

Vejledning om gebyr for kommunernes sagsbehandling på byggeområdet

1. Indledning

Vejledningen er opdateret af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i juli 2018

Denne vejledning retter sig mod de kommuner, der ønsker en understøttelse af praksis ved fastsættelsen af byggesagsgebyrer.

Vejledningen indeholder en gennemgang af de regler, der ligger til grund for fastsættelsen af gebyrer for byggesagsbehandlingen og omhandler således primært bestemmelserne i bygningsreglementets (BR18) § 39. Vejledningen er opdelt i flere afsnit, der kan læses særskilt.

Ved lov nr. 640 af 12. juni 2013 har Folketinget besluttet, at kommunerne fremover skal opkræve gebyrer for byggesagsbehandlingen efter tidsforbrug. Undtaget herfra er mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse m.v. For disse småbygninger kan der opkræves et mindre, fast gebyr.

Lovændringen og de tilhørende bestemmelser i bygningsreglementet trådte i kraft 1. januar 2015.

Efterfølgende har Folketinget ved lovekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 besluttet, at kommunernes mulighed for at opkræve et mindre, fast gebyr for byggesagsbehandlingen af de nævnte mindre bygninger, udvides til at omfatte alle typer af byggesager ligesom, at der er nu er fastsat et loft for, hvor meget der kan opkræves som det mindre, faste gebyr.

Loftet for det mindre, faste gebyr fremgår af [Bekendtgørelse om gebyrer på byggeområdet fastsat af Social- og Boligstyrelsen](#) og reguleres årligt.

Lovændringen og de tilhørende bestemmelser i bygningsreglementet trådte i kraft 1. juli 2016.

2. De forfatningsretlige regler for opkrævning af gebyrer

Opkrævning af skatter og opkrævning af gebyrer er juridisk set ikke det samme.

Grundlovens § 43 bestemmer, at der ikke må opkræves nogen form for skat, uden at det er bestemt ved lov. En skat er i denne forbindelse defineret som en ydelse til det offentlige, som ikke udgør betaling for en særlig modydelse.

Uden for begrebet skat falder betalinger, som skal dække omkostningerne ved en modtaget ydelse, hvilket fx drejer sig om offentlige ydelser, hvor man betaler et gebyr for en tilladelse. Her er det afgørende, at gebyrindtægterne ikke må overstige de samlede omkostninger, som kommunen har haft i forbindelse med at behandle tilladelsen.

Så snart gebyrindtægterne overstiger omkostningerne, vil der være tale om en skat, hvilket der ikke er hjemmel til at opkræve i henhold til byggelovgivningen.

Af hensyn til de ovenstående forfatningsretlige regler om skat, skal kommunen kunne dokumentere, at gebyrindtægterne ikke overstiger de samlede omkostninger, som kommunen har i forbindelse med varetagelsen af byggelovsområdet og de opgaver, som kommunen har i medfør af dens status som bygningsmyndighed. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at disse opgørelser alene foretages skønsmæssigt.

Ved beregningen af de samlede omkostninger kan kommunen indregne udgifter af både direkte og indirekte udgifter, jf. afsnit 15.

3. Byggelovens regler for opkrævning af byggesagsgebyrer

I dette afsnit gennemgås de regler i byggelovgivningen, der ligger til grund for gebyropkrævningen af byggesagsbehandlingen.

Byggelovens¹ § 28, stk. 1, bestemmer følgende:

"Opkræver en kommunalbestyrelse gebyrer for behandlingen af ansøgninger i henhold til denne lov, kan kommunalbestyrelsen opgøre gebyrerne efter tidsforbrug eller opkræve et mindre, fast gebyr".

De nærmere regler er udmøntet i bygningsreglementets (BR18)² § 39.

BR18, § 39, stk. 1, bestemmer herefter, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at der skal opkræves gebyr for behandling af en ansøgning om byggetilladelse. Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at der skal opkræves gebyr for dispensationer samt for lovliggørelsessager.

I sager, hvor lovliggørelsen består i retlig lovliggørelse, meddeler kommunalbestyrelsen efterfølgende byggetilladelse (bibeholdelsesdispensation) eller efterfølgende dispensation fra et eller flere af de tekniske krav i bygningsreglementet.

I sager, hvor der skal ske fysisk lovliggørelse, kan kommunalbestyrelsen udstede et påbud om, at der skal ske fysisk lovliggørelse.

Meddelelse af tilladelse, dispensation og påbud i forbindelse med en lovliggørelsessag er afgørelser i konkrete byggesager, som der med hjemmel i § 39, stk. 1, kan opkræves gebyr for.

Der kan ligeledes efter § 39, stk. 1, opkræves gebyr i sager, hvor der meddeles afslag, mens der ved en afvisning af byggesagen ikke kan opkræves gebyr, jf. afsnit 10. Gebyr kan endvidere opkræves såfremt ansøger trækker sin byggeansøgning tilbage.

BR18, § 39, stk. 2, bestemmer, at såfremt kommunalbestyrelsen beslutter, at der skal opkræves gebyr for byggesagsbehandlingen, kan det opkræves efter tidsforbrug eller som et fast gebyr. Kommunalbestyrelsen har endvidere mulighed for at beslutte, at der ikke skal opkræves gebyrer for kommunens byggesagsbehandling, idet kommunalbestyrelsen kan vælge om den vil henholdsvis gebyr- eller skattefinansiere byggesagsbehandlingen, jf. afsnit 5.

