



13. april 2016

# **REVISIONSRAPPORT 2016**

## **Teknik- og miljøforvaltningen Byggesagsgebyrer**

### **MODTAGER**

Pernille Andersen  
Carsten Riis  
Anne-Sofie Degn

### **INTERN REVISION**

Jesper Andersen

## Indholdsfortegnelse

|                                                                   |          |
|-------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. INDLEDNING OG FORMÅL .....</b>                              | <b>3</b> |
| <b>2. LEDELSESRESUME OG KONKLUSION .....</b>                      | <b>4</b> |
| 2.1 ADMINISTRATION AF BYGGESAGSGEBYRER.....                       | 4        |
| 2.2 UDESTÅENDE BYGGESAGER I PERIODEN 1997 TIL 2014 .....          | 5        |
| <b>3. OBSERVATIONER, RISIKOVURDERING OG ANBEFALING .....</b>      | <b>6</b> |
| <b>4. FORVALTNINGENS TILTAG.....</b>                              | <b>6</b> |
| 4.1 AD. 2.1 ADMINISTRATION AF BYGGESAGSGEBYRER.....               | 7        |
| 4.2 AD. 2.2. UDESTÅENDER BYGGESAGER I PERIODEN 1997 TIL 2014..... | 8        |
| <b>BILAG 1 .....</b>                                              | <b>9</b> |

### Bilag

1. Definition af prioriteter for risiko og væsentlighed

## 1. INDLEDNING OG FORMÅL

Som led i den løbende revision af Københavns Kommunes regnskab for 2015 har vi foretaget revision på byggesagsområdet.

Rapporteringen er opbygget på følgende måde:

1. Formål og omfang mv.
2. Ledelsesresume og konklusioner
3. Observationer, risikovurderinger og anbefalinger
4. Formidling af risiko og væsentlighed

### Revisionens formål

Revisionens formål er at undersøge, om området administreres betryggende og i overensstemmelse med borgerrepræsentationens beslutninger, gældende love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis, endvidere at foretage en kritisk gennemgang af forretningsgange og de kontroller, der er etableret på området.

Det bedste værn mod uregelmæssigheder er hensigtsmæssige forretningsgange og gode interne kontroller, hvorfor vores revision i vidt omfang har baseret sig på at efterprøve forretningsgange og interne kontroller, men ikke at foretage undersøgelser specielt med henblik på at opdage uregelmæssigheder.

Det påhviler ledelsen, at tilrettelægge kontrolsystemer og forretningsgange der er betryggende efter forvaltningens forhold.

### Revisionens omfang og afgrænsning

Omfanget af vores arbejde fastlægges ud fra vores samlede vurdering af væsentlighed og risiko for væsentlig fejl.

Revisionen er baseret på en forventning om, at der er tilrettelagt et velfungerende internt kontrolsystem og en pålidelig bogføring.

Dette indebærer, at det overordnede kontrolmiljø og de organisatoriske rammer skal understøtte et velfungerende ledelses- og kontrolsystem, og at der på de enkelte aktivitetsområder er beskrevet og implementeret interne kontroller, som reducerer risikoen for væsentlige fejl til et acceptabelt niveau.

Rapporten forelægges for Revisionsudvalget. Rapporten vil endvidere - som følge af Økonomiudvalgets lovpligtige indseende med de økonomiske og almindelige administrative forhold inden for alle kommunens administrationsområder - blive sendt til Økonomiforvaltningens direktion til eventuel videre foranstaltning over for Økonomiudvalget.

## 2. LEDELSESRESUME OG KONKLUSION

I forbindelse med vores revision af kommunens regnskab er vi blevet opmærksomme på væsentlige forhold vedrørende administrationen af byggesagsgebyrer, som ikke er betryggende.

Vi har i den anledning rettet henvendelse til ledelsen i TMF med det formål at igangsætte en revision af området.

Revisionen er udført ved interview af ledelsen og medarbejdere i serviceområdet Byens Anvendelse samt modtaget materiale.

Revisionen har givet anledning til følgende observationer.

### 2.1 Administration af byggesagsgebyrer

Fra 2015 er der vedtaget nye regler for beregning og opkrævning af byggesagsgebyrer. Sager, som Borgerrepræsentationen ikke har valgt at fritage for gebyr, faktureres med en beregnet pris pr. time. Der faktureres for forbrugt tid til sagsbehandling samt tid forbrugt på forhåndsdiallog, møder og administrativ behandling, herunder registrering, afsendelse og fakturering. Gebyret vil blive opkrævet hos bygningens ejer to gange i sagsforløbet. Første gang ved udstedelse af byggetilladelsen og derefter ved sagens afslutning.

