



Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.
Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.
Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.

Notat - Byggesagsområdet

05-08-2011

Baggrund og status ultimo juni 2011

Teknik og Miljøforvaltningens Center for Byggeri opkræver byggesagsgebyrer efter de gebyrbestemmelser, Borgerrepræsentationen vedtog i 1995, reguleret for de til en hver tid gældende bygningsreglementer. Der udstedes byggetilladelser før igangsættelse, evt. midlertidig ibrugtagningstilladelse under særlige forhold og endelig ibrugtagningstilladelser efter byggeriets afslutning. Udviklingen på dette område er cyklisk, hvor lavere økonomisk aktivitet medfører en lavere byggeaktivitet.

Sagsnr.

2011-91703

Dokumentnr.

2011- 529651

Det korrigerede budget for byggesagsgebyrer for 2011 er 63,2 mio. kr. Ved indgangen af budgetåret var der en sandsynlighed for at det korrigerede budget ikke kunne efterleves, hvortil der blev aftalt ved aftalen om "København i Vækst" at reservere 33,3 mio. kr. i kassen til dækning af evt. mindreindtægter på området.

Det periodiserede for første halvår er på 31,6 mio. kr. Ultimo juni måned er der faktureret for 43,7 mio. kr., hvilket betyder at der ultimo juni 2011 er merindtægter på byggesagsområdet på i alt 12,1 mio. kr. i forholdt til det periodiserede budget. Dette giver anledning til overvejelser omkring indtægterne for resten af året, og dertil forskel fra det givne budget.

Dette notat er gennemgang af byggesagsområdets processer, styringsmuligheder og forventninger for resten af 2011

Processer

Byggesagsområdet består af sagsbehandling på byggesager inden opstart og efter afslutning ibrugtagningstilladelse til bygherre. Gebyrer udstedes til byggetilladelser og midlertidig- og endelig ibrugtagningstilladelser. Disse gebyrer tager udgangspunkt i en generel kategorisering og prisfastsat i takstkataloget til det enhver tid gældende budget.

Fra udstedelse af byggetilladelse til udstedelse af ibrugtagningstilladelse, går der typisk mellem 2 og 6 år - og i enkelte tilfælde over 10 år. Det store tidsinterval skyldes oftest, ud over byggeprocessen, for eksempel manglende deklARATIONER, problemer med brandsikkerhed, juridiske forhold mm.

I tilfælde af større byggerier, som kan strække sig over en årrække før der foreligger et endelig byggeregnskab, er det muligt at ansøge om en midlertidig ibrugtagningstilladelse, hvis bygningen kan helt eller delvist tages i brug. Det er ligeledes beskrevet i gebyrbestemmelserne, at der ved udstedelse af midlertidige ibrugtagningstilladelser opkræves et tillægsgebyr (rente) for perioden mellem den midlertidige og den endelige ibrugtagningstilladelse.

Budget & Ledelsesinformation

Njalsgade 13, 4
Postboks 442
2300 København S

Telefon
3366 3746

E-mail
stein.vollen@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Ibrugtagningstilladelse udstedes først, når byggesagen er endelig afsluttet, dvs. når alle tekniske og juridiske aspekter i byggetilladelsen er opfyldt. Ved udstedelse af ibrugtagningstilladelse opkræves gebyr som en procentandel af byggeomkostningerne eller et standard mindstegebyr.

Byggeansøger kan helt eller delvist slippe for tillægsgebyret ved frivilligt at indbetale et acontobeløb på tidspunktet for den midlertidige ibrugtagningstilladelse. Indtil 2009 var praksis at acontoindbetalinger blev indtægtsført ved byggeriets færdigstilling. I 2009 blev praksis ændret, således at acontoindbetalinger bliver indtægtsført på modtagelsestidspunktet, selv om byggesagen ikke er endelig afsluttet.

Som ovenstående viser, indtægtsføres de sidste byggesagsgebyrer først, når byggesagen endelig afsluttes, oftest 2 - 6 år efter selve opstarten af byggesagsbehandlingen. Tidspunktet for sagens afslutning kraftigt påvirket af eksterne forhold, der gør det meget besværligt at forudsige hvornår indtægterne falder.

Ydermere er byggesagsgebyrernes størrelse også påvirket af, hvorvidt kunderne frivilligt indbetaler acontobeløb ved udstedelse af midlertidige ibrugtagningstilladelser.