Der kan alene opkræves byggesagsgebyr i de sager, hvor der træffes en afgørelse med hjemmel i byggeloven eller i bygningsreglementet. Der kan derfor som hovedregel ikke opkræves byggesagsgebyr for afgørelser, der træffes med hjemmel i anden lovgivning, jf. afsnit 14.

1. Lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010 med senere ændringer, byggeloven

2. Bekendtgørelse nr. 1615 af 13. december 2017 om offentliggørelse af bygningsreglement 2018 (BR18) med senere ændringer.

4. Kommunalbestyrelsens byggesagsbehandling efter BR18

Med bygningsreglement (BR18¹) er den tekniske byggesagsbehandling afskaffet. I stedet er der indført en certificeringsordning².

Med BR18 er kommunens opgave med at foretage teknisk byggesagsbehandling ændret pr. 1. januar 2018.

Ændringen betyder, at kommunalbestyrelsen ikke længere skal foretage en vurdering af de tekniske løsninger, der er valgt i byggeriet i forbindelse med byggesagsbehandlingen. For brand- og konstruktionsforhold indføres krav om, at certificerede statikere og brandrådgivere skal dokumentere overholdelse af bygningsreglementets tekniske bestemmelser i det komplicerede byggeri.

For de øvrige tekniske emner i bygningsreglementet, skal kommunalbestyrelsen ikke foretage teknisk byggesagsbehandling pr. 1. januar 2018³. Bygningsreglementets administrative bestemmelser er ændret på denne baggrund.

Kommunalbestyrelsens rolle ved ansøgning om byggetilladelse, fremgår af § 36. Her fremgår det, at kommunalbestyrelsen skal foretage en vurdering af, om den dokumentation, der er indsendt efter §§ 10 og 11, er i overensstemmelse med de for byggesagen relevante krav.

Når kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed modtager en ansøgning om byggetilladelse, skal kommunalbestyrelsen bl.a. foretage en vurdering af, om byggeriet er indplaceret i den korrekte brand- og konstruktionsklasse. Denne del er således en del af kommunens byggesagsbehandling, som der kan opkræves gebyr for.

Byggearbejder, der kræver byggetilladelse, skal færdigmeldes til kommunalbestyrelsen⁴ ligesom at byggearbejder, der kræver byggetilladelse, ikke må tages i brug uden kommunalbestyrelsens ibrugtagningstilladelse⁵. Inden kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til at tage byggeriet i brug, skal den kontrollere, at ansøger har indsendt den dokumentation for overholdelse af de krav i bygningsreglementet, som byggearbejdet er omfattet af samt krav til dokumentation stillet ved byggetilladelsen.

Det betyder, at den tid kommunalbestyrelsen bruger på afslutningen af en byggesag efter § 43, som nævnt oven over, kan der også opkræves byggesagsgebyr for.

Kommunalbestyrelsen kan fortsat opkræve byggesagsgebyr, hvor en ansøgning om byggetilladelse trækkes tilbage, hvor der meddeles afslag på ansøgningen samt ved kommunalbestyrelsens behandling af lovliggørelsessager og dispensationsansøgninger ligesom, at der kan opkræves gebyr for kommunens byggesagsbehandling efter kap. 8 og kap. 20.

For yderligere vejledning om kommunens byggesagsbehandling henvises til bygningsreglementets vejledning om byggesagsbehandling efter BR18.

Der gøres opmærksom på overgangsordningen for teknisk byggesagsbehandling ved kommunalbestyrelsen, hvor det vil være muligt at vælge teknisk byggesagsbehandling af konstruktions- og/eller brandforhold ved kommunalbestyrelsen frem til den 31. december 2019⁶.

1. Bek nr. 1615 af den 13. december 2017

2. Bek nr. 1616 af den 13. december 2017

3. Der er med BR18 §§ 24-29 indført en overgangsperiode indtil 31. december 2019 for byggesagsbehandling af brand- og konstruktionsforhold. 2.4

4. BR18 § 40, stk. 1.

5. BR18 § 43, stk. 1.

6. BR18 §§ 24-27.

5. Byggesagsgebyr efter tidsforbrug

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at der ikke skal opkræves gebyrer eller, at der kun skal opkræves gebyrer for visse sagstyper, jf. BR18, § 39, stk. 3.

Det er således op til den enkelte kommune at bestemme, om omkostningerne til byggesagsbehandlingen skal finansieres gennem opkrævningen af byggesagsgebyrer, eller om omkostningerne helt eller delvist skal dækkes via skatteindtægter.

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter sig for at opkræve byggesagsgebyrer, skal dette dog enten ske efter tidsforbrug eller som et mindre, fast gebyr, hvilket fremgår af § 39, stk. 2.

Ved opkrævning af gebyr efter tidsforbrug, skal gebyret i hver byggesag opkræves i forhold til den tid, som kommunen har brugt på at behandle byggesagen, således at størrelsen på gebyret afspejler, hvor lang tid kommunen har brugt på at behandle ansøgernes byggesag. Det betyder, at gebyrets størrelse kan være højere for behandlingen af særligt komplekse sager, som er meget tidskrævende. Som eksempel kan nævnes byggesager, som giver anledning til modtagelse af mange høringssvar mv. Se i øvrigt mere herom i afsnit 8.