Er sagen ikke færdigmeldt 2 år efter påbegyndelse, vil der blive fremsendt en faktura på den forbrugte tid.

Timetaksten er beregnet til:

- 800 kr. i 2015
- 550 kr. i 2016

#### Konklusion

Det er oplyst, at der fra 1. januar 2015 og frem til primo 2016 ikke har været tilrettelagt en tidsregistrering, der i tilstrækkelig grad understøtter beregning af en retvisende timetakst, ligesom der ikke foreligger et klart overblik over hvilke omkostninger, der skal indgå i taksten. Således er der usikkerhed omkring hvorvidt timetaksten for 2015 og 2016 er retvisende.

Det skal henstilles, at ledelsen i TMF skærper ledelsestilsynet fremadrettet og sikrer korrekt tidsregistrering og omkostningsallokering, således at de beregnede timepriser for byggesagsgebyrer er retvisende.

## 2.2 Udestående byggesager i perioden 1997 til 2014

TMF har i perioden december 2015 og januar 2016 gennemført en analyse og efterfølgende estimat af forventede udestående byggesagsgebyrer fra tidligere år. Opgaven bestod i at estimere omfanget af udestående fordringer, opgjort som den forventede gebyrsum, der ville kunne faktureres i fremtiden.

Det er estimeret, at der samlet udestår ca. 150-190 mio. kr. i gebyrindtægter på samlet set ca. 5.000 byggesager for perioden 1997 til 2014.

Estimatet bygger på en gennemgang og analyse af ca. 1.300 byggesager.

Der udestår fortsat en juridisk og praktisk afklaring af en række forhold, før arbejdet med at behandle og opkræve gebyrsagerne kan påbegyndes.

Det skal afklares hvorvidt:

- Forældelsesfristen er indtrådt
- sager der af den ene eller anden årsag ikke er byggeteknisk afsluttet, skal slutfaktureres
- der allerede er indbetalt aconto på sagen.

### Konklusion

Det kan konstateres, at ledelsestilsynet, der skal sikre, at indtægter ved byggesagsgebyrer opkræves korrekt og tilgår kommunens regnskab, ikke har været tilfredsstillende i en længere årrække.

Kommunens reelle tilgodehavende og eventuelle økonomiske tab på grund af forældelse, er på nuværende tidspunkt usikkert.

Det er oplyst, at, at en væsentlig del af tilgodehavendet kan henføres til byggesagsgebyrer vedrørende kommunens egne anlægsprojekter.

I perioden 2008-2010 gennemførte TMF et større projekt "God økonomistyring" hvor byggesagsområdet også indgik. Vi har ikke undersøgt, hvorfor dette projekt ikke sikrede, at der blev etableret betryggende processer og opkrævning af byggesagsgebyrer.

Det skal henstilles, at ledelsen i TMF skærper ledelsestilsynet fremadrettet og sikrer en effektiv opgørelse, styring og opkrævning af kommunens samlede tilgodehavender på området, og at forældelsesreglerne iagttages ved planlægning af genopretningen.

