

Instruks for opkrævning af byggesagsgebyrer i Næstved Kommune fra 1/1 2015.

Denne instruks skal betragtes som et bilag til "Takstblad for byggesagsgebyrer i Næstved Kommune".

Jf. lov nr. 640 af 12/6 2013 er Byggeloven ændret, så kommunerne fra 1/1 2015 skal opkræve gebyrer for byggesagsbehandlingen efter medgået tidsforbrug. Undtaget fra dette krav er dog mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse, overdækninger m.v. og tilbygninger hertil. For disse kan fastsættes et fast gebyr. Det er præciseret, at kommunerne skal udarbejde en instruks for gebyrordningen.

Byrådet har den 26/8 2014 vedtaget, at der for erhvervsager og nye parcelhusbyggerier opkræves betaling pr. time for medgået tid til sagsbehandling efter Byggeloven. Øvrige byggerier – eksempelvis carporte, udhuse, garager, overdækninger - opkræves efter fast takst jf. takstblad.

Gebyret/timeprisen er ikke pålagt moms.

Registrering af tidsforbruget beregnes pr. påbegyndt 15 minutter.

Den timebaserede opkrævning af byggesagsgebyret deles over 2 fakturaer. Første faktura udsendes efter udstedelse af byggetilladelsen. Anden faktura udsendes når bygningen kan tages i lovlig anvendelse – det vil sige, at ibrugtagningstilladelse er udstedt eller at alle vilkår i byggetilladelsen er dokumenteret opfyldt.

Faktura sendes til ejendommens ejer, såfremt andet ikke fremgår af ansøgningsmaterialet.

Hvad medgår ikke i timeberegningen.

Tidsforbrug til vejledning på 1. dialogmøde inden opstart af egentlig byggesag opkræves ikke. Dette med henblik på, at ansøger er vejledt, så byggeansøgningen er mest mulig oplyst og indeholder relevant og nødvendigt materiale.

Det udløser ikke gebyropkrævning hvis en sag må afvises grundet formalitetsmæssige mangler i ansøgningen, eller hvis sagen viser sig ikke at skulle behandles efter Byggeloven.

Sagsbehandling efter anden lovgivning, eksempelvis Planloven (en lokalplan) medregnes ikke i timeberegningen.

Hvad medgår i timeberegningen.

Jf. vejledning fra KTC/KL kan kommunen altid medregne alle sagsbehandlingsskridt i byggesagen fra start til slut. Dette gælder sagsbehandling som har en naturlig tilknytning til byggesagsbehandlingen i sager, der munder ud i en afgørelse i form af tilladelser (også nedrivningstilladelser), midlertidige tilladelser, anmeldelser, dispensationer og helhedsvurderinger med hjemmel i byggelovgivningen. Herudover kan der opkræves gebyr for afslag samt i sager hvor ansøger trækker sin ansøgning tilbage (se evt. nedenstående pkt. a).

Sædvanlige sagsbehandlingsskridt i en byggesag vil typisk være:

- Sagsmodtagelse og –oprettelse.
- Screening og eventuelt mangelbreve/kvitteringsbreve.
- Modtagelse og journalisering af resterende materiale.
- Sagsbehandling, byggeloven (gælder også nedrivning af bygninger).

- Påse overensstemmelse med anden lovgivning (kap. 1.10), eksempelvis en planmæssig vurdering af det ansøgte.
- Partshøringer (forvaltningsloven) i forbindelse med eventuelle dispensationer fra eller helhedsvurderinger efter byggelovgivningen.
- Løbende møder med ansøger/rådgiver m.fl.
- Indhente udtalelser fra eksempelvis vej- og miljømyndighed (og deres udgifter forbundet med vurdering af byggesagen)
- Indhente udtalelse fra beredskabsmyndighed/brandvæsenet (gennemgang af brandstrategi m.v.) (og deres udgifter forbundet med vurdering af byggesagen).
- 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.
- Opfølgning på vilkår i byggetilladelse.
- Modtagelse og journalisering af henholdsvis start- og færdigmelding.
- Midlertidig ibrugtagningstilladelse.
- Besigtigelser
- Endelig lovlig ibrugtagning/færdigmelding.
- Indberetning/endelig ajourføring af BBR (arealer, samt datoer for ansøgning, byggetilladelse og høringsperioder samt oplysninger om byggeskadeforsikring).
- Afslutning af byggesagen defineres som det tidspunkt, hvor bebyggelsen kan tages endeligt, lovligt i brug.
- Klagesagsbehandling, retssager og politisager, jf. dog nedenstående pkt. a

Pkt. a.

Klagesagsbehandling kan kun medregnes, hvis forløbet tidsmæssigt finder sted, inden byggesagen er afsluttet med endelige, lovlig ibrugtagning af bebyggelsen (eksempelvis medregnes klagesagsbehandling i forbindelse med partshøring).

Klages der efter byggesagens afslutningstidspunkt, kan tidsforbruget altså ikke medregnes. Dette af demokratisk hensyn, idet gebyret i sådanne sager – helt eller delvist uforskyldt – kan give meget stor forskel på gebyret i de enkelte sager, hvis bygherre skal betale for medgået tid til sagsbehandling af vedvarende klager.

Tidsforbruget i forbindelse med lovliggørelsessager medregnes efter samme principper som ovenfor ved en "almindelig" byggesag, idet der opkræves gebyr for perioden fra kommunen har påbegyndt lovliggørelsessagen og indtil byggeriet er lovliggjort, så kommunen kan afslutte lovliggørelsessagen. Der skelnes ikke mellem fysisk og retlig lovliggørelse.

I tilfælde af, at ansøger i løbet af processen selv trækker sin ansøgning tilbage, og sagen derfor annulleres, kan der opkræves gebyr for den tid, der er medgået fra byggesagens start, til den annulleres (denne mulighed fremgår alene af gebyrvejledningen, og KTC/KL formoder derfor, at vejledningens tekst er udtryk for at være en udmøntning af bemyndigelsen i lovbestemmelsen til at fastsætte regler herfor).