Hverken byggeloven eller bygningsreglementet stiller krav til, hvordan tidsregistreringen skal ske. Det er derfor op til den enkelte kommune at vælge, hvordan kommunen vil indrette tidsregistreringen samt fastlægge procedurer for, hvorledes tidsregistreringen bør ske.

Kommunen skal dog opkræve gebyr for perioden fra den egentlige byggesagsbehandlings påbegyndelse indtil sagens endelige afslutning hos kommunen. Sagens endelig afslutning vil som udgangspunkt være ved kommunalbestyrelsens ibrugtagningstilladelse efter BR18 § 43.

Efter BR18 § 39, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vælge, at der alene skal opkræves gebyr for byggesagsbehandlingen af visse typer af sager (eks. lovliggørelsessager, dispensationsansøgninger mv.), visse typer af sager inddelt efter typer af byggeri (eks. enfamiliehuse, lagerbebyggelse mv.) eller visse typer af sager omfattet af særlige regelsæt (eks. byggeri omfattet af almenboligloven).

Det er op til den enkelte kommune at inddele sagstyperne efter objektive og saglige kriterier. Inddelingen af de enkelte sagstyper forudsætter, at det er muligt at lave en klar definition og afgrænsning af, hvad der er omfattet af den pågældende sagstype.

I gebyropkrævningen skal kommunerne iagttage ligebehandlingsprincippet. Det betyder, at såfremt en kommune beslutter sig for at opkræve byggesagsgebyr i nogle sagstyper (eks. kun ved sager vedrørende enfamiliehuse), skal kommunen opkræve gebyr i alle sagerne inden for den samme sagstype, således at det sikres, at kommunen ikke usagligt forskelsbehandler ansøgerne.

Beslutter kommunalbestyrelsen, at der alene skal opkræves gebyrer for visse sagstyper, men ikke for andre, må kommunen alene dække udgifterne til behandling af de sager, der er gebyrpålagt. Udgifterne forbundet med de sagstyper, hvor kommunen har valgt, at der ikke skal opkræves byggesagsgebyrer, kan således ikke dækkes via gebyrindtægterne. Disse sager skal i stedet skattefinansieres. Som eksempel kan nævnes, at hvis kommunen kun opkræver gebyr for erhvervsbyggeri, må

gebyrindtægterne kun dække udgifterne til behandling af erhvervsbyggeri og ikke udgifterne til parcelhuse, som så skal skattefinansieres.

Kommunalbestyrelsen fastsætter selv timeprisen. Der skal dog opkræves samme timepris i alle de sager, hvor kommunalbestyrelsen beslutter, at der skal opkræves byggesagsgebyr efter tidsforbrug. Se også afsnit 9.

Såfremt der opkræves gebyr efter tidsforbrug, kan der ikke samtidig opkræves et mindre, fast gebyr i de sager, hvor der opkræves gebyr efter tidsforbrug, jf. § 39, stk. 2.

6. Fastsættelse af gebyret i den enkelte sag

Ved opkrævning af gebyr efter tidsforbrug, skal kommunen opkræve gebyret for hver byggesag i forhold til den tid, kommunen har brugt på at behandle byggesagen, således at størrelsen af gebyret afspejler, hvor lang tid kommunen har brugt på at behandle ansøgerens byggesag.

Ved opkrævning af byggesagsgebyret skal kommunalbestyrelsen udspecificere tidsforbruget i den enkelte byggesag, jf. § 39, stk. 7.

Hverken byggeloven eller bygningsreglementet indeholder nærmere krav til, hvordan timeforbruget skal udspecificeres, men det er et krav, at udspecificeringen skal oplyse ansøgeren om kommunens opgørelse af tidsforbruget i byggesagen.

Tidsforbruget omfatter perioden fra kommunen påbegynder selve byggesagsbehandlingen og indtil byggesagen endeligt afsluttes ved, at byggeriet endeligt kan tages lovligt i brug. Byggeriet kan tages lovligt i brug, når kommunalbestyrelsen har udstedt en endelig ibrugtagningstilladelse efter § 43.

Kommunen kan dermed altid medregne alle sagsbehandlingsskridt i byggesagen fra start til slut i gebyret, som har en *naturlig tilknytning* til byggesagsbehandlingen. Se mere herom i afsnit 8 og 12.

Udspecificeringen vil i medfør af ovenstående således typisk dække over de enkelte sagsbehandlingsskridt i perioden fra kommunen påbegynder byggesagsbehandlingen til den endeligt afsluttes ved, at ansøgeren kan tage bygningen lovligt i brug.

Ved udspecificering af tidsforbruget kan det f.eks. fremgå, hvor lang tid der er brugt til indhentelse af yderligere nødvendigt materiale, partshøring, indsigelser etc.

Da byggesagsgebyrer kan inddrives ved udpantning i den pågældende ejendom, jf. byggelovens § 29, må pligten til at betale dette gebyr også påhvile ejeren. Det er således ejeren af bygningen, der altid i sidste ende hæfter for byggesagsgebyret.

I henhold til byggelovens § 24, stk. 1 kan der klages over kommunalbestyrelsens afgørelser i henhold til byggeloven. Klager i henhold til byggeloven har som udgangspunkt ikke opsættende virkning.

Når kommunalbestyrelsen har afsluttet en byggesag, er kommunens pligter og opgaver i forbindelse med den konkrete byggesag som udgangspunkt ophørt. Tidsregistreringen i den enkelte byggesag ophører dermed også på dette tidspunkt.

