



ØKONOMI- OG ERHVERVSMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

18. marts 2008

Vedlagt fremsender jeg min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål, som blev stillet den 23. januar 2008 i forbindelse med den tekniske gennemgang af lovforslaget til ændring af byggeloven.

Med venlig hilsen

Bendt Bendtsen

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Afgrænsningen mellem forskellige bygningstyper

Baggrund

Der opføres og ombygges årligt ca. 60.000 bygninger i Danmark, hvoraf ca. 85 pct. er mindre bygninger såsom enfamiliehuse, sommerhuse, garager etc. Med henblik på at forenkle den kommunale byggesagsbehandling foreslås det, at de mindre og ukomplicerede bygninger fritages fra byggesagsbehandling af de tekniske forhold.

I lovforslaget er det angivet, at kommunen ikke skal foretage en vurdering af de tekniske forhold ved mindre bygninger, småhuse, jordbrugerhervets avls- og driftsbygninger samt simple industri- og lagerbygninger. For hovedparten af alle bygninger vil det være enkelt at fastslå, hvorvidt bygningen er undtaget fra teknisk kontrol. Der kan dog være enkelte særlige situationer, hvor der må foretages en konkret vurdering af, om bygningen er af en sådan karakter, at det ikke er omfattet af kommunens tekniske kontrol. Det vurderes primært at ville være tilfældet i forbindelse med opførelsen af erhvervsbygninger, der årligt udgør ca. 6 pct. af alle nye bygninger. Til brug for denne vurdering udarbejdes en bekendtgørelse, som definerer de enkelte bygningstyper og beskriver, hvad der fx falder inden for definitionen enfamiliehuse, erhvervsbygninger, simple industribygninger mv. Bekendtgørelsen skal gøre det nemt for kommuner og bygherrer at fastslå, om en bygning er undtaget eller ej. Bekendtgørelsen vil blive udarbejdet efter drøftelser med byggeriets parter og KL.

Lovforslagets opdeling af bygningstyper

1. Bygninger der som udgangspunkt er fritaget fra kontrol af de tekniske forhold

Enfamiliehuse og Småhuse

- Huse med én bolig til helårsbeboelse enten som fritliggende enfamiliehuse eller som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende).
- Huse med én bolig til helårsbeboelse i op til to plan som er helt eller delvist sammenbyggede med større bygninger. De større bygninger bliver ikke som konsekvens af sammenbygningen omfattet af fritagelsen.

- Sommerhuse, kolonihavehuse og campinghytter.
- Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger, som opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse.

Erhvervsbygninger:

- Simple industri- og lagerbygninger til fx værksteder eller bygninger til opbevaring af varer.
- Jordbrugerhervets simple avls- og driftsbygninger herunder dyrestalde, væksthuse, hø- og halmlagre, værksteder og andre lagerbygninger i jordbrugserhvervet.

Karakteristisk for bygninger omfattet af fritagelsen er, at der er tale om ukomplicerede bygninger, hvor der maksimalt bygges i to etager. Ukomplicerede erhvervsbygninger er bygninger, hvor arbejdsprocessen ikke har en afgørende indflydelse på den bygningsmæssige udformning, og hvor der ikke foregår særligt farligt arbejde. Bygningens udformning er således ikke specielt indrettet efter det arbejde, der skal foregå i den.

Det bemærkes, at helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende) samt ovennævnte erhvervsbygninger fortsat vil være underlagt kontrol af de brandmæssige forhold. Det skyldes, at faren for hurtig brandspredning ved disse typer bygninger er relativt højere end ved de andre typer af bygninger, som er fritaget fra kontrol af de tekniske krav.

2. Bygninger der som udgangspunkt fortsat er omfattet af kontrol af de tekniske forhold

- Øvrige beboelsesejendomme.
- Daginstitutioner, skoler og andre uddannelsesinstitutioner.
- Detailhandel, herunder banker, butikker, stormagasiner.
- Kontorer, herunder advokatkontorer, ejendomsadministration, tegnestuer, engrosvirksomheder.
- Bo-institutioner, herunder fængsler, kostskoler, pensionater, døgninstitutioner, plejehjem.
- Kroer, hoteller, højskoler.
- Forsamlingslokaler, herunder forsamlingshuse, biografteatre, idrætshaller, koncertlokaler, restauranter.
- Museer og udstillingsbygninger.
- Kirker.
- Teatre.

