



Aalborg Kommune

Gebyrvedtægt

Byggesagsgebyr

Gældende fra 1. januar 2015

§ 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 Aalborg Kommunes hensigt, at byggesagsgebyret skal afspejle kommunens omkostninger til byggesagsbehandling herunder tidsforbruget.

Bygherre har dermed selv indflydelse på gebyrets størrelse, idet en velbelyst ansøgning vedlagt relevante dokumentation såsom tegninger, beregninger, beskrivelser mv. kræver et mindre tidsforbrug ved behandling af sagen.

§ 2 Lovhjemmel

Bestemmelserne i gebyrvedtægten er fastsat med hjemmel i Bygningsreglement 2010 kap. 1.12 og efter Byggelovens § 28, lovebekendtgørelse 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 § 28, stk. 1 (...), har samme fortrinsret i ejendommen som kommunale ejendomsskatter. (...)

§ 3 Byggesager

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

En afgørelse kan være en byggetilladelse, anmeldelse af byggearbejde, midlertidige og tidsbegrænsede tilladelser, dispensationer, ibrugtagningstilladelser, påbud, forbud og afslag.

Der opkræves således også gebyr i lovliggørelsessager, hvor der f.eks. sker retlig lovliggørelse ved en byggetilladelse og/eller bibeholdelsesdispensation 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 eksempelvis mangelfyldt ansøgning.

Der opkræves gebyr i alle sagstyper.

Tvangsbøder ved manglende byggeskadeforsikring

Loven om obligatorisk byggeskadeforsikring trådte i kraft den 1.4.2008. Den indførte et krav om, at der skal tegnes en byggeskadeforsikring, når en professionel bygherre opfører ny helårsbeboelse eller ombygger eksisterende byggeri til helårsbeboelse.

Ved modtagelse af færdigmelding af nye boligenheder til helårsbeboelse, hvor dokumentationen mangler, vil forvaltningen herefter sende en skriftlig anmodning til bygherren om at sende kopi af henholdsvis forsikringspolice og kvitteringen for indbetaling af forsikringspræmien med en frist på 4 uger til at sende dokumentation for at der er tegnet byggeskadeforsikring.

Samtidig vil forvaltningen orientere bygherren om, at kommunen starter en sag om opkrævning af tvangs- bøder, hvis ikke anmodningen efterleveres. Der vil efterfølgende blive sendt varsel om opkrævning af tvangsbøder, hvorefter bøderne vil blive opkrævet ugentligt, hvis ikke anmodningen er efterlevet.

§ 4 Byggesagsbehandling

Der vil blive registreret tid til byggesagsbehandling, som sker i medfør af Byggeloven og Bygningsregle- mentet, som f.eks.:

- Besvarelse af spørgsmål pr. telefon, mail og ved personligt fremmøde om konkrete byggesager
- Dialogmøder og anden mødeaktivitet
- Sagsmodtagelse og- oprettelse
- Screening og eventuelt mangelbreve/kvitteringsbreve
- Modtagelse og journalisering af resterende materiale
- Sagsbehandling, byggelov
- Påse overensstemmelse med anden lovgivning (kap. 1.10), eksempelvis en planmæssig vurdering af det ansøgte
- Partshøringer (forvaltningslov) i forbindelse med eventuelle dispensationer fra eller helhedsvurderinger efter byggelovgivningen
- Løbende møder og korrespondance med ansøger, rådgiver m.fl.
- Indhente udtalelser fra eksempelvis vej- og miljømyndighed
- Indhente udtalelse fra beredskabsmyndighed samt Brandvæsenets forebyggende afdeling (gennem- gang af brandstrategi m.v.)
- Behandle eventuelle svar og indsigelser fra partshøring foretaget efter forvaltningsloven
- Politisk forelæggelse
- Meddelelse af byggetilladelse eller anden tilladelse samt dispensation(er) eller meddelelse af afslag
- Andre forhold