7. Opkrævning af et mindre, fast gebyr

BR18, § 39, stk. 1, bestemmer, at kommunalbestyrelsen kan vælge at opkræve gebyr efter tidsforbrug eller som et mindre, fast gebyr. Bestemmelsen om det mindre, faste gebyr omfatter alle sagstyper.

Såfremt en kommune beslutter, at der skal opkræves et mindre, fast gebyr, skal kommunalbestyrelsen selv nærmere fastsætte, hvilke typer af byggesager omfattes af

bygningsreglementets bestemmelser, der er omfattet af denne type af gebyropkrævning.

Hvis kommunen vælger at opkræve et mindre, fast gebyr, må indtægterne fra de faste gebyrer samlet set ikke overstige de omkostninger, som kommunen har i forbindelse med byggesagsbehandlingen af de byggesager, som der opkræves et fast gebyr for. Det betyder, at hvis kommunalbestyrelsen vælger, at der skal opkræves et fast gebyr for opførelsen af sekundære bygninger, herunder f.eks. udhuse og drivhuse på højst 50 m², må indtægterne fra de faste gebyrer for disse to sagstyper ikke overstige kommunens samlede udgifter til byggesagsbehandlingen af sekundære bygninger på højst 50 m².

Baggrunden for bestemmelsen er, at opkrævning efter tidsforbrug, eksempelvis ved mindre bygninger, kan medføre gebyrer, der ikke står i rimeligt forhold til ansøgerens investering i byggeprojektet. Derfor har kommunen mulighed for at vælge, at gebyret for eksempelvis mindre bygningstyper skal opkræves efter tidsforbrug eller som et mindre, fast gebyr.

Bestemmelsen om det mindre, faste gebyr erstatter den tidligere undtagelse om, at kommunerne alene kunne fastsætte et fast gebyr for småbygninger. Muligheden for at opkræve et fastgebyr er nu udvidet til at omfatte alle typer af byggesager.

Der kan ikke både opkræves et mindre, fast gebyr for den på forhånd definerede sagstype samtidig med, at der opkræves gebyr efter tidsforbrug for den samme sagstype. De to typer af gebyropkrævning kan altså ikke kombineres for den samme sagstype, men kan godt kombineres såfremt gebyropkrævningen ikke vedrører den samme sagstype.

Der kan eksempelvis ikke opkræves et fast gebyr for sagsbehandlingen af garager, carporte mv. samtidig med, at der opkræves gebyr efter tidsforbrug for den samme sagstype. Der kan dog godt opkræves et fast gebyr for eksempelvis garager, carporte mv. samtidig med, at der opkræves byggesagsgebyr efter tidsbrug for de resterende byggesagstyper eller for en anden klart defineret sagstype som f.eks. etagebyggeri.

Maksimumbeløb for det mindre, faste gebyr

Der er fastsat et loft for, hvor meget kommunerne må opkræve som det mindre, faste gebyr. Loftet gælder for alle de typer af byggesager, som kommunalbestyrelsen beslutter, at der skal opkræves et fast gebyr for. Opkræves gebyret som et fast gebyr, må gebyret ikke overstige det beløb, der er fastsat i bekendtgørelse om Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens gebyrer på byggeområdet.

Loftet for det fastsatte gebyr pristalsreguleres årligt den 1. januar efter Finansministeriets generelle indeks for løn- og prisstigninger. I 2024 udgør loftet for det mindre, faste gebyr 1.175 kr.

8. Hvilke poster kan indeholdes i gebyret?

Hvis kommunen vælger, at der skal opkræves gebyr efter tidsforbrug for byggesagsbehandlingen, skal gebyret opkræves for perioden fra den egentlige byggesagsbehandlings påbegyndelse indtil sagens endelige afslutning hos kommunen. Kommunens afslutning af byggesagen vil typisk være ved ibrugtagningstilladelse efter § 43, stk.1.

Endvidere gælder det, at kommunen kan dække sine direkte og indirekte udgifter i forbindelse med byggesagsbehandlingen via opkrævningen af gebyrer, jf. afsnit 15.

Det vil altid bero på en konkret vurdering fra den enkelte kommunes side, hvilke omkostninger denne kan opkræve gebyr for, idet det afgørende er, at kommunen kan dokumentere, hvilke udgifter og indtægter denne har på byggesagsområdet.

Økonomi- og Indenrigsministeriets Budget og Regnskabssystem for kommuner, kap. 9.3, indeholder en oversigt over eksempler på, hvilke udgifter, der sædvanligvis kan karakteriseres som direkte eller indirekte udgifter (herunder overhead), og som derfor kan dækkes ved opkrævningen af gebyr.

Se mere herom i afsnit 15.

Det gælder ydermere i henhold til byggeloven, at kommunen alene kan opkræve byggesagsgebyrer for afgørelser, der træffes med hjemmel i byggeloven. Se afsnit 14 for en nærmere beskrivelse. Det betyder, at kommunen skal foretage byggesagsbehandling af en konkret byggesag, for at kunne opkræve et byggesagsgebyr.

Det er den enkelte kommune, der vurderer, hvornår den egentlige byggesagsbehandling kan anses for at være påbegyndt i en konkret sag. Kommunen kan herved vælge at opkræve gebyr efter tidsforbrug for forhåndsdialoger denne foretager med borgeren i de indledende faser af byggesagens påbegyndelse. Typisk foregår forhåndsdialogen forinden en ansøgnings indgivelse eller i forbindelse hermed.

