



## **Samþykkt** **um gatnagerðar- og byggingarréttargjald í Hafnarfjarðarkaupstað**

### **1. gr.**

#### **Gjaldskylda.**

Af öllum nýbyggingum svo og stækkunum eldri húsa, hvort sem eru á eignar- eða leigulóðum í Hafnarfirði, skal greiða gatnagerðar- og byggingarréttargjald eftir því sem nánar segir til um í samþykkt þessari. Um gatnagerðargjald fer að öðru leyti eftir lögum um gatnagerðargjald nr. 153/2006 með síðari breytingum.

Lóðarhafi eða byggingarleyfishafi þar sem það á við er gjaldskyldur samkvæmt lögum um gatnagerðargjald og ber ábyrgð á greiðslu þess.

### **2. gr.**

#### **Gjaldstofn**

Stofn til álagningar gatnagerðar- og byggingarréttargjalds er sá fermetrafjöldi byggingar sem heimilt er að reisa á tiltekinni lóð.

- Við úthlutun eða sölu lóða eða byggingarréttar á lóð skal leggja á gatnagerðar- og byggingarréttargjald í samræmi við fermetrafjölda þeirra byggingar sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi.
- Verði ekki lagt á gatnagerðar- og/eða byggingarréttargjald skv. a-lið eða ef veitt er byggingarleyfi fyrir stærri byggingu en álagning skv. a-lið var miðuð við skal við útgáfu byggingarleyfis leggja á gatnagerðargjald í samræmi við þann fermetrafjölda sem byggingarleyfið tekur til.

### **3. gr.**

#### **Breytt stærð og notkun byggingar.**

Gatnagerðar- og byggingarréttargjald skal innheimt vegna stækkunar byggingar sem nemur fermetrafjölda stækkunar sbr. þó almenna lækkunarheimild í 5.gr.

Þegar bygging er rífin eða fjarlægð af lóð og ný og stærri byggð í staðinn á sömu lóð skal innheimta gatnagerðargjald- og byggingarréttargjald sem stækkuninni nemur. Gildir þessi regla um byggingar sem samþykkt er byggingarleyfi fyrir allt að fimm árum eftir að leyfi er gefið fyrir niðurrífi byggingar. Að öðrum kosti skal greiða fullt gatnagerðar- og byggingarréttargjald. Ef hin nýja bygging er annarrar tegundar eða til annarra nota en hin eldri gilda ákvæði 3. málsg. þessarar greinar. Sama gildir ef hús brennur og byggt er nýtt hús á lóð.

Þegar veitt er byggingarleyfi fyrir breytingu eða endurbyggingu húsnæðis, sem felur í sér breytta notkun þess, þannig að húseignin færist í hærri gjaldflokk skv. samþykkt þessari, skal greiða gatnagerðargjald fermetrafjölda viðkomandi húsnæðis sem nemur mismun á hærra og lægra gjaldinu. Ef húseign færist í lægri gjaldflokk við slíkar breytingar greiðist ekki gatnagerðargjald og húseigandi á ekki rétt á endurgreiðslu.

### **4. gr.**

#### **Grunnur gatnagerðargjalds.**

Af hverjum fermetra byggingar greiðist ákveðinn hundraðshluti byggingarkostnaðar eins og hann er hverju sinni í vísitöluhúsi fjölbýlis samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987 um vísitölu byggingarkostnaðar með síðari breytingum. Grunnur gatnagerðargjalds er sem hér segir hlutfall af byggingarkostnaði hvers brúttófermetra í vísitöluhúsnæðinu:

- a. Einbýlis-, par- rað- og tvíbýlishús 15%
- b. Fjölbýlishús 6%
- c. Atvinnuhúsnæði 12%
- d. Gripahús 15%
- e. Annað húsnæði 15%

Af byggingum sem saman standa af atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði, skal greiða gatnagerðargjald samkvæmt c- lið af atvinnuhúsnæði byggingarinnar og samkvæmt b-lið af íbúðarhúsnæði byggingarinnar.

Fjárhæð gatnagerðargjalds breytist 1. dag hvers mánaðar í samræmi við breytingu á byggingarkostnaði vísitöluhússins.