Samlet set bevirker dette, at en estimering af de samlede indtægter fra byggesagsgebyrernes inden for et budgetår er en besværlig og usikker øvelse.

Byggesagsgebyrerne - antal og størrelse

Den største del af gebyrindtægter i 2011 stammer fra færdiggørelse af 16 større byggesager, der alene har sikret 27,5 mio. kr. i indtægter. Yderligere 7,9 mio. kr. skyldes færdiggørelse af 6 byggesager med gebyrindtægter over 1 mio. kr. samt at 3,9 mio. kr. stammer fra færdiggørelse af 4 byggerier med gebyrindtægter mellem 0,5 mio. kr. og 1 mio. kr.

Ud over de 16 større sager er der i 2011 faktureret 364 sager med et gebyr over 5.000 kr. og 2.322 sager til under 5.000 kr., de fleste til mindstegebyret på 325 kr.

Antallet af færdiggjorte sager i de første 6 måneder 2011 samt gebyrstørrelsen, fremgår af nedenstående tabel.

Tabel 1. Antal og beløb på byggesager i år 2010 og 1. halvår 2011

Størrelse	Fakturasum	År 2010		1. halvår 2011	
		Antal	Beløb (mio. kr.)	Antal	Beløb (mio. kr.)

<i>Meget store</i>	> 5 mio. kr.	1	8,1	2	12,2
<i>Store</i>	0,5 mio. kr. > 5 mio. kr.	35	51,4	14	15,3
<i>Mellemstore</i>	0,1 mio. kr. > 0,5 mio. kr.	63	12,2	52	8,0
<i>Små</i>	5.000 kr. > 0,1 mio. kr.	475	11,6	312	6,8
<i>Helt små</i>	< 5.000 kr.	4.238	2,4	2.322	1,4
<i>I alt</i>		4.812	85,7	2.702	43,7

For at kunne følge udvikling på området i forhold til sidste år, er der også angivet tal for 2010.

Med en lineær fremskrivning ud fra tallene i tabel 1 er der sandsynligt at der bliver afsluttet ca. 12 pct. flere sager i 2011 end i 2010.

Det store antal færdiggjorte sager er dog primært på de helt små byggesager, hvor det samlede byggesagsgebyr er beskedent. Disse byggesager har ikke så stor betydning for indtægtsniveauet, da 86 pct. af de færdiggjorte fakturerede byggesager kun står for 3 pct. af indtægterne.

Diagram 1. Antallet af afsluttede byggesager i første halvår 2011 i forhold til 2010

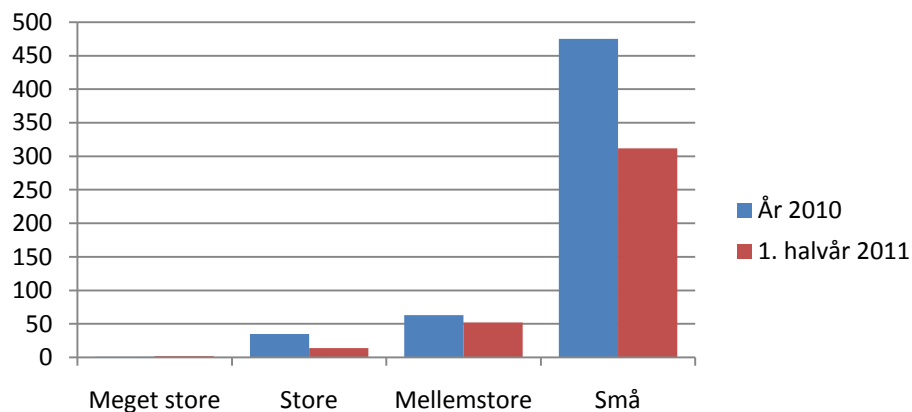
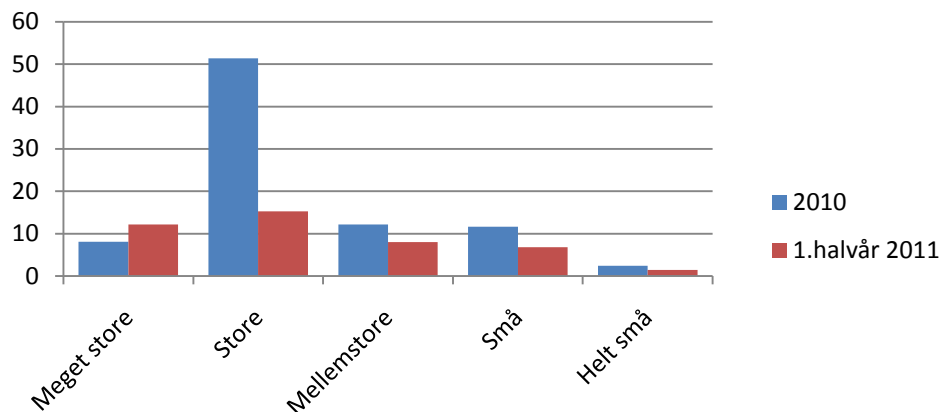