Kommunen har således i medfør heraf adgang til at opkræve gebyr efter tidsforbrug for forhåndsdialoger med borgeren i de tilfælde kommunen vurderer, at der foretages en egentlig byggesagsbehandling, selvom der endnu ikke er modtaget en byggeansøgning fra borgeren.

Den egentlige byggesagsbehandling vil være i de tilfælde, hvor kommunen ikke blot iagttager sin forvaltningsretlige vejledningspligt, men foretager vurderinger og afholder møder mv., der tager udgangspunkt i et konkret byggeprojekt.

Det er således vigtigt, at kommunen, såfremt denne vælger at opkræve gebyr for forhåndsdialoger, klart skelner mellem den almindelige forvaltningsretlige vejledningspligt, som kommunen ikke kan opkræve gebyr for, og påbegyndelsen af den egentlige byggesagsbehandling.

Ansøgeren må på intet tidspunkt opkræves gebyr for den vejledning, som kommunen har pligt til at udøve i henhold til forvaltningslovens § 7, stk. 1. Det vil dog bero på den enkelte kommunes konkrete vurdering, hvornår dialogen med og vejledningen af borgeren får karakter af egentlig, konkret byggesagsbehandling, som der kan opkræves tidsmæssigt gebyr for.

Kommunen må i disse tilfælde således konkret vurdere, hvad der er generel vejledning, og hvad der er egentlig sagsbehandling.

Typisk vil der være tale om sagsbehandling, som der kan opkræves byggesagsgebyr for, når dialogen med ansøgeren relaterer sig til et konkret byggeprojekt og samtidig indebærer konkret byggesagsbehandling i den forstand, at kommunen i sagsforløbet foretager konkrete vurderinger i forhold til projektet.

Kommunen kan opkræve byggesagsgebyr indtil byggesagens afslutning. Byggesagens afslutning er det tidspunkt, hvor bygningen endeligt kan tages lovligt i brug. I de fleste byggesager vil det være, når der er udstedt endelig ibrugtagningstilladelse efter § 43⁷.

Bebyggelse kan ikke tages lovligt i brug, hvis ikke der foreligger den fornødne dokumentation mv. i sagen. Såfremt der indsendes en færdigmelding efter § 40 uden den fornødne dokumentation, kan kommunen tilbageholde ibrugtagningstilladelsen, indtil dokumentationen foreligger⁸.

Der kan alene opkræves gebyr for sagsbehandling, som er en naturlig del af ansøgerens byggesagsbehandling i forbindelse med dennes anmodning om byggetilladelse. Der er således eksempelvis adgang til at opkræve gebyr for møder med ansøger om dennes konkrete projekt, jf. ovenstående og behandlingen af høringssvar i forbindelse med partshøring. Det har i et sådant tilfælde ikke betydning, om de

forbindelse med partshøring. Det har i et sådant tilfælde ikke betydning, om de bemærkninger, der indkommer til kommunen i forbindelse med partshøringen, er berettiget eller ej. Størrelsen på gebyret efter tidsforbrug vil således i sidste ende afspejle byggesagens kompleksitet.

Se desuden afsnit 12.

7. Der er enkelte byggearbejder, der er undtaget fra kravet om færdigmelding, jf. § 40, stk. 4. Disse byggearbejder vil de facto også være undtaget kravet om ibrugtagningstilladelse.

8. Garager og carporte, der ikke er integrerede i den primære bebyggelse samt udhuse, hønsehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende, er efter § 43, stk. 4, undtaget fra kravet om ibrugtagningstilladelse, og kan derfor tages i brug uden tilladelse. Det samme gælder for nedrivningsarbejder omfattet af § 47, som også er undtaget kravet om ibrugtagningstilladelse, jf. 43, stk. 5. Ved disse byggearbejder vil byggesagens afslutning således være ved lovlig færdigmelding efter § 40.

9. Generelle principper for fastsættelse af timeprisen

Såfremt en kommune vælger at opkræve byggesagsgebyr efter tidsforbrug, skal den enkelte kommune opkræve samme timepris i alle de byggesager, hvor der opkræves gebyr efter tidsforbrug.

Kommunen fastsætter selv sin timepris under hensyntagen til de almindelige regler for gebyropkrævning, herunder at gebyrindtægterne ikke må overstige de omkostninger, som kommunen har haft i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Har kommunen fastsat gebyrer for visse bygningstyper, men ikke for andre, må kommunen kun dække udgifterne til behandling af de sager, der er gebyrpålagt, mens resten så skal skattefinansieres, se også afsnit 5.

Ved fastsættelsen af timeprisen skal reglerne og principperne for fastsættelse af gebyrer i almindelighed iagttages. Ved beregningen af timeprisen kan kommunen medtage de udgifter, som den har til byggesagsbehandlingen i snæver forstand, samt udgifter af mere generel art, som efter et rimeligt skøn medgår til administrationen af byggesagsbehandlingen.

Det betyder, at der i fastsættelse af timeprisen alene kan medregnes de omkostninger, der direkte og indirekte vedrører byggesagsområdet.

Der er således adgang til, at kommunalbestyrelsen kan fastsætte sin timepris i byggesagsbehandlingen således, at de indirekte udgifter, som en kommune har i forbindelse med sin byggesagsbehandling, kan medtages som en del af timeprisen.

