

Plan og tekniks møde den 29. november 2023

Bybjerggaard, Sundbylillevej 42, Sundbylille kl. 08.15

Tillægsreferat

203 - Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Lars Jepsen (A)

204 - Beslutning om indførelse af byggesagsgebyr 2024

Resume

Byrådet skal med denne sag tage stilling til, hvilke sager, der skal være omfattet af fast byggesagsgebyr, der er besluttet indført som del af budgetaftalen for 2024-27. Derudover skal Byrådet også tage stilling til, om byggesagsgebyret skal gælde for sager, hvor ansøgning er modtaget før 1.1.2024 eller for sager, hvor ansøgning er modtaget fra og med 1.1.2024.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Plan og teknik over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Gebyret fastsættes som et fast byggesagsgebyr svarende til det maksimale gebyr, som må opkræves, og som reguleres årligt. Opkrævning sker med det byggesagsgebyr, som gælder på tidspunkt for meddelelse af byggetilladelse og ikke byggesagsgebyret gældende på ansøgningstidspunktet.
2. Alle byggesager, der kræver tilladelse eller dispensationer fra byggeloven, pålægges byggesagsgebyr - dog undtaget byggerier jf. indstillingens pkt. 3.
3. Mindre, sekundær bebyggelse på under 15 m², der ikke kræver ibrugtagningstilladelse,

fritages for gebyr. Fritagelsen gælder dog ikke, såfremt der er tale om lovliggørelsessag (byggeri, der er opført uden tilladelse).

4. Byggesagsgebyret gælder for sager, der er ansøgt efter indførelse af byggesagsgebyret pr. 1.1.2024 (model 1) eller
5. Byggesagsgebyret gælder for alle sager uanset tidspunkt for modtagelse af ansøgning (model 2).

Beslutning

Indstillingspunkt 1-3: anbefales

Indstillingspunkt 4: anbefales

Indstillingspunkt 5: Forkastet

Fraværende:

Lars Jepsen (A)

Sagsfremstilling

Som en del af budgetaftalen for 2024 blev det besluttet at indføre byggesagsgebyr fra 1.1.2024. Indførelse af byggesagsgebyr sker i henhold til byggelovens § 28.

Gebyrets størrelse

Byrådet besluttede i budgetaftalen for 2024, at gebyrets størrelse skal være det maksimale, som må opkræves. Gebyrernes størrelse reguleres i bekendtgørelse, senest § 3 i bekendtgørelse nr. 1463/2022 om gebyrer på byggeområdet fastsat af Bolig- og Planstyrelsen. Det forventes, at loft for byggesagsgebyret for 2024 meldes ud ultimo 2023. I 2023 er loftet 1.124 kr. pr. sag.

Hvilke sager skal pålægges byggesagsgebyr?

Administrationen indstiller, at alle sager, der kræver tilladelse skal pålægges et gebyr - dog undtaget mindre, sekundær bebyggelse på under 15 m , der ikke kræver ibrugtagningstilladelse. Det anbefales dog, at gebyret fastholdes ved mindre, sekundær bebyggelse på under 15 m , når der er tale om lovliggørelsessager (byggeri der er opført uden tilladelse). Baggrunden for denne indstilling beror på en betragtning om proportionalitet i vægtningen af gebyr kontra

byggeomkostninger. Herudover kan dette give større incitament til, at borgerne søger om tilladelse. Samtidig skal det ikke være lettere at spørge om tilgivelse (lovliggørelsessag) end om lov (byggetilladelse).

Derudover skal det besluttes, hvorvidt byggesagsgebyret er afhængig af ansøgningstidspunktet, præciseret i nedenstående to modeller:

Model 1: Byggesagsgebyret gælder for sager, der er ansøgt efter indførelse af byggesagsgebyr.

Med denne model indføres fast byggesagsgebyr, som kun gælder sager, der er ansøgt efter indførelse af gebyret den 1. januar 2024.