### 3. Observationer, risikovurdering og anbefaling

| Organisationsområde i KK |                                                                                                                                                                                                                                                | BR-sekretariatet (løn-administrationen i KS)                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Revisionsområde/emne | Vederlag m.v. til Borgmestre og BR-medlemmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Ref.                     | Observation                                                                                                                                                                                                                                    | Risikobeskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      | Anbefaling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Risiko & Væsentlighed |
| Timeprisberegninger      | Det er oplyst, at der fra 1. januar 2015 og frem til primo 2016 ikke har været tilrettelagt en tidsregistrering og omkostningsvurdering, der kan understøtte beregning af en retvisende timetakst.                                             | <u>Operationel risiko</u><br>Risiko for fejlagtig eller uretmæssig opkrævning af byggesagsgebyrer, som følge af uhensigtsmæssige eller mangelfulde interne forretningsgange, menneskelige og systemmæssige fejl.<br><br><u>Compliance risiko</u><br>Risikoen for at kommunen ikke disponerer i overensstemmelse med gældende regler. |                      | Det skal henstilles, at ledelsen i TM F skærper ledelsestilsynet, og sikrer de nødvendige systemmæssige ændringer og tilhørende administrationsgrundlag, der skal danne grundlaget for korrekt tidsregistrering og omkostningsallokering, således at de beregnede timepriser for byggesagsgebyrer er vel-dokumenterede og i overensstemmelse med de givne regler for beregningen heraf.<br><br>Der henvises endvidere til afsnit 2.1 |                       |
| Tilgodehavender          | Det kan konstateres, at ledelsestilsynet der skal sikre, at indtægter ved byggesagsgebyrer opkræves korrekt og tilgår kommunens regnskab, ikke har været tilfredsstillende, og at dette sandsynligvis har medført økonomiske tab for kommunen. | <u>Operationel risiko</u><br>Risiko for tab som følge af uhensigtsmæssige eller mangelfulde interne forretningsgange, menneskelige og systemmæssige fejl.<br><br><u>Compliance risiko</u><br>Risikoen for at kommunen ikke disponerer i overensstemmelse med gældende regler.                                                        |                      | Det skal henstilles, at ledelsen i TM F skærper ledelsestilsynet og sikrer en effektiv opgørelse, styring og opkrævning af kommunens samlede tilgodehavender på området, samt at forældelsesreglerne iagttages ved planlægning af genopretningen.<br><br>Der henvises endvidere til afsnit 2.2.                                                                                                                                      |                       |

### 4. FORVALTNINGENS TILTAG

Rapportens konklusion er drøftet med ledelsen i Teknik- og Miljøforvaltningen, der er enig i indholdet af rapporten og har tilsluttet sig IR's observationer.

Ledelsen i Byens Anvendelse oplyser, at de konstaterede udfordringer på byggesagsområdet har afstedkommet, at der igangsættes et samlet fokuseret opsamlingsprojekt FOKUS (Faglighed, Opgaven i centrum, Kundetilfredshed, Udvikling og Service) på byggesagsområdet.

#### 4.1 Ad. 2.1 Administration af byggesagsgebyrer

Teknik- og Miljøforvaltningen har igangsat arbejdet med at sikre en veldefineret beregningsmodel til opgørelse af ressourcebehov og selve timetaksten for byggesager frem mod vedtagelsen af takstkataloget for 2017 i juli 2016. Modellen skal indeholde et klart økonomisk overblik over, hvilke aktiviteter og opgaver der indregnes i omkostningerne til byggesagsbehandling og dermed timetaksterne.

Nedenstående proces og aktiviteter skal sikre en veldefineret og afprøvet model.

| Aktivitet                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ansvarlig                                | Dato           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| <i>Gennemgang af de nuværende data/måleparametre på byggesager.</i><br><br>Byens Anvendelse udarbejder en kort oversigt over, hvilke data de har til rådighed ved udarbejdelse af modellen på nuværende tidspunkt, samt tidligere prognoseværktøj udarbejdet af Deloitte. | TMF Byens Anvendelse                     | 18. marts      |
| <i>Ekstern revision kontaktes med henblik på en aftale om revision af modellen.</i><br><br>Det vil give mulighed for at bygge videre på det timeprisprojekt, Deloitte tidligere har været inde over.                                                                      | TMF Stab Økonomi                         | 18. marts      |
| <i>Udvikling af idealmodel og definition af måleparametre.</i>                                                                                                                                                                                                            | TMF Stab Økonomi                         | 1. april       |
| <i>Godkendelse af idealmodel</i>                                                                                                                                                                                                                                          | Direktionen Deloitte                     | April          |
| <i>Dataanalyse og afprøvning af beregningsmodel.</i>                                                                                                                                                                                                                      | TMF Stab Økonomi                         | April          |
| <i>Pragmatisk model</i><br><br>Hvad kan lade sig gøre i 2016 på baggrund af datamateriale?                                                                                                                                                                                | TMF Stab Økonomi                         | 29. april      |
| <i>Beslutning og godkendelse af beregningsmodellen.</i>                                                                                                                                                                                                                   | Direktionen Deloitte                     | 2. maj         |
| <i>Databerigelse af modellen.</i>                                                                                                                                                                                                                                         | TMF Stab Økonomi og TMF Byens Anvendelse | Maj-juni       |
| <i>Politisk vedtagelse af timetaksten.</i>                                                                                                                                                                                                                                | TMU, ØU og BR                            | 29. juli       |
| <i>Evaluerings og fremadrettet arbejde med modellen.</i>                                                                                                                                                                                                                  | TMF Stab Økonomi                         | 2. halvår 2016 |

#### 4.2 Ad. 2.2. Udeståender byggesager i perioden 1997 til 2014

Det er vurderingen, at der på nuværende tidspunkt rester ca. 5.000 byggesager, der endnu ikke er afsluttet og lukket. 90 % af byggesagerne er fra perioden 2005-2012, de resterende er af ældre dato. Byggesagsgebyrer i denne periode beregnes efter byggeomkostningerne. Byggesagsgebyrer bestemt ud fra byggeomkostninger forfalder til betaling, når omkostningerne er kendt, og gebyret kan beregnes.