5. gr.

Almenn lækkunarheimild

Gatnagerðargjald og/eða byggingarréttargjald skal lækkað eða fellt niður þegar svo stendur á sem í 1.- 5. tl. þessarar málsgreinar segir:

1. Af kjallarárymum íbúðarhúsa skal greiða 25% af venjulegu gatnagerðargjaldi og byggingarréttargjaldi enda sé húsrýmið gluggalaust og aðeins gengt í það innan frá.
2. Af yfirbyggðum göngugötum eða léttum tengibyggingum í eða á milli verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsnæðis sem teljast til sameignar viðkomandi húsnæðis og eru til almenningsnota á afgreiðslutíma skal greiða 25% af venjulegu fermetragjaldi verslunar- skrifstofu- og þjónustuhúsnæðis. Skilyrði þessa er þó að húsnæði sem yfirbygging eða tengibygging er byggð við, sé svo sjálfstætt að það fullnægi kröfum laga um mannvirki og byggingarreglugerðar án hennar og jafnframt að yfir- eða tengibyggingin sé þannig úr garði gerð að hún fullnægi ekki aðeins sérkröfum laga um mannvirki og byggingarreglugerðar.
3. Ef samþykkt er stækkun íbúðarhúss sem er a.m.k. 15 ára, skal ekki greiða gatnagerðargjald né byggingarréttargjald, enda nemi stækkunin ekki meira en 30 m² á hverja íbúð á hverju 10 ára tímabili. Tilheyri stækkunin sameign fjöleignarhúss, skal meta hana eins og ef um stækkun vegna einnar íbúðar væri að ræða. Ef stækkunin nemur meira en 30 m² skal greiða fullt gatnagerðar og byggingarréttargjald af því sem umfram er.
4. Af svalaskýlum íbúðarhúsa sem eru 20 m² eða minni skal ekki greiða gatnagerðargjald. Ef um stærri skýli er að ræða skal greiða gatnagerðargjald af því sem er umfram 20 m².
5. Af millilofti sem liggur milli hæðaskila eða hæðaskila og þakflatar í atvinnuhúsnæði í óskiptu eignarhaldi, skal greiða 10% af fermetragjaldi.
6. Af sameiginlegum bifreiðageymslum fyrir þrjár eða fleiri bifreiðar, sem byggðar eru samkvæmt skipulagsskilmálum og koma í stað bifreiðastæða, skal hvorki greiða 25% af gatnagerðargjald né byggingarréttargjald. í þeirra fjölbýlishúsa, sem þær eiga að þjóna.
7. Fyrir lagnakjallara/lagnaleiðir greiðist ekki gatnagerðargjald.

Verði breytingar á húsnæði eða notkun húsnæðis, sem undanþágur þessarar greinar taka til, þannig að það uppfylli ekki lengur skilyrði til lækkunar gatnagerðar- og eða byggingarréttargjalds skal greiða gatnagerðar- og eða byggingarréttargjald af því húsnæði skv. gildandi gjaldskrá, að teknu tilliti til þess sem áður hefur verið greitt vegna sama húsnæðis.

6. gr.

Sérstök lækkunarheimild.

Heimilt er að lækka eða fella niður gatnagerðargjald af einstökum lóðum við sérstakar aðstæður svo sem vegna þéttingar byggðar, atvinnuuppbyggingar, lítillar ásóknar í viðkomandi lóð eða eftirspurnar eftir leiguhúsnæði.

Einnig er heimilt að lækka eða fella niður gjöld vegna sérhæfðs félagslegs húsnæðis, svo sem búsetukjarna fyrir fatlað fólk, þjónustuíbúða fyrir aldraða og félagslegs leiguhúsnæðis enda sé slíkt húsnæði í eigu

**Athugasemd [ÍB1]:** Ef ætlunin er að niðurfellingin nái til allra bílakjallara, óháð fjölda stæða og án þess að þeir komi samkvæmt skipulagsskilmálum í stað stæða ofanjarðar, væri einfaldara orðalag:

**"Af bílaskjöllurum og sameiginlegum bifreiðageymslum skal hvorki greiða gatnagerðargjald né byggingarréttargjald."**

stofnana, félagssamtaka eða félaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Þinglýsa skal kvöð á umrætt húsnæði, um að greiða skuli gatnagerðargjald af því, ef það fellur af einhverjum ástæðum ekki lengur undir ákvæði þetta.

