

Odder
Kommune



Gebyrvedtægt

for

byggesagsgebyr

Gældende fra 1. januar 2015
Revideret 7. april 2017 vedr. fast gebyr
iht. BR15 Kap. 1.12 stk. 6.

§ 1 Formål

Ved lov nr. 640 af 12. juni 2013 har Folketinget besluttet, at kommunerne skal opkræve gebyrer for byggesagsbehandlingen efter tidsforbrug.

Det er lovens og Odder Kommunes hensigt, at byggesagsgebyret skal afspejle kommunens samlede omkostninger til byggesagsbehandling efter Byggeloven herunder tidsforbruget.

Bygherre har dermed selv indflydelse på gebyrets størrelse, idet en velbelyst ansøgning vedlagt relevante dokumentation såsom tegninger, beregninger, beskrivelser mv. kræver mindre tidsforbrug hos byggesagsbehandleren.

§ 2 Lovhjemmel og beslutningsgrundlag

Bestemmelserne i instruksen er fastsat med hjemmel i Bygningsreglement 2010 kap. 1.12 og efter Byggelovens § 28, lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010 med senere ændringer.

Bygningsreglementet 2010 (BR10) kap. 1.12 stk. 1

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at der skal opkræves gebyr for tilladelser, midlertidige tilladelser og anmeldelser efter reglementet. Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at der skal opkræves gebyr for dispensationer ved byggearbejder, der ikke kræver tilladelse eller anmeldelse. Gebyr kan også opkræves, selvom der meddeles afslag på ansøgningen.

Byggelovens § 28 stk. 1 (gældende fra 1. januar 2015)

Gebyrer for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til loven skal opkræves efter tidsforbrug. Undtaget fra dette krav er dog mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse m.v. og tilbygninger hertil. Klima-, energi- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om opkrævning af gebyrer for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til loven eller regler fastsat i medfør af loven.

Byggelovens § 29

Gebyrer som nævnt i byggelovens § 28, stk. 1 har samme fortrinsret i ejendommen som kommunale ejendomsskatter.

I henhold til forvaltningslovens § 7, stk. 1, har kommunen en generel vejledningsforpligtelse over for borgere og andre kunder. Det kan eksempelvis være vejledning om, hvornår man skal søge byggetilladelse eller oplysning om, hvor i bygningsreglementet, der kan findes bestemmelser om eksempelvis energiforbrug. Den byggesagsbehandling, som der kan opkræves gebyr for, vil derfor være i sager, hvor kommunen ikke blot iagttager sin forvaltningsretlige vejledningspligt, men foretager vurderinger, afholder møder mm, der tager udgangspunkt i et konkret byggeprojekt.

Bestemmelserne i instruksen er endvidere udarbejdet efter følgende politiske beslutninger:

Miljø- og Teknikudvalget

Beslutning på mødet den 25. november 2014.

Økonomiudvalget

Beslutning på mødet den 1. december 2014.

Byrådet

Beslutning på mødet den 8. december 2014.

§3 Byggesagsgebyr

I hvilke byggesager opkræves gebyr

Stk. 1. Der opkræves et fast gebyr på kr. 1.011 kr.¹ for mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse m.v., iht. kap. 1.5, stk. 1, nr. 1-3, samt tilbygninger her-til, når det samlede areal af disse bygninger ligger over 35 m² men ikke overstiger 50 m², samt teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet eller tjenester, der heller ikke overstiger 50 m²

Er der forhold i anmeldelsen, der ligger uden for kap. 1.5, stk. 1, nr. 1-3, eller er i strid med anden lovgivning, skal kommunen reagere inden 2 uger fra modtagelse af anmeldelse. I disse tilfælde, vil byggearbejdet alene kunne udføres, hvis der bliver meddelt byggetilladelse, herunder stiller vilkår til byggearbejdets udførelse.

Stk. 2. Der opkræves timegebyr i alle øvrige byggesager – også for mindre byggeri (udhuse, carporte, garager, overdækninger o.l.) såfremt disse ikke opfylder § 3 stk. 1.