Efter byggetilladelsen/afgørelsen og indtil byggeriet lovligt kan tages i brug kan der blive registreret tid til f.eks.:

- Opfølgning på vilkår i byggetilladelse
- Modtagelse og journalisering af hhv. påbegyndelse og færdigmelding
- Midlertidig ibrugtagningstilladelse
- Færdigsyn og andre tilsyn
- Opfølgning og rykkerskrivelser
- Endelig lovlig ibrugtagning/færdigmelding
- Indberetning/endelig ajourføring af BBR (arealer, samt datoer for ansøgning, byggetilladelse, og hø- ringsperioder samt oplysninger om byggeskadeforsikring)
- Afslutning af byggesagen
- Klagesagsbehandling, retssager og politisager
- Andre forhold

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.
- Forhåndsdialog – første afklaring på ansøgers projekt. Indledende rådgivning og vejledning på et kon- kret projekt faktureres ikke. Afgrænses som udgangspunkt ved at første time ikke faktureres.
- Behandling af klagesager
- Byrumssager, fx opsætning af facade og udhængsskilte, byinventar, midlertidige faciliteter til udendørs servering og lignende.
- Kommunens generelle vejledningsforpligtelse efter eksempelvis forvaltningsloven f.eks. hvornår man skal søge byggetilladelse eller oplysning om, hvor i Bygningsreglementet, der kan findes bestemmelser om eksempelvis energiforbrug. Den generelle forvaltningsretlige vejledningspligt ophører, når kommu- nen besvarer spørgsmål, foretager vurderinger, afholder møder m.m., der tager udgangspunkt i et kon- kret byggeprojekt.

Registreringen af tid til byggesagsbehandling sker i et tidsregistreringssystem, og efter retningslinjerne i "Instruks om byggesagsgebyr".

§ 5 Byggesagsgebyr

Der opkræves følgende timepris efter opgjort time og minuttal:

Timepris: 690,- kr.

Gebyret opkræves i to rater:

1. rate opkræves ved byggetilladelsen/kvittering for anmeldelse er meddelt.
2. rate opkræves, når byggeriet kan tages lovligt i brug f.eks. ved færdigmelding eller ibrugtagningstilladelse.

Byggeri der omfattes af fast gebyr

For sagsbehandling af mindre bygninger, der overholder byggeretten, betales et fast beløb på 690,- kr. pr. bygning/konstruktion. Med mindre bygninger forstås carporte, garager, udhuse, drivhuse og teknikhuse, samt nedrivning af bygninger under 50 m²

Mindre bygninger er defineret i bygningsreglementets kapitel 1.3.1, stk. 1, nr. 1 og 2, og kap. 1.5, stk. 1, nr. 1-3.

Gebyret opkræves sammen med kvittering for anmeldelse.

Tvangsbøder:

Fast pris på 7.000,- pr. uge.

Tvangsbøder gives for ikke at indsende kopi af police i forbindelse med byggerier, hvor der er krav om en byggeskadeforsikring.

Tvangsbøderne vil blive opkrævet ugentligt, hvis ikke anmodningen er efterlevet.

§ 6 Almindelige bestemmelser

Gebyrerne beregnes og opkræves efter de til enhver tid gældende gebyrer og beregningsmåder på tidspunktet for udstedelse af byggetilladelsen/anmeldelsen, uanset hvornår ansøgningen er indgivet.

Regning for gebyrer udstedes til ejendommens ejer.

Gebyret forfalder til betaling inden 20 dage fra fakturadato.

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

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.

Regulering af timeprisen

Timeprisen reguleres hvert år pr. 1. januar på baggrund af tidligere års samlede omkostninger til byggesagsbehandling. Reguleringen sker efter retningslinjerne i "Instruks for byggesagsgebyrer".

Timeprisen reguleres af byrådet hvert år, til ikrafttrædelse efterfølgende 1. januar.

§ 7 Ikrafttræden

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