Omvendt kan kommunalbestyrelsen også beslutte, at visse forhold ikke skal indberegnes i timeprisen.

Det er således op til kommunalbestyrelsen at beslutte, hvilke indirekte udgifter (også kaldet overhead) den vil indberegne i sin timepris, idet kommunalbestyrelsen fortsat selv kan beslutte om den vil henholdsvis gebyr- eller skattefinansiere visse forhold i forbindelse med varetagelsen af administrationen af byggeplansområdet.

Der er i medfør heraf adgang til, at der eksempelvis kan tages hensyn til oplæring af nye medarbejdere i tidsregistreringen eller andre forhold i byggesagsbehandlingen, som kommunen vurderer, at der ikke bør kræves betaling for, idet oplæring af nye medarbejdere etc. vil kunne figurere som en indirekte udgift, der kan dækkes via den samlede timepris.

Kommunens generelle udgifter i forbindelse med kommunens stikprøvekontrol efter §

46, vil eksempelvis kunne dækkes som en del af de samlede, indirekte udgifter, som kommunen har i forbindelse med administrationen af byggesagsbehandlingen. Hvis en stikprøvekontrol udløser en konkret lovliggørelsessag, vil sagsbehandlingen af den konkrete lovliggørelsessag dog kunne udløse et selvstændigt byggesagsgebyr⁹. Se mere om kommunens stikprøvekontrol i afsnit 13.

Der er ikke hjemmel til at indberegne udgifter til generel vejledning af ansøgeren, som kommunen er forpligtet til efter forvaltningsretten. Se mere om kommunens generelle vejledningspligt i afsnit 8.

9. BR18 § 39, stk. 1.

10. Byggesagsgebyr i sager, hvor der meddeles afslag

I BR18 § 39, stk. 1, fremgår det, at der kan opkræves gebyr, selvom der meddeles afslag på en ansøgning om byggetilladelse, midlertidig tilladelse eller dispensation efter reglementet. Det er dog frivilligt, hvorvidt kommunen vælger at opkræve gebyr for afslag, idet kommunen efter § 39, stk. 1, selv kan vælge om og i givet fald i hvilke sagstyper, der skal opkræves byggesagsgebyr. Se mere herom i afsnit 5.

Hvis kommunen vælger at opkræve gebyr i sager, hvor kommunens afgørelse har karakter af et afslag, er det vigtigt at skelne mellem afvisning og afslag, idet der alene er hjemmel til at opkræve gebyr for afslag.

Et afslag er den afgørelse, som kommunen når frem til, efter der er foretaget en egentlig byggesagsbehandling af sagen, men hvor der er forhold, der gør, at byggeriet ikke kan tillades.

En afvisning er den situation, hvor kommunen afviser at foretage en egentlig byggesagsbehandling, da der fra sagens start mangler væsentlige oplysninger i sagen, eller hvis det viser sig, at sagen ikke skal behandles efter byggelovgivningen. En afvisning dækker således over de situationer, hvor kommunen vurderer, at der foreligger formalitetsmæssige mangler i en ansøgning og således må afvise sagen uden at have prøvet eller behandlet sagens materielle indhold. En afvisning indebærer således, at kommunen ikke har vurderet og taget stilling til sagens konkrete indhold.

De udgifter, som kommunen vil have i forbindelse med afvisning af en ansøgning, kan dækkes som en del af de samlede, indirekte udgifter, som kommunerne har i forbindelse med administrationen af byggesagsbehandlingen, jf. afsnit 15. Disse udgifter kan kommunen lade afspejle i den timepris, som kommunen selv fastsætter.

11. Byggesagsgebyr for deltilladelser

Kommunerne kan vælge at opkræve byggesagsgebyr efter tidsforbrug for deltilladelser.

Hvis kommunen vælger at opkræve byggesagsgebyr for en deltilladelse, skal kommunen blot være opmærksom på, at opkrævningen af byggesagsgebyr følger gebyrreglerne generelt.

Derudover skal kravet om udspecificering af tidsforbruget ved gebyropkrævning ved deltilladelser iagttages.

12. Byggesagsgebyrets forfaldstidspunkt

Det gælder i henhold til BR18 § 39, stk. 5, at gebyr fastsat efter tidsforbrug forfalder til betaling, når kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse til at tage bygningen i brug.

Forfaldstidspunktet betyder det tidspunkt hvorfra kommunen kan opkræve betaling for

byggesagsbehandlingen. Kommunen bestemmer selv selve handlingstidspunktet, det vil sige, hvornår bygherren fra forfaldstidspunktet senest skal erlægge betaling.

Det angivne forfaldstidspunkt i BR18, § 39, stk. 5, angiver således det tidligste tidspunkt, hvor kommunen kan opkræve betaling af gebyr for byggesagsbehandlingen. Der kan således ikke opkræves gebyr, der ikke er forfaldent.

Kommunen kan derfor efter det angivne forfaldstidspunkt selv fastsætte de nærmere betalingsbetingelser, herunder hvornår gebyret skal erlægges i den enkelte byggesag, hvis blot dette tidspunkt tidligst er, når bygningen endeligt kan tages lovligt i brug¹⁰.

Kommunen kan således udstede en midlertidig ibrugtagningstilladelse, uden at dette vil medføre, at gebyret forfalder, idet en midlertidig ibrugtagningstilladelse ikke betyder, at byggearbejdet er helt afsluttet.