Der er ingen sagstyper eller bygningstyper, der er undtaget fra byggesagsgebyr.

Kommunen opkræver gebyrer for at sagsbehandle byggesager, hvor der træffes afgørelse efter Byggeloven og Bygningsreglementet.

En afgørelse kan være en byggetilladelse, en del-byggetilladelse, anmeldelse af byggearbejde, midlertidige og tidsbegrænsede tilladelser, dispensationer, ibrugtagningstilladelser, lovlig ibrugtagning af færdigt byggeri uden krav om ibrugtagningstilladelse, påbud, forbud og afslag.

Der opkræves således også gebyr i lovliggørelsessager, hvor der f.eks. sker retlig lovliggørelse ved en byggetilladelse og/eller bibeholdelsesdispensation/retlig lovliggørelse eller hvor der påbydes eller aftales fysisk lovliggørelse.

Der opkræves gebyr, hvis ansøger tilbagekalder ansøgningen/anmeldelsen.

Der opkræves ikke gebyr, hvis sagen afvises på grund af mangelfyldt ansøgning.

¹ Pr. 1. juli 2016 kan det faste gebyr maksimalt udgøre 1000 kr. Beløbet er pr. 1. januar 2017 pristalsreguleret til 1011 kr.

Gebyrstørrelse

Der opkræves et fast gebyr for byggesager iht. § 3. – BR10 kap. 1.5 stk.1 nr. 1-3 på 1.011 kr.²

For øvrige byggesagsopgaver opkræves timepris efter opgjort time og minuttal (pr.15.min.): Timepris: 525,00 kr.

Gebyret opkræves i to rater:

Rate 1 opkræves ved byggetilladelsen eller når byggearbejdet kan påbegyndes

Rate 2 opkræves, når byggeriet kan tages lovligt i brug f.eks. ved færdigmelding eller ibrugtagningstilladelse

§ 4 Tidsregistrering af byggesagsbehandlingen

Der vil blive registreret tid til byggesagsbehandling på hver sag, som sker i medfør af Byg-geloven og Bygningsreglementet i 3 sags stadier med opkrævning i 2 rater:

Rate 1 - Før afgørelse/byggetilladelse

Sagsoprettelse, dialog og screening

Stadie 1. Byggesagsbehandling, høring og afgørelse

Rate 2 - Efter afgørelse/byggetilladelse indtil byggeri lovligt kan anvendes

Stadie 2. Sagsopfølgning

Stadie 3. tilsyn og afslutning

Nedenfor beskrives eksempler på arbejdsopgaver, der indgår i de 3 sags stadier.

Listen er ikke udtømmende.

Stadie 1 (Opkræves i rate 1)

- Sagsoprettelse, dialog og screening
- Forhåndsdialogmøder. - Første forhåndsdialogmøde (på telefon eller personlig fremmøde) med ansøger er gebyrfrit
- Besvarelse af spørgsmål om konkrete byggesager pr. telefon, mail og ved personligt fremmøde
- Dialogmøder og anden mødeaktivitet
- Sagsmodtagelse og sagsoprettelse
- Screening og fremsendelse af eventuelle mangelbreve/kvitteringsbreve
- Modtagelse, journalisering og screening af supplerende materiale

Stadie 2 (Opkræves i rate 1)

- Byggesagsbehandling, høring og afgørelse – herunder også afslag
- Sagsbehandling efter byggeloven og bygningsreglementet

² Se fodnote 1.

