



Bilag 1- Nye gebyrregler på byggesagsområdet

Lov nr. 640 af 12. juni 2013

Baggrund

Regeringen har ved lov nr. 640 af 12. juni 2013 besluttet, at kommunerne pr. 1. januar 2015 skal opkræve byggesagsgebyrer på timebasis for medgået tid. Småbyggerier som udhuse, carporte, garager, drivhuse og lignende kan stadig faktureres efter faste gebyrtakster, da erfaringer viser, at opkrævning efter tidsforbrug ved disse sager kan medføre gebyrer, der ikke står i forhold til udgifterne i byggeprojektet.

Lovændringen er gennemført på baggrund af regeringens Vækstplan DK, som skal fremme vækst og beskæftigelse i den private sektor gennem forbedrede rammevilkår for virksomhederne. Lovændringen har blandt andet til formål at fremme en mere gennemskuelig og ensartet gebyropkrævning i kommunerne.

Lovændringen er fulgt op af Energistyrelsens gebyrvejledning til kommunerne. Vejledningen er ikke udtømmende, og der har været behov for at spørge Energistyrelsen om yderligere vejledning i forhold til konkrete problemstillinger, herunder hvorvidt der kan opkræves gebyr ved afslag.

Omkostninger til byggesagsbehandling

Det er op til kommunen at fastlægge gebyrniveauet og gebyrprincipperne. Kommunen kan vælge at opkræve en mindre andel af gebyrindtægterne, end der er dækkende for de faktiske omkostninger, og kommunen kan vælge helt at undlade gebyropkrævning.

I det tilfælde at gebyrindtægterne ikke dækker de faktiske omkostninger, skal finansieringen ske gennem skatteopkrævningen. Kommunen kan endvidere vælge, at der kun skal opkræves gebyr for visse sagstyper.

Ved opgørelse af omkostningerne til byggesagsbehandling medregnes den tid, der ligger til sagsbehandling efter byggelovgivningen og relateret følgelovgivning, når dette ligger som en naturlig del af behandlingen af byggesagen. Energistyrelsens vejledning præciserer, at der ikke kan opkræves gebyr for tid forbrugt til sagsbehandling efter anden lovgivning, og denne del skal finansieres via kommunens skatteindtægter.

Der vil ikke kunne tages gebyr for den generelle vejledning og rådgivning af borgerne, da disse ydelser påhviler kommunen i dens egen skab af forvaltningsmyndighed.

Det er et krav, at kommunen dokumenterer de direkte, indirekte og komplementære omkostninger knyttet til selve byggesagsbehandlingen, og at gebyrindtægterne ikke overstiger de samlede omkostninger. Hvis småbyggerierne faktureres efter faste takster, er det et krav, at gebyrindtægterne for denne kategori ikke overstiger de faktiske omkostninger til sagsbehandling af netop denne type af byggesager.

Som udgangspunkt skal der laves en omkostningskalkulation efter de retningslinjer, der er fastsat i Indenrigsministeriets vejledning for omkostningskalkulation.

Opkrævning

Kommunen skal opkræve samme timepris i alle byggesager. Der må ikke opkræves ”grundgebyr” eller ”opstartsgebyr”.

Opkrævningen af byggesagsgebyrer efter den nye lovgivning skal som hovedprincip ske, når bebyggelsen lovligt kan ibrugtages. Kommunen kan vælge, at opdele byggesagsgebyrer i 2 rater, så der opkræves gebyr ved afgørelsen og igen ved sagens endelige afslutning. Der kan således også opkræves gebyr for medgået tid efter, at afgørelse er truffet.

Ændringen i tidspunkt for opkrævning af gebyr vil medføre en forsinkelse i indtægten. Kommunens eksterne revisor, Deloitte, har dog over for Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt, at forbrugte timer på igangværende byggesager kan indtægtsføres.

Byggesagens påbegyndelse er det tidspunkt, hvor kommunen enten modtager en ansøgning, eller det tidspunkt hvor kommunen vurderer, at der foretages en egentlig byggesagsbehandling, selvom der ikke er modtaget en formel byggeansøgning. Det vil ofte være, når kommunen ikke blot iagttager sin forvaltningsretlige vejledningspligt, men foretager konkrete vurderinger i et konkret byggearbejde. Denne vurdering vil kommunen f.eks. ofte skulle foretage i forbindelse med forhåndsdialoger, skrankehenvendelse, og telefoniske henvendelser, som afholdes inden ansøgningen reelt er fremsendt.

Kommunen skal ved opkrævning af byggesagsgebyr efter tidsforbrug udspecificere tidsforbruget i den enkelte byggesag. Loven præciserer ikke, hvordan denne udspecificering skal foretages.

I gebyrvejledningen anføres, at kommunen ved beregning af gebyr kan medregne de udgifter, som de har til byggesagsbehandlingen i snæver forstand, samt udgifter af mere generel art, som efter et rimeligt skøn medgår til administration af byggesagsbehandlingen. Udgifter forbundet med at påse byggeri efter anden lovgivning, kan medregnes, men egentlig sagsbehandling efter anden lovgivning kan ikke medregnes.

I gebyrvejledningen præciseres, at kommunerne skal udarbejde en instruks for gebyrordningen. For at kommunen kan dokumentere omkostningerne forbundet med byggesagsbehandlingen, skal sagsbehandlerne foretage tidsregistrering, dels for at dokumentere tidsforbrug på hver sag, og dels som grundlag for opgørelse af timepris og evt. fast pris via økonomiske fordelingsnøgler. Der er således tilknyttet en øget administrativ byrde på grund af dokumentationskravet, såfremt der vælges at opkræve gebyr.