



08-03-2012

## **Bilag 1 - drøftelsesindstilling om principper for byggesagsgebyrer**

Sagsnr.  
2012-35206

### **Brugerfinansiering af byggesagsbehandlingen fra 2009 til 2011**

Dokumentnr.  
2012-200861

I forbindelse med et møde med ekstern revision i efteråret 2011 udarbejdede forvaltningen en opgørelse over udgifterne til byggesagsbehandling i de 5 bygningskategorier med henblik på at fastslå forholdet mellem disse.

Sagsbehandler  
Henrik Jensen

1. Simple konstruktioner
2. Enfamiliehuse
3. Industri- og lagerbebyggelse, samt jordbrugserhvervets avls- og driftsbygninger af begrænset kompleksitet
4. Andre faste konstruktioner
5. Øvrigt erhvervs- og etagebyggeri

Ifølge bygningsreglementet må gebyrindtægterne inden for hver bygningskategori ikke overstige de direkte og indirekte omkostninger ved behandling af sager over en årrække. En *årrække* fortolkes som en løbende periode på 4 år.

Under udarbejdelse af opgørelsen har forvaltningen stødt på en del uafklarede punkter, som bevirker, at opgørelsen skal bruges varsomt. Eksempelvis har forvaltningen ikke fra Energistyrelsen kunnet få oplyst, om fortolkningen med de 4 år er retvisende.

I forhold til udgifterne på området er det usikkert, hvilke udgifter der kan indregnes. Det skal derfor påpeges, at udgifter til kort- og geodataproduktion og BBR-registrering, som i høj grad understøtter byggesagsbehandlingen, ikke er medregnet i udgifterne.

Nyere undersøgelser viser, at den direkte udgift til byggesagsbehandling uden for Center for Byggeri, hvor byggesagsbehandlingen er forankret, er langt større end tidligere forudsat. Det gælder især sagsbehandlingen i Center for Bydesign, Center for Miljø og Københavns Brandvæsen. Ydermere er der kun i begrænset omfang indregnet indirekte omkostninger i kommunens administration.

På indtægtssiden er der indregnet tillægsgebyr, som er renter for perioden mellem en midlertidig ibrugtagningstilladelse (indflytningstilladelse) og en endelig ibrugtagningstilladelse. Det er ikke afklaret endnu, hvorvidt rentebetalingen kan indgå i beregningen.

Herudover er interne indtægter i forbindelse med byggesagsgebyrer vedrørende kommunens egne byggerier indregnet på både udgifts- og indtægtssiden.

**Center for Byggeri**

Postboks 416  
2300 København S

Telefon  
3366 5327

E-mail  
henjen@tmf.kk.dk

Samlet set viser ovenstående, at der er behov for at afklare usikkerhederne, og det er forvaltningen i gang med på nuværende tidspunkt. Trods usikkerheden er hovedkonklusionen, at der ses en del variation mellem kategorierne, hvorved kategori 1-4 viser meget lille omkostningsdækning i procent og dermed høj grad af skattefinansiering, mens kategori 5 viser flere indtægter end omkostninger. Nedenstående tabel opsummerer beregningerne, der inkluderer regnskabstal fra 2009 og 2010 samt budget fra 2011:

**Tabel 1 - Udgifter til og indtægter fra byggesagsbehandling i Københavns Kommune i perioden 2009-2011**

Bygningskategori	Samlet 2009-2011 – kr.			
	Indtægter	Udgifter	Difference	Omkostningsdækning i %
1	265.194	9.452.694	9.187.500	2,81 %
2	1.631.461	18.112.813	16.481.352	9,01 %
3	5.368	170.157	164.789	3,15 %
4	152.460	5.315.181	5.162.721	2,87 %
5	257.893.336	226.609.424	-31.283.912	113,81 %
<b>I alt</b>	<b>259.947.820</b>	<b>259.660.269</b>	<b>-287.550</b>	<b>100,11 %</b>

Da størstedelen af indtægterne stammer fra byggesager i kategori 5, må et fald i disse, alt andet lige, medføre, at gebyrsatserne for kategori 1-4 må stige væsentligt ved fuld brugerfinansiering. Da enfamiliehuse hører til bygningskategori 2, vil fuld omkostningsdækning derfor betyde væsentligt højere byggesagsgebyr.

Byggesagsgebyrerne i København opkræves i dag i forbindelse med udstedelse af ibrugtagningstilladelse, hvor gebyrets størrelse beregnes ud fra byggeomkostningerne. Ud over den skæve fordeling af bruger/skattefinansiering bevirker gebyrreglerne, at det på grund af tidsforskellen mellem byggeansøgning og ibrugtagningstilladelse er administrativt tungt at opkræve byggesagsgebyrerne.