- Helhedsvurderinger
- Kontrol af arealberegninger og registreringer i BBR (Bygnings- og BoligRegister)
- Kontrol af adresser og registreringer i adresse-registeret
- Konfliktsøgning i GIS-kort i forhold til eventuelle retlige bindinger
- Tjek af registreringer i Tinglysningen
- Gennemgang af forhold til anden lovgivning (kap. 1.10), eksempelvis en planmæssig vurdering af det ansøgte (ikke sagsbehandling af f.eks. dispensation fra lokalplan)
- Partshøringer (forvaltningslov) i forbindelse med eventuelle dispensationer fra eller helhedsvurderinger efter byggelovgivningen
- Dialog, korrespondance og møder med ansøger, rådgiver m.fl.
- Interne høringer – dvs. indhente udtalelser fra andre kommunale myndigheder (Plan, Vej, Miljø, Natur, Beredskab m.fl.)
- Dialog med andre myndigheder
- Gebyr fra andre myndigheder, såfremt disse fremsendes til Kommunen
- Behandle eventuelle svar og indsigelser fra partshøring foretaget efter forvaltningsloven
- Politisk forelæggelse, dagsorden og sagsfremstilling
- Træffe afgørelse f.eks. byggetilladelse, grave/støbe-tilladelse eller anden tilladelse, dispensation, påbud, afslag eller hvis ansøger selv tilbagekalder/annullerer sagen.
- Gebyr-opkrævning – fremsendelse af faktura

Stadie 3 (Opkræves i rate 2)

- Sagsopfølgning, tilsyn og afslutning
- Modtagelse og journalisering af anmeldelse om påbegyndelse af byggearbejdet
- Opfølgning på vilkår i byggetilladelse, som skal dokumenteres inden påbegyndelse
- Dialog med ansøger, rådgiver m.fl. om eventuelle ændringer i projektet
- Modtagelse og journalisering af færdigmelding, dokumentation, rev. tegninger mv.
- Opfølgning på vilkår i byggetilladelse, som skal dokumenteres ved færdigmelding
- Dialog om manglende dokumentation
- Rykkerskrivelser
- Sagsbehandling af mindre ændringer i projektet
- Færdigsyn og andre tilsyn
- Midlertidig ibrugtagningstilladelse
- Opfølgning på mangler
- Endelig ibrugtagningstilladelse
- Indberetning/endelig ajourføring af BBR (arealer, samt datoer for ansøgning, byggetilladelse, og høringsperioder samt oplysninger om byggeskadeforsikring)
- Gebyr-opkrævning – fremsendelse af faktura
- Afslutning og arkivering af byggesagen

Sagsbehandling og opstart af sager inden fremsendelse af ansøgning

Ofte starter en sag med en forespørgsel eller et forhåndsdialogmøde. Borgeren, rådgiveren, ejendomsmægleren eller virksomhedsejeren orienteres om, at der oprettes en forhåndsdialogssag. Første forhåndsdialogmøde er gebyrfrit, men hvis der forekommer flere møder inden byggeriet ansøges, registreres timer på sagen og disse faktureres i Rate 1.

Timer fra forhåndsdialogssagen medtages på ansøgningssagens faktura. Der vil således ikke fra ansøgers side kunne spekuleres i, at lade sagen afklare som forespørgsel inden den egentlige ansøgning fremsendes. Kommunen yder fortsat den samme vejledning og service, som før - blot opkræves gebyret efter en anden gebyrmodel.

Manglende respons fra ansøger

Modtages supplerende materiale ikke som aftalt eller oplyst i kvitteringsbrev inden 6 måneder henlægges sagen, idet der ikke kan ske realitetsbehandling af ansøgningen. Der fremsendes ikke særskilt brev herom. Status opdateres. Der fremsendes faktura.

Ønskes ansøgningen/sagen genoptaget og fremsendes supplerende oplysninger efter, at sagen er henlagt, kan det kun ske ved at der fremsendes ny ansøgning via Byg & Miljø.

Lovliggørelser

Henlæggelse af sager kan ikke ske, hvis der er tale om lovliggørelse, og henstilling (rykker) fremsendes. Ansøger gøres opmærksom på, at der indledes en lovliggørelsessag, hvis oplysninger til lovliggørelse ikke fremsendes, og at kommunens timeforbrug derved øges, hvilket betyder større gebyr for ansøger/ejer.

Følgende medregnes IKKE i det gebyrpålagte tidsforbrug, og indgår ikke i de indirekte udgifter ved beregning af timeprisen:

- Sagsbehandling efter anden lovgivning f.eks. dispensationer fra lokalplaner, landzonetilladelse mv.
- Kommunens generelle vejledningsforpligtelse efter eksempelvis forvaltningsloven.