- Hospitaler.
- Badeanstalter.
- Komplicerede industri- og lagerbygninger, herunder raffinaderier, produktionsanlæg i den farmaceutiske industri, stålværker, bryggerier, slagterier, væverier, teglværker, glasfabrikation, savværker, bygninger til korntøringsanlæg mv.

Listen er ikke udtømmende.

Forhold til anden lovgivning

Inden der kan gives byggetilladelse og ved anmeldelser, skal kommunen i henhold til bygningsreglementet også fortsat undersøge, om byggearbejdet er i strid med anden lovgivning. Det gælder, uanset om byggeriet er omfattet af fritagelsen for kommunal teknisk kontrol eller ej. Kommunerne skal som en følge heraf undersøge, om byggeriet er i strid med bl.a. lov om planlægning, lov om miljøgodkendelser m.v. af husdyrbrug, lov om naturbeskyttelse, lov om bygningsfredning, lov om arbejdsmiljø, beredskabsloven og lov om fremme af energibesparelser i bygninger mv.

Variationer i kommunernes byggesagsgebyrer

Baggrund

Kommunerne har i henhold til bygningsreglementet hjemmel til at kræve et gebyr for den kommunale byggesagsbehandling. Det betyder i praksis, at kommunerne må opkræve et formålsbestemt gebyr, hvor der alene må medregnes udgifter, der direkte eller indirekte vedrører byggesagsbehandlingen i deres byggesagsgebyrer. Kommunerne har i dag mulighed for at bestemme, hvorvidt de vil opkræve et gebyr for byggesagsbehandlingen, eller om de kun vil opkræve et gebyr for nogle bestemte sagstyper. Det betyder, at kommunerne fx kan vælge kun at opkræve gebyrer for byggesagsbehandling af erhvervsbygninger og ingenting for byggesagsbehandlingen af parcelhuse.

Bygningsreglementet fastsætter således de overordnede rammer for kommunernes opkrævning af gebyrer, og det er herefter op til kommunerne at prioritere, hvilke sagstyper der skal opkræves et gebyr for, og hvor højt gebyret skal være indenfor de givne rammer. En undersøgelse foretaget af Rambøll for Erhvervs- og Byggestyrelsen i 2007 af fem kommunernes ressourceforbrug på byggesagsbehandling tyder på, at kommunerne gennemsnitligt får dækket 50 pct. af deres udgifter til byggesagsbehandling ved gebyrer, mens den resterende del af udgifterne finansieres via skatten.

Kommunernes byggesagsgebyrer afhænger af følgende:

1. Antallet af ansøgninger om byggetilladelse til bygninger,
2. kommunernes gebyrdækning i forbindelse med byggesagsbehandlingen, samt
3. kommunernes prioritering af byggesagsområdet, herunder det faktiske tidsforbrug på byggesagsbehandling.

Desuden vil det i tætbefolkede områder typisk være mere ressourcekrævende at foretage byggesagsbehandling, da der er flere lokale bebyggelsesregulerende hensyn, der skal tages højde for. Det betyder, at der er en vis naturlig variation mellem kommunernes gebyrer for byggesagsbehandling.

Undersøgelse af gebyrvariation

For at belyse forskelligheden i kommunernes byggesagsgebyrer har Erhvervs- og Byggestyrelsen undersøgt i alt 12 kommuners gebyrer for at

byggesagsbehandle henholdsvis: a) en carport på 35 m², b) et parcelhus på 150 m² og c) en lagerbygning på 1500 m².

De undersøgte kommuner er Haderslev, Odense, Morsø, Aabenraa, Ringkøbing-Skjern, Viborg, Thisted, Lejre, Aalborg, Århus, Frederikssund og Gladsaxe. Kommunerne er udvalgt tilfældigt.