Samtidig medregnes sagsbehandlingen i forbindelse med udstedelse af midlertidig ibrugtagningstilladelse i den samlede byggesag. Når byggearbejdet er endeligt afsluttet og bygningen kan tages endeligt og lovligt i brug, forfalder gebyret efter tidsforbrug til betaling.

Tidspunktet, hvor bygningen endelig kan tages lovligt i brug, vil være samtidigt med, at byggesagen kan afsluttes, idet bebyggelse ikke kan tages lovligt i brug, hvis ikke der foreligger den fornødne dokumentation mv. i sagen¹¹.

Endelig ibrugtagning af bebyggelsen kan ske på det tidspunkt, hvor der foreligger en lovlig færdigmelding eller, hvor kommunen udsteder en ibrugtagningstilladelse. Kommunerne har således fortsat mulighed for at udstede midlertidige ibrugtagningstilladelser.

Den enkelte kommune kan selv vælge, om gebyret efter tidsforbrug skal opkræves i en eller to rater. Dette fremgår af § 39, stk. 6. Det kan eksempelvis være hensigtsmæssigt i de store byggesager, der strækker sig over længere tid, og hvor byggesagsgebyret, såfremt det alene opkræves på ét tidspunkt, således først vil forfalde til betaling flere år efter, at der er meddelt byggetilladelse.

Hvis kommunen vælger, at gebyret efter tidsforbrug skal opkræves i to rater, vil første rate forfalde til betaling, når byggetilladelsen eller dispensationen meddeles, og anden rate vil forfalde til betaling, når bygningen endeligt kan tages lovligt i brug.

Beslutter kommunen, at byggesagsgebyret skal forfalde i to rater, vil gebyret for første rate omfatte perioden fra byggesagsbehandlings påbegyndelse og indtil det tidspunkt, hvor byggetilladelse meddeles.

Byggesagens påbegyndelse vil sædvanligvis være det tidspunkt, hvor kommunen påbegynder sagsbehandlingen af en konkret byggesag. Byggesagens begyndelse kan være det tidspunkt, hvor kommunen vurderer, at der foretages en egentlig byggesagsbehandling, selvom der ikke er modtaget en formel ansøgning.

Dette vil ofte være tilfældet, når kommunen ikke blot iagttager sin forvaltningsretlige vejledningspligt, se nærmere herom i afsnit 7, men foretager konkrete vurderinger og afholder møder mv., der tager udgangspunkt i et helt konkret byggearbejde, og hvor kommunens arbejde må betragtes som konkret byggesagsbehandling.

I nogle sager forekommer der en længere forhåndsdialog mellem kommunen og bygherren, inden bygherren ser sig i stand til at indsende en decideret ansøgning. I løbet af forhåndsdialogen kan kommunen foretage konkrete vurderinger af betydning for byggeprojektet m.v. I disse tilfælde vil forhåndsdialogen ofte have karakter af konkret sagsbehandling. Såfremt kommunen vurderer, at der i forbindelse med en sådan forhåndsdialog er tale om konkret byggesagsbehandling, vil byggesagen være påbegyndt, og kommunen kan, hvis denne ønsker det, opkræve gebyr efter tidsforbrug for forhåndsdialogen.

Anden rate forfalder som nævnt til betaling, når bygningen endeligt kan tages lovligt i brug svarende til det tidspunkt, hvor byggesagen endeligt kan afsluttes, jf. ovenstående.

Optrækkes gebyret som et mindre, fast gebyr, forfalder gebyret til betaling, når byggearbejdet lovligt kan påbegyndes – det vil sige ved meddelelse om byggetilladelse. Optrækkes gebyret som et mindre, fast gebyr, kan kommunalbestyrelsen tilbageholde tilladelsen eller dispensationen, indtil gebyret er indbetalt.

I tilfælde, hvor en ansøger i løbet af processen trækker sin ansøgning tilbage, kan kommunen opkræve gebyr for den tid, kommunen har brugt på byggesagsbehandling i perioden fra byggesagsbehandlingens påbegyndelse og indtil ansøgningen trækkes tilbage. Optrækning af gebyret foregår i sådant et tilfælde ved, at kommunen meddeler ansøgeren et afslag med gebyropkrævning efter § 39, stk. 1 efterfulgt af en udspecificering af gebyret, jf. § 39, stk. 7.

Ved lovliggørelsessager, kan der opkræves gebyr for perioden fra kommunen har påbegyndt lovliggørelsessagen, og indtil byggeriet er lovliggjort, og kommunen afslutter lovliggørelsessagen.

10. For de byggearbejder, der er undtaget fra kravet om ibrugtagningstilladelse efter § 43, stk. 4, vil lovlig ibrugtagning være ved færdigmelding efter § 40. De byggearbejder, der er undtaget fra kravet om færdigmelding efter § 40, stk. 4, er de facto undtaget fra kravet om ibrugtagningstilladelse.

11. BR18 § 43.

13. Optrækning af gebyr for kommunens stikprøvekontrol

Omkostningerne ved kommunens generelle stikprøvekontrol efter § 46, kan medregnes som en indirekte udgift ved gebyropkrævningen generelt. Se mere om de indirekte udgifter oven over i afsnit 9.

Kommunalbestyrelsen kan fastsætte sin timepris således, at de indirekte udgifter (overhead), som en kommune har ved sin byggesagsbehandling, herunder udgifter i forbindelse med den generelle stikprøvekontrol, kan medtages som en del af timeprisen.