Registreringen af tid til byggesagsbehandling sker i et tidsregistreringssystem, og efter retningslinjer i en intern instruks.

§ 5 Faktura-specifikation

Følgende specifikation kan fremgå af en faktura:

- Sagsoprettelse, dialog og screening
- Byggesagsbehandling, høring og afgørelse
- Sagsopfølgning, tilsyn og afslutning
- Evt. gebyr fra andre myndigheder
- Overførte timer fra evt. forhåndsdialogsag
- Ekstern sagsbehandling

Ekstern sagsbehandling kan være tilkøbt timer hos anden rådgiver og/eller kommune. Fakturaen kan specificeres yderligere ved anmodning om aktindsigt.

§ 6 Almindelige bestemmelser

Faktura udstedes til ejendommens ejer.

Gebyret forfalder til betaling 30 dage efter opkrævning. Forfaldent gebyr kan ikke refunderes.

Gebyr kan inddrives ved udpantning i den pågældende ejendom med samme fortrinsret som for kommunale ejendomsskatter.

Gebyrerne er ikke omfattet af lov om merværdiafgift og ej heller af momsloven.

Der kan ikke meddeles dispensation eller på anden måde ske undtagelse fra gebyrreglerne.

Der fremsendes ikke faste månedlige opgørelser.

§ 7 Klage over byggesagsgebyret

Kommunalbestyrelsens afgørelse om opkrævning af byggesagsgebyr kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til statsforvaltningen, jf. Byggelovens § 23 og 24.

Der er kun mulighed for at klage over en afgørelse truffet af kommunalbestyrelsen, hvis afgørelsen omfatter retlige spørgsmål, dvs. at der ikke kan klages over kommunalbestyrelses skønsmæssige afgørelser.

Fristen for at indbringe en klage for Statsforvaltningen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Statsforvaltningens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Klagemyndighedens afgørelse kan indbringes for domstolene inden 6 måneder efter den dag, beslutningen er meddelt, jf. byggelovens § 25.

Selvom der klages over byggesagsgebyret, fritager det ikke borgeren fra, at efterkomme afgørelsen og betale gebyret. Afgør Statsforvaltningen, at byggesagsgebyret er opkrævet uberettiget vil der ske retmæssig tilbagebetaling. - Læs mere på Statsforvaltningens hjemmeside under Byggesager: www.statsforvaltningen.dk

§ 8 Beregning og regulering af byggesagsgebyr

Ved fastsættelsen af timeprisen er medtaget alle direkte og indirekte omkostningselementer, der vedrører byggesagsbehandling efter Byggeloven og Bygningsreglementet.

Timeprisen for 2015 er fastsat til kr. 525,- og det faste gebyr er fastsat til kr. 1.011,-³ jf. gebyrvedtægts § 3.

Det faste gebyr reguleres efter nettoprisindeks

Timeprisen for 2016 fastsættes ved genberegning, efter en procedure der fremgår af en intern instruks i forhold til datagrundlag. Såfremt datagrundlaget vurderes for mangelfuldt for 2015, på grund af sager fra 2014 der først behandles i 2015, fastsættes timeprisen for 2016 ved en indeksregulering af timeprisen for 2015.

§ 9 Ikrafttrædelsesbestemmelser

Gebyrreglerne træder i kraft den 1. januar 2015 og afløser de hidtil gældende gebyrbestemmelser for byggesagsbehandlingen m.v. i Odder Kommune.

Gebyrreglerne vil gælde for alle ansøgninger eller anmeldelser indsendt efter 1. januar 2015.

I verserende sager hvor ansøgning eller anmeldelse er indsendt inden 1. januar 2015, og hvor der endnu ikke er truffet afgørelse/meddelt byggetilladelse, opkræves gebyr efter prismsreguleret takstblad for 2014.

I verserende sager hvor ansøgning eller anmeldelse er indsendt inden 1. januar 2015, og hvor der er truffet afgørelse/meddelt byggetilladelse, opkræves ikke yderligere gebyr.

Yderligere oplysninger:

Odder Kommune Rådhusgade 3

8300 Odder

www.odder.dk

³ Se fodnote 1.