I det følgende beskrives en ny model, hvor kommunen følger den samme praksis som næsten alle andre kommuner i landet og følger revisionens anbefalinger, som vist nederst i bilaget. Modellen er baseret på et ønske om, at byggesagsgebyrerne i højere grad afspejler ressourceforbruget i forvaltningen, og at der ikke må krydssubsidieres mellem bygningskategorierne. Desuden giver den beskrevne model mulighed for at opkræve byggesagsgebyrer tidligere med mindre administration og større sikkerhed for gebyrindtægten.

### **Model for byggesagsgebyr og eksempler på gebyrtakster**

Modellen indebærer, at Københavns Kommune opkræver byggesagsgebyrer i forbindelse med udstedelse af en byggetilladelse, og ikke som nu en ibrugtagningstilladelse.

Optrækningen vil basere sig på et grundgebyr, som bliver pålagt alle byggesøgninger uden undtagelse. Dette grundgebyr vil være ca. 3.000 kr., svarende til 5-6 timers arbejde, som dækker ressourceforbruget i forvaltningen til modtagelse og journalisering af byggesøgningen, behandling på byggemøde, byggetilsyn og afslutning af byggesagen.

Grundgebyret vil blive suppleret af en opkrævning pr. kvadratmeter, som bedst afspejler kommunens ressourceforbrug. Umiddelbart vil en pris på ca. 150 kr. pr. kvadratmeter på alle byggerier være sandsynlig, hvis byggesagsbehandlingen skal være helt brugerfinansieret, som er tilfældet i dag.

Bygningsreglementet giver kommunalbestyrelsen mulighed for at sætte gebyrtaksterne ud fra en grad af brugerfinansiering mellem 0 og 100 pct. inden for hver bygningskategori. Der gives ligeledes mulighed for en differentieret grad af bruger/skattefinansiering inden for og mellem de enkelte bygningskategorier.

Et eksempel kunne være at tilgodese boligbyggeri frem for erhvervsbyggeri, som også er tilfældet i dag. Hvis dette princip skal videreføres, vil det betyde, at kvadratmeterprisen for boligbyggeri (både etageboliger og enfamiliehuse) kan sættes til ca. 100 kr., mens den for erhvervsbyggeri vil være ca. 165 kr.

Disse eksempler på grundgebyr og kvadratmetertakst er beregnet ud fra en forventning om ca. 5.000 afsluttede sager og i alt 450.000 m<sup>2</sup> byggeri årligt, og det kan give nedenstående gebyreksempler:

**Tabel 2 – Eksempler på gebyrtakster**

<b>Byggesagsgebyr i kr.</b>	<b>2012</b>	<b>Eksempel 1 (150 kr.)</b>	<b>Eksempel 2 (100/165 kr.)</b>
Enfamiliehus 150 m <sup>2</sup>	1.121	25.500	18.000
*Etageboliger 10.000 m <sup>2</sup>	1.000.000	1.503.000	1.003.000
*Erhvervsbyggeri 10.000 m <sup>2</sup>	1.880.000	1.503.000	1.653.000

\* estimeret på baggrund af gennemsnitspriser på færdiggjort byggeri.

Ovenstående er blot eksempler på, hvordan byggesagsgebyrerne kan sammensættes under de givne forudsætning om blandt andet fuld brugerfinansiering, men andre modeller og takster kan vælges, ligesom en øget skattefinansiering også kan vælges for enkelte eller alle kategorier.

### **Sammenligning af byggesagsgebyrer med andre kommuner**

Nedenfor sammenlignes de nuværende byggesagsgebyrer i Københavns Kommune med eksemplerne og taksterne, som er gældende i 2012 for Frederiksberg, Odense og Århus Kommune. Det skal bemærkes, at forvaltningen ikke har kendskab til graden af bruger/skattefinansiering i disse kommuner.

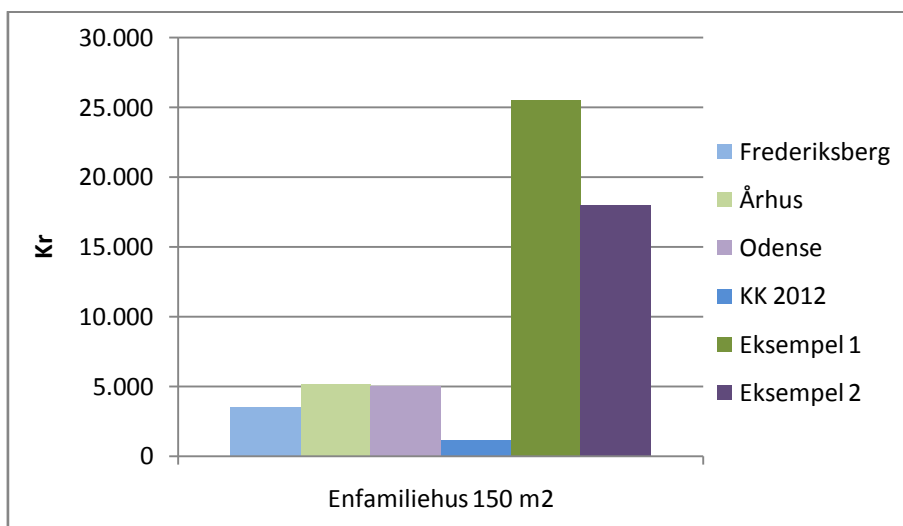
For bedre at illustrere forskellene mellem gebyrerne er nedenstående tabeller og modeller opdelt i henholdsvis kategorierne enfamiliehuse samt etagebolig- og erhvervsbyggeri. Den første tabel og model viser byggesagsgebyrer for et enfamiliehus på 150 m<sup>2</sup>.