Hvis resultatet af den generelle stikprøvekontrol udløser en konkret lovliggørelsessag, vil der herefter kunne opkræves et konkret gebyr for kommunalbestyrelsens behandling af den pågældende lovliggørelsessag udløst af stikprøvekontrollen. I den konkrete lovliggørelsessag vil der således kunne opkræves et byggesagsgebyr fra det tidspunkt sagsbehandlingen af den konkrete lovliggørelsessag er påbegyndt ved stikprøvekontrollen og frem til sagens afslutning ved lovlig ibrugtagning efter, at byggeriet er blevet lovliggjort.

14. Byggesagsgebyr, når kommunen påser anden lovgivning

Det fremgår af BR18 § 35, stk. 2, at kommunen skal undersøge, om anden lovgivning er overholdt. Hvor meget sagsbehandling i byggesagen efter anden lovgivning, der kan opkræves gebyr for, beror på en konkret vurdering af, om sagsbehandlingsskridtet indgår som en naturlig del af byggesagsbehandlingen.

Udgifter forbundet med kommunens vurdering af byggesagen efter anden lovgivning, fx planloven, som er nødvendig at påse med henblik på at kunne vurdere, om et byggeri kan tillades, vil således kunne medregnes i de samlede udgifter, der kan opkræves byggesagsgebyr for

Såfremt der som led i denne undersøgelse af anden lovgivning opstår en situation, hvor kommunen er nødsaget til at undersøge visse forhold under den anden lovgivning nærmere, herunder eksempelvis afklaring af en lovs anvendelsesområde, fortolkning af et regelsæt osv., vil der opstå en situation, hvor kommunen ikke blot nøjes med at vurdere byggeansøgningen efter anden lovgivning, og som derfor ikke naturligt indgår som en del af byggesagsbehandlingen. Det arbejde, der ligger i at få disse uklarheder vedrørende anden lovgivning afklaret, vil typisk falde uden for selve vurderingen af byggesagen, hvorfor tiden hertil ikke kan medregnes i opgørelsen af byggesagsgebyret.

Der kan alene opkræves byggesagsgebyr i de sager, hvor der træffes afgørelse med hjemmel i byggeloven. Tilladelser og dispensationer, der meddeles i henhold til anden lovgivning, kan der derfor ikke opkræves byggesagsgebyr for. Dette ændres ikke af, at kommunen som myndighed i henhold til anden lovgivning skal meddele tilladelse, der er en forudsætning for, at byggetilladelsen kan meddeles. Som eksempel kan nævnes den situation, hvor en landzonetilladelse er en forudsætning for, at der kan meddeles byggetilladelse. I disse tilfælde kan der ikke opkræves byggesagsgebyr for udstedelse af landzonetilladelsen, idet landzonetilladelser meddeles med hjemmel i planloven.

15. Intern instruks i kommunen

Administration af enhver gebyrordning forudsætter, at myndigheden har udarbejdet en intern instruks, som beskriver, hvordan gebyrordningen håndteres.

Vælger kommunen at opkræve gebyr i byggesager, skal der således foreligge en instruks herfor. Instruksen skal indeholde kommunens retningslinjer for opkrævning og kontering af gebyrer samt for opgørelse af udgifter forbundet med gebyrordningen. Instruksen skal ligeledes indeholde retningslinjer for fordeling og kontering af timer i kommunen.

Derudover skal det fremgå, hvilke faste fordelingsnøgler kommunen anvender til fastsættelsen af de indirekte omkostninger. Kommunens fordelingsnøgler skal kunne dokumenteres.

Som en del af instruksen skal det derfor fremgå, hvilke direkte og indirekte udgifter, som kommunen vil dække gennem opkrævningen af gebyrerne.

Som nævnt under afsnit 2, 5, 7 og 9, må gebyrindtægterne ikke overstige de samlede udgifter. Se i denne forbindelse afsnit 5, hvoraf det fremgår at, såfremt kommunen vælger alene at opkræve byggesagsgebyr i visse sagstyper, må gebyrindtægterne ikke overstige kommunens samlede udgifter (både de direkte og de indirekte), der er forbundet med byggesagsområdet ved netop disse sagstyper.

Se desuden afsnit 7, hvoraf det fremgår, at såfremt kommunen vælger at opkræve et fast gebyr ved behandlingen af visse sagstyper, må de samlede indtægter for disse sagstyper (altså både de direkte og indirekte) ikke overstige de samlede udgifter der er forbundet med varetagelsen af netop disse sager.

Dette kræver, at instruksen beskriver, hvordan kommunen opgør og dokumenterer fordelingen af henholdsvis indtægter og omkostninger i forbindelse med hver enkelt bebyggelseskategori.

Kommunerne har således et ansvar for at opgøre såvel omkostningerne som gebyrindtægterne ved byggesagsbehandlingen, så det kan dokumenteres, at indtægterne ikke overstiger omkostningerne.

For en uddybning af ovenstående samt for mere konkret beregning af udgifter henvises

til Økonomi- og Indenrigsministeriets Budget- og Regnskabssystem for Kommuner, særligt kap. 9.3, der er optrykt som bilag 1 til bekendtgørelse om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v., som har til hensigt at tilvejebringe et generelt grundlag for kommunernes udarbejdelse af omkostningskalkulationer.

Budget og Regnskabssystemet kan findes på hjemmesiden: www.budregn.oim.dk og på retsinformation.dk