Diagram 2. Gebyrindtægter for byggesager



Som ovenstående diagram viser, er det især størrelsen på de færdiggjorte byggesager, der har betydning for indtægtsniveauet i budgetåret.

Alene færdiggørelse af 35 byggerier på over en halv million kr. i 2010, har været med til at sikre en indtægt på 51,4 mio. kr. I det første halvår 2011, er der blevet færdiggjort 14 sager i den samme kategori, med et gebyrpotentiale på i alt 15,3 mio. kr., som er langt under 2010 niveau.

Metode og status

Center for Byggeri følger løbende op på de igangværende byggesager. Som omtalt ovenfor er det især antallet og størrelsen på de større byggesager, der er interessant. Derudover har tidspunktet for endelig færdiggørelse og eventuel acountindbetaling en stor betydning for prognosen.

I øjeblikket er der 89 uafsluttede sager over 0,5 mio. kr. med et samlet gebyrpotentiale på 159,8 mio. kr. Herunder er der indbetalt acountobeløb på 20 af sagerne for i alt 65,5 mio. kr. Det vil sige, at der på de resterende sager forventes yderligere indtægter på 94,3 mio. kr. i løbet af en årrække.

Fælles for disse sager er, at der er udstedt byggetilladelse, men sagerne er meget forskellige, hvad færdiggørelsesgrad angår. I nogle af sagerne er byggeriet ikke igangsat, mens bygninger på andre sager har stået færdige i årevis og afventer afslutning grundet juridiske problemer, manglende deklARATIONER, problemer med brandsikkerhed mm. Fx er der i øjeblikket 31 sager, hvor byggetilladelse er givet mere end 5 år siden.

Prognose for hele året

Der er mange usikkerhedsmomenter i vurdering af indtægtspotentiale i indeværende år, da vurderingen er bygget på et skøn over forventet dato for færdiggørelse af byggeriet og udstedelse af ibrugtagningstilladelse. Nyt bygningsreglement og øgede

fradragsmuligheder til renovering af egen bolig forventes ikke at medføre større ændringer på indtægtssiden.

I både 2010 og 2011 har der været fokus på at få færdiggjort de store byggesager. Dette forventes også at være et fokusområde i resten af 2011.

Center for Byggeri forventer, med forholdsvis stor sikkerhed, indtægter de helt små og små sager, dvs. sager under 0,1 mio. kr. på næsten 16 mio. kr. for hele 2011. På de mellemstore sager forventes der, med en vis usikkerhed, indtægter på 15 mio. kr. På de store sager forventer Center for Byggeri, med en stor usikkerhed, en samlet gebyrindtægt på 30 mio. kr., mens de meget store sager, som altid er forbundet med meget stor usikkerhed, forventes at kunne indbringe indtægter i størrelsesordenen 12 – 25 mio. kr.

Samlet set ser indtægtsforventningerne således ud:

Tabel 2. Forventet antal og beløb på byggesager i år 2011

Byggesagsgebyr	År 2010		1. halvår 2011		År 2011	
	Antal	Beløb mio. kr.	Antal	Beløb mio. kr.	Antal	Beløb mio. kr.
Meget store	1	8,1	2	12,2	3	18,5
Store	35	51,4	14	15,3	30	30,0
Mellemstore	63	12,2	52	8,0	95	15,0
Små	475	11,6	312	6,8	600	13,0
Helt små	4.238	2,4	2.322	1,4	4.600	2,8
I alt	4.812	85,7	2.702	43,7	5.328	79,3

Samlet set forventes byggesagsgebyrer for ca. 79,3 mio. kr., hvilket vil betyde en merindtægt på ca. 17 mio. kr.