Det bemærkes, at enkelte kommuner differentierer gebyrerne, og derfor opkræver gebyr for fx nabohøring. Derfor kan gebyrerne for konkrete byggesager variere begrænset i forhold til nedenstående.

a. Gebyr for carport på 35 m²

Der bliver årligt opført ca. 25.000 carporte og lignende mindre bygninger som udhuse og skure. Denne type byggeri udgør i antal ca. 40 pct. af alle byggesager.

Gennemsnitligt opkræver de undersøgte kommuner 675 kr. for at byggesagsbehandle en carport på 35 m². Lavest er Morsø og Thisted, der opkræver et arealbestemt gebyr på 525 kr., mens Frederikssund opkræver et minimumsgebyr på 850 kr. Dermed koster det ca. 60 pct. mere at få byggesagsbehandlet en carport i Frederikssund end i Morsø/Thisted.

b. Gebyr for parcelhus på 150 m²

Der bliver årligt opført ca. 10.000 enfamiliehuse som rækkehuse og parcelhuse, hvilket svarer til godt 18 pct. af alle byggesager.

Gennemsnitligt opkræver de undersøgte kommuner 3.100 kr. for at byggesagsbehandle et parcelhus. Lavest er Ringkøbing-Skjern, der opkræver 1.935 kr., mens Gladsaxe opkræver 7.050 kr. for byggesagsbehandlingen. Dermed er byggesagsgebyret ca. 360 pct. højere i Gladsaxe end i Ringkøbing-Skjern.

c. Gebyr for lagerbygning på 1500 m²

Der opføres årligt ca. 2.000 erhvervsbygninger svarende til ca. 3 pct. af alle byggesager.

Gennemsnitligt opkræver de undersøgte kommuner 31.500 kr. for at byggesagsbehandle en lagerbygning på 1.500 m². Lavest er Haderslev og Aabenraa med gebyrer på ca. 13.500 kr., mens Odense, Århus, Aalborg¹ og Frederikssund ligger i den høje ende med gebyrer i størrelsesordenen ca. 45.000 kr. Helt i top ligger Gladsaxe, der opkræver et gebyr på 112.500 kr. Dermed er byggesagsgebyret ca. 830 pct. højere i Gladsaxe kommune i forhold til de billigste kommuner.

¹ Det kan bemærkes, at Odense, Århus og Aalborg opkræver deres gebyr på baggrund af m³, hvorimod de øvrige kommuner opkræver gebyr pr. m². Det er forudsat, at der er 5 meter til loftet i lagerbygningen, hvilket svarer til et rumindhold på 7.500 m³.

Bemærkninger

Undersøgelsen viser, at der er store forskelle i kommunernes byggesagsgebyrerne. Mest markant er forskellen på byggesagsgebyrerne for større bygninger, men også i forbindelse med parcelhuse er der store forskelle. I forbindelse med carporte er forskellen mere begrænset.

Da kommunerne samlet set ikke må tjene på at udføre byggesagsbehandling, kan den store forskel i byggesagsbehandlingsgebyrer for lagerbygninger indikere, at nogle kommuner bruger overskud fra en type byggesager til at subsidiere andre typer byggesager.

Med lovforslag om ændring af byggeloven, ønskes det, at kommunerne ikke skal kunne benytte overskud fra byggesagsbehandlingen af en bygningstype til at subsidiere en anden. Det betyder bl.a., at kommunerne ikke må opkræve højere gebyrer for fx ukomplicerede erhvervsbygninger eller landbrugsbygninger, end der er omkostninger for inden for den pågældende bygningstype.

Bilag 1: Gebyrvariationer i 12 kommuner

	Haderslev	Odense	Mors	Aabenraa	Ringkø- bing-Skjern	Viborg	Thisted	Lejre	Aalborg	Århus	Frederiks- sund	Gladsaxe	Gennemsnit
Carport 35 m ²	600	603	525	660	745	665	525	800	582	786	850	760	675
Parcelhus 150 m ²	3.100	2.550	2.250	3.200	1.935	2.850	2.250	2.000	2.108	3.063	4.500	7.050	3.071
Erhvervs- byggeri 1.500 m ²	13.500	48.750	22.500	13.800	18.750	28.500	22.500	37.500	45.750	48.750	48.000	112.500	38.400