m ²	11 pr. m ²
	Over 5.000 m ²	5,50 pr. m ²
Master og vindmøller		6.000
Etagebyggeri	Til og med 5.000 m ²	16,50 pr. m ²
	Over 5.000 m ²	8,25 pr. m ²

Med de nuværende regler er gebyret afhængig af byggeriets type eller størrelse og ikke den tid, forvaltningen måtte bruge på at behandle sagen. Ved de nye regler bliver det muligt at kræve gebyr fra og med forhåndsdialogen med ansøgerne, samtidig med at det bliver muligt at kræve gebyr for dispensationer, som ikke kræver tilladelse eller anmeldelse. Der åbnes også for, at der kan kræves gebyr, hvor der meldes afslag. Det skal understreges, at der kun kan opkræves gebyr, hvor der træffes afgørelse med hjemmel i byggeloven eller bygningsreglementet. Der kan således ikke kræves gebyr for afgørelser, som træffes med hjemmel i anden lovgivning, f.eks. planloven eller naturbeskyttelsesloven. Kommunen fastsætter selv en timepris, og der må ikke opkræves opstartsgebyrer. Timeprisen og den samlede pris for en tilladelse må ikke overstige omkostningerne. For mindre bygninger kan der alternativt opkræves et fast gebyr, gældende for carporte, garager, udhuse, drivhuse m.m.

Kommunen må selv bestemme, hvornår den egentlige sagsbehandling starter, hvilket betyder, at forhåndsdialog kan udtages fra tidsforbruget. I sådanne tilfælde er det vigtigt at beskrive overfor kunden, hvornår den egentlige byggesagsbehandling starter, og taxameteret tæller.

Gebyret forfalder til betaling, når bygningen endeligt kan tages lovligt i brug. Kommunerne kan vælge at opkræve gebyret i to rater, første når byggetilladelsen eller dispensationen meddeles, og anden når bygningen tages lovligt i brug.

Afhængigt af hvordan området byggesagsbehandling defineres, er der i dag ca. 10 personer beskæftiget med byggesagsbehandling, og der er budgetteret med en indtægt på 2.634.870 kr. i 2014.

Forvaltningens vurdering

Med de nye regler gives der mulighed for at opkræve gebyr efter den reelt forbrugte tid, hvilket betyder, at komplicerede sager, sager som er utilstrækkeligt oplyst, eller sager, som kræver lange høringsprocesser, risikerer at blive langt dyrere for kunden end hvad der opleves for nuværende. Modsat vil en godt oplyst sag, som overholder de gældende regler, medføre et lavere gebyr, end hvis forvaltningen skal bruge meget tid på at tolke materiale og returnere materiale.

Det er forvaltningens vurdering, at Varde Kommune bør opkræve byggesagsgebyr. For at undgå at administrationen bliver en papirtiger, anbefales mindre byggerier indtægtsdækket ved et fast gebyr, ligesom det anbefales ikke at lægge gebyr på sager, som ikke kræver tilladelser.

Forvaltningen anbefaler, at der nedsættes en projektgruppe, som med ovenstående udgangspunkt inden sommer fremkommer med forslag til timepris, gebyr og et forslag til administrationspraksis for den indtægtsdækkende del af byggesagsbehandlingen. Samtidig bør der udarbejdes en kort vejledning til ansøgere, som beskriver hvad gebyrerne dækker, og hvornår der tidsregistreres fra. Efterfølgende planlægger forvaltningen i 2. halvdel af 2014 at tidsregistrere gebyrpålagte byggesager for at få de nødvendige rutiner og erfaringer inden opstart i 2015.

Hvis udvalget ønsker, at der skal være en bestemt minimumsindtægt fra byggesagsbehandling, vil det være afgørende, at så mange som muligt af personalets registrerede timer udkonteres på sager, med den risiko, at enkelte sager i kundens optik kan blive meget dyre i gebyr. Det kan f.eks. være tilfældet med et enfamiliehus, som kræver megen sagsbehandling, en telemast eller især en vindmølle. Det skal her igen bemærkes, at planlægning for en vindmølle ikke kan gebyrdækkes, det kan kun selve byggesagsbehandlingen.

Retsgrundlag

Ved lov nr. 640 af 12. juni 2013

Økonomi

Afhænger af valgt model.

I 2014 er Udvalgets budget for byggesagsgebyr 2.634.870 kr.

Høring

Ingen

Bilag:

1	Åben	Byggesagsgebyr - Byggesagsgebyr.xls	43179/14
2	Åben	Projektbeskrivelse - Byggesagsbetaling efter timepris	38476/14
3	Åben	Byggesagsdata til Billund november 2013.xlsx	42713/14

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,



at udvalget drøfter principper for udarbejdelse af byggesagsgebyrer.

Beslutning Udvalget for Plan og Teknik den 08-04-2014

Fraværende: Ingen

Principperne blev drøftet.