**Tabel 3 - Byggesagsgebyrer for enfamiliehuse**

Gebyr i kr. for:	Frb.	Århus	Odense	KK 2012	Eksempel 1	Eksempel 2
Enfamiliehus 150 m <sup>2</sup>	3.460	*5.145	*5.000	1.121	25.500	18.000

\*For Århus og Odense gælder prisen per bolig.

**Model 1 - Byggesagsgebyrer for enfamiliehuse**



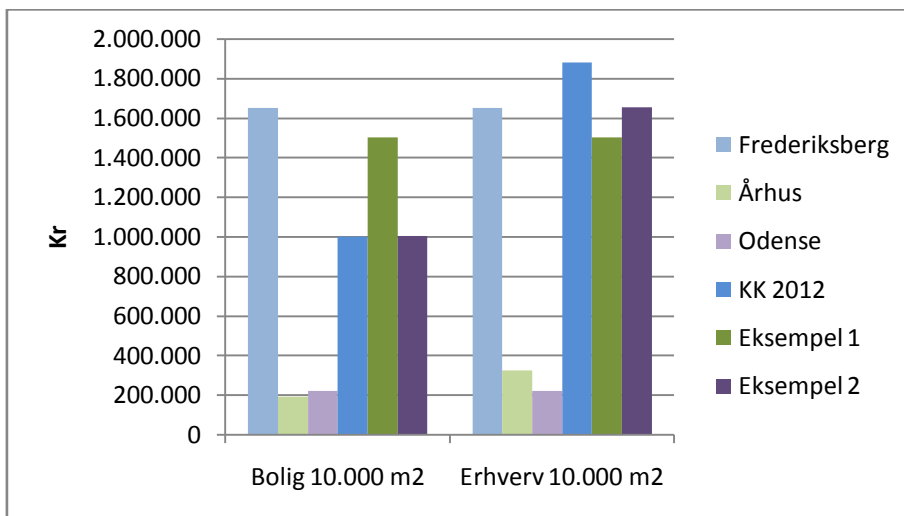
Nedenstående tabel og model viser byggesagsgebyrer for henholdsvis et boligbyggeri på 10.000 m<sup>2</sup> og et erhvervsbyggeri på 10.000 m<sup>2</sup>.

**Tabel 4 - Byggesagsgebyrer for etagebolig- og erhvervsbyggeri**

Gebyr for:	Frb.	Århus	Odense	KK 2012	Eksempel 1	Eksempel 2
Etageboligbyggeri	1.650.000	191.800	220.000	1.000.000	1.503.000	1.003.000
Erhvervsbyggeri	1.650.000	*322.794	220.000	1.880.000	1.503.000	1.653.000

\*I Århus afregnes erhvervsbyggeri efter kubikmeterpris. For at beregne gebyret benyttes forholdet 4,74 kubikmeter per kvadratmeter.

## Model 2 - Byggesagsgebyrer for etagebolig- og erhvervsbyggeri



## Revisionens bemærkninger til byggesagsgebyrerne i Direktionsnotat af 17. januar 2012 – Løbende revision for 2011

### Anbefalinger

Vi anbefaler, at Teknik- og Miljøforvaltningen indarbejder vores observationer og forslag ved den fremtidige tilrettelæggelse af kommunens ordning for byggesagsgebyrer. Herunder indgår:

- Henvendelse til Energistyrelsen om at indarbejde omhandlede gebyrprincipper i bygningsreglementet
- Afklaring af usikkerhederne ved omkostningskalkulationerne, så de opfylder gældende bestemmelser
- En tydeliggørelse i forretningsgangsbeskrivelsen af de kontrolhandlinger, som Center for Byggeri rent faktisk udfører til sikring af fuldstændigheden af regnskabet's indtægter for byggesagsgebyrer ("vugge til grav"- princippet).
- Tilvejebringelse af et nyt politisk beslutningsgrundlag om gebyrstrukturen efter de nye gebyrbestemmelser, herunder stillingtagen til opnåelse af merprovenu i forholdet mellem indtægter og omkostninger, effektivisering af gebyrbestemmelserne og anvendelse af klimarabatter.