## **7. gr.**

### **Greiðsluskilmálar.**

Gatnagerðar- og byggingarréttargjald samkvæmt a-lið 2. gr. fellur í gjalddaga við úthlutun lóðar eða sölu byggingarréttar. Eindagi er 45 dögum eftir gjalddaga.

Gatnagerðar- og byggingarréttargjald samkvæmt b-lið 2. gr. fellur í gjalddaga við samþykki byggingaráforma. Eindagi er 45 dögum eftir gjalddaga.

Sé lóð ekki byggingarhæf við úthlutun skal greiða helming gatnagerðar- og byggingarréttargjaldsins samkvæmt ákvæðum 1. mgr. og eftirstöðvar gjaldsins skulu greiðast þegar lóðin er byggingarhæf.

Við úthlutun og samninga um þróunarreiti bygginga skulu greiðsluskilmálar ákveðnir af bæjarráði.

Þegar um er að ræða viðamikil og áfangaskipt byggingarverkefni eða sérstök rök mæla með því er heimilt að ákveða gjalddaga og eindaga gatnagerðar- og byggingarréttargjalds með öðrum hætti en í 1. mgr. s.s. að gjaldið skuli innheimt á fleiri en einum gjalddaga.

Að auki getur bæjarráð, samkvæmt nánari reglum sem það setur, heimilað að greiðslu gatnagerðar- og byggingarréttargjalds verði dreift á allt að fjóra gjalddaga yfir tímabil sem getur numið allt að 24 mánuðum frá úthlutun lóðar, samþykki byggingaráforma eða undirritun uppbyggingarsamnings, eftir því sem við á. Heimild þessi getur tekið til allra lóða og byggingarverkefna sem uppfylla skilyrði reglna bæjarráðs, hvort sem um er að ræða viðamikil og áfangaskipt byggingarverkefni, fjölbýlishús, atvinnuhúsnæði eða lóðir undir sérbýli. Heimilt er að tengja gjalddaga við framvindu framkvæmda eða tiltekna verkáfangi. Bæjarráð setur nánari reglur um framkvæmd ákvæðisins, þar á meðal um skilyrði greiðsludreifingar, verðbætur, vexti, gjalddaga, tryggingar ef við á og önnur atriði sem nauðsynleg eru til að tryggja samræmda og málefnalega framkvæmd.

## **8. gr.**

### **Endurnýjun byggingarleyfis**

Hafi byggingarleyfi fallið eða verið fellt úr gildi skal við endurnýjun byggingarleyfis greiða gatnagerðar- og byggingarréttargjald samkvæmt gildandi samþykkt á þeim degi. Hafi áður greitt gatnagerðar- og byggingarréttargjald ekki verið endurgreitt skal við endurnýjun byggingarleyfis greiða gatnagerðar- og byggingarréttargjald samkvæmt gildandi samþykkt að frádregnu áður greiddu gatnagerðar- og byggingarréttargjaldi verðbættu í samræmi við breytingar á vísitölu en án vaxta.

## **9. gr.**

### **Innheimta vangreidds gatnagerðargjalds.**

Gatnagerðar- og byggingarréttargjald ber dráttarvexti frá gjalddaga samkvæmt ákvæðum laga nr. 38/2007, um vexti og verðtryggingu, með síðari breytingum.

Gatnagerðargjaldi fylgir lögveð í fasteign þeirri sem það er lagt á og gengur það ásamt vöxtum og kostnaði fyrir öllum veðkröfum sem á eigninni hvíla í tvö ár frá gjalddaga og tekur það einnig til váttryggingarfjár hennar. Gatnagerðargjald er aðfararhæft án undangengis dóms eða stjórnvaldsúrskurðar.

Lóðarúthlutun skal afturkalla ef lóðarhafi greiðir ekki gatnagerðargjald á tilskildum tíma svo sem kveðið er á um í úthlutunar- eða byggingarskilmálum. Lóðarhafa skal tilkynnt með sannanlegum hætti um fyrirhugaða afturköllun með 30 daga fyrirvara.