Model 2: Byggesagsgebyret gælder for alle sager uanset tidspunkt for modtagelse af ansøgning.

Med denne model indføres et fast byggesagsgebyr med tilbagevirkende kraft.

Valget af model 2 er forbundet med en vis retlig usikkerhed. Med det menes, at der ikke er regler, der klart forhindrer, at der kan pålægges ansøgninger indsendt før 1. januar 2024 et gebyr, men der er omvendt heller ikke regler, der siger det modsatte.

Hvis en konkret prøvelse af spørgsmålet ved et klagenævn eller en domstol viser, at indførelse af gebyr med tilbagevirkende kraft ikke er tilladt, vil konsekvensen i sidste ende kunne være, at kommunen vil skulle betale de opkrævede gebyrer tilbage.

Generelt

Med indførelse af byggesagsgebyrer etableres en ny praksis i Frederikssund Kommune.

Indførelsen af en sådan praksisændring vil kræve forudgående varsel af borgere og virksomheder. Det vil kunne ske fx som en orientering herom på kommunens hjemmeside.

Hvis det besluttes at vælge model 2, giver denne orientering samtidig ansøgere mulighed for at inddrage dette aspekt i deres overvejelser om, hvorvidt de vil fastholde deres ansøgning (dette gælder dog ikke lovliggørelsessager). De allerede modtagne ansøgninger er indsendt i forventning om, at der ikke vil blive opkrævet et gebyr. Det vil derfor være forventeligt, at der kan opstå utilfredshed og undren over dette gebyr, som vil kunne afføde ekstra ressourceforbrug i administrationen i form af tid brugt på at besvare borgerhenvendelser omkring dette. Samtidig er det en mulighed, at denne praksis vil blive afprøvet ved et klagenævn eller en domstol, i forhold til, hvorvidt det er lovligt.

Opkrævning af byggesagsgebyr sker med det gebyr, som gælder på forfaldstidspunktet og ikke gebyret på ansøgningstidspunktet. Forfaldstidspunktet er ifølge § 39, stk. 8, i BR 18 tidspunktet for meddelelse af byggetilladelse. Dette sikrer, at vi ved en eventuel reduktion af de maksimale beløb, ikke tager et for højt beløb og derved laver en ulovlig afgørelse.

Instruks for opkrævning af byggesagsgebyr

I medfør af kapitel 15 i "Vejledning om gebyr for kommunernes sagsbehandling på byggeområdet", skal kommunen udarbejde en instruks for opkrævning af byggesagsgebyr. Instruksen vil blive udarbejdet snarest muligt efter beslutningerne i denne sag er truffet - og offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Instruksen vil blandt andet indeholde:

- En beskrivelse af, hvilke sager, der bliver taget gebyr for, samt gebyrets størrelse.
- Lovhjemmel.
- Regler for opkrævning og forfaldsdato.
- Ikrafttrædelsesdato.
- Årlig regulering af fast gebyr.

I aftalen om budget 2024-2027 besluttede Byrådet samtidigt, at mulighederne for at indføre et byggesagsgebyr, der reguleres efter forbrugte timer skulle undersøges nærmere.

Administrationen vil udfærdige et dagsordenspunkt til politisk behandling af dette forventeligt medio 2024.

Inddragelse

Inddragelse er ikke vurderet relevant.

Økonomi

Såfremt model 1 vælges vil det betyde, at den forventede indtægt på byggesagsgebyrer bliver markant lavere i 2024 end budgetteret, idet der på nuværende tidspunkt er en lang sagsbehandlingstid på byggesager, hvorfor der pt. er en sagspukkel af byggesager, hvor ansøgningerne er modtaget før 1. januar 2024. En regulering af budgettet for 2024 vil i givet fald ske i forbindelse med budgetopfølgningen pr. 30. marts 2024.

Beslutning

-

Sagsfremstilling

Dette punkt erstatter det fysiske underskriftark.

Når der trykkes "Godkendt" svarer det til, at underskriftarket er underskrevet.