##### Proces for oprydning i gamle byggesager

Forvaltningen ønsker, inden for en periode på 3 år, at afslutte og lukke alle åbne byggesager fra før 2013 og har derfor etableret et projektarbejde.

Der er etableret en bredt repræsenteret arbejdsgruppe, som systematisk skal vurdere de pågældende sager. Der udarbejdes en detaljeret projektplan i forbindelse med igangsættelse af oprydning i gamle byggesager. Projektplanen vil foreligge 1. maj 2016 og indeholde tidsplan, rækkefølge af gennemgang af sager, kommunikationsplan og en redegørelse for løbende rapportering til Intern Revision.

Byggesagsgebyrer opkræves pt. efter 3 forskellige metoder, afhængig af hvornår byggeansøgningen er modtaget hos byggemyndigheden.

1. Før 2013 – efter udstedelse af ibrugtagningstilladelsen beregnet som en andel af byggeomkostningerne.
2. 2013-14 – efter udstedelse af byggetilladelse beregnet som et grundbeløb plus en kvadratmetertakst.
3. Efter 2014 – efter både udstedelse af bygge- og ibrugtagningstilladelse beregnet som en timetakst.

Siden 1992 er byggesagsgebyrerne opkrævet efter udstedelse af ibrugtagningstilladelse beregnet som en andel af byggeomkostningerne. For nemmere at kunne sammenligne taksterne med landets øvrige kommuner, foreslog forvaltningen i 2012 at beregne gebyrerne på baggrund af et grundbeløb plus en kvadratmetertakst til opkrævning efter byggetilladelsen. Dette blev efterfølgende vedtaget af både TMU og BR. I 2014 blev det vedtaget i Folketinget, at byggesagsgebyrer efter 1. januar 2015 kunne opkræves efter den tid, der er brugt på byggesagen, til en fastsat takst, og at gebyret kunne opkræves efter både bygge- og ibrugtagningstilladelse. Da der stadig er igangværende byggesager fra før 1. januar 2013, opkræves der i dag gebyr efter alle 3 opkrævningsmetoder.



## BILAG 1

### Definition af prioriteter for risiko og væsentlighed

I revisionsrapporter fra såvel Deloitte som Intern Revision vil formidlingen af risiko og væsentlighed på de i revisionernes enkelte observationer blive påført en prioritet ud fra følgende vurderingsgrundlag:

#### Prioritet 1 – markeres med



- Prioritet 1 markeringer anvendes for risici, der anses for kritiske. I forbindelse med beretninger kan det observerede forhold efter nærmere vurdering eventuelt give anledning til en revisionsbemærkning.
- En risiko anses for kritisk, såfremt der er en høj grad af sandsynlighed for, at forholdet indtræffer og/eller har en betydelig effekt og/eller har en betydelig udbredelse.
- Prioritet 1 markeringer rapporteres til ledelsen med påkrav om, at disse forelægges for det stående udvalg. Observationen medtages i delberetninger og beretninger til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

#### Prioritet 2 – markeres med



- Prioritet 2 markeringer anvendes for risici, der anses for væsentlige. Observationerne må ikke have en karakter, der kan medføre revisionsbemærkninger i årsberetningen.
- En risiko anses for væsentlig, såfremt der er en middel grad af sandsynlighed for, at forholdet indtræffer og/eller har en vis effekt og/eller har en vis udbredelse.
- Prioritet 2 markeringer rapporteres til ledelsen med anbefaling om, at disse forelægges for det stående udvalg. Observationen medtages ikke i delberetninger og beretninger.

#### Prioritet 3 – markeres med



- Anvendes for risici, der anses for mindre væsentlige, og som derfor kun rapporteres til ledelsen som opmærksomhedspunkter.
- En risiko anses for mindre væsentlig, såfremt der er en lille grad af sandsynlighed for, at forholdet indtræffer og/eller har en lille effekt og/eller har en lille udbredelse.