## **10.gr.**

### **Endurgreiðsla gatnagerðargjalds.**

Ef lóðarhafi skilar úthlutaðri lóð, lóðarúthlutun er afturkölluð eða ógild skal gatnagerðar- og byggingarréttargjald endurgreitt í samræmi við gildandi lög á hverjum tíma og ber að endurgreiða gjaldið innan 90 daga frá afturköllun. Sama gildir um gatnagerðar- og byggingarréttargjald sem lagt hefur verið á í tengslum við samþykkt byggingaráforma og skal þá greitt innan 90 daga frá því að byggingarleyfishafi hefur sannanlega krafist greiðslu. Sama gildir ef lóð er tekin af lóðarhafa vegna vanefnda hans á byggingar- og skipulagsskilmálum svo og úthlutunarskilmálum.

Við greiðsludrátt reiknast dráttarvextir á fjárhæðina frá gjalddaga samkvæmt ákvæðum laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, með síðari breytingum.

#### **11. gr.**

##### **Áfangaskipti framkvæmda.**

Í þeim tilvikum þegar lóðarhafi ætlar að byggja í áföngum, getur bæjarráð heimilað áfangaskiptingu byggingarverkefnisins. Skal gatnagerðar- og byggingarréttargjald hverju sinni vera skv. gjaldskrá sem í gildi er þegar byggingarleyfi hvers áfanga er útgefið.

Umsækjandi skal taka það sérstaklega fram í umsókn um úthlutun lóðar að hann ætli að reisa fyrirhugað mannvirki í áföngum.

Verði heimiluð áfangaskipti falla álögð gjöld í gjalddaga í samræmi við samþykkt áfangaskiptingu eða samþykktir bæjarráðs.

#### **12. gr.**

##### **Eldri samningar og skilmálar um gatnagerðargjöld.**

Samningar um gatnagerðargjöld af tilteknum lóðum sem lóðarhafar eða lóðareigendur hafa gert við Hafnarfjarðarkaupstað fyrir gildistöku samþykktar þessarar, svo og skilmálar varðandi gatnagerðargjöld sem Hafnarfjarðarkaupstaður hefur sett fyrir sömu tímamörk og lóðarhafi eða lóðareigandi hefur undirgengist, halda gildi sínu sbr. ákvæði til bráðabirgða í lögum nr. 153/2006, með síðari breytingum, nema aðilar séu um annað sáttir.

#### **13. gr.**

##### **Ráðstöfun gatnagerðargjalds.**

Gatnagerðargjaldi skal varið til gatnagerðar í Hafnarfirði og til viðhalds gatna og annarra gatnamannvirkja. Ráðstöfun til viðhalds er óháð eignarhaldi gatna. Byggingarréttargjaldi skal varið til uppyggingu innviða.

#### **14. gr.**

##### **Kæruheimild.**

Aðili máls getur skotið ákvörðun samkvæmt samþykkt þessari til úrskurðar ráðherra sem fer með sveitarstjórnarmál. Kærufrestur er þrír mánuðir frá því að aðili fékk vitneskju um ákvörðunina. Kæruheimild þessi skerðir þó eigi rétt aðila til að höfða mál fyrir dómstólum.

Komist ráðherra að þeirri niðurstöðu að ákvörðunin hafi ekki verið í samræmi við lög getur hann ógilt ákvörðunina og eftir atvikum lagt fyrir að málið verði tekið fyrir að nýju.

#### **15. gr.**

##### **Gildistaka.**

Samþykkt af bæjarráði í umboði bæjarstjórnar Hafnarfjarðarkaupstaðar þann 25. júní 2026 sl. skv. heimild í 12. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald með síðari breytingum.

Samþykktin og gjaldskrá samkvæmt henni öðlast þegar gildi. Jafnframt fellur úr gildi samþykkt um gatnagerðargjald í Hafnarfjarðarkaupstað nr. 1095/2022.

Hafnarfirði,

Pórður Þórarinnsson bæjarstjóri

