

Indholdsfortegnelse

Afsnit 1 - Indledning	1
Afsnit 2 - De forfatningsretlige regler for opkrævning af gebyrer	1
Afsnit 3 - Byggelovens regler for opkrævning af byggesagsgebyrer	2
Afsnit 4 - Byggesagsgebyr efter tidsforbrug	3
Afsnit 5 - Fastsættelse af gebyret i den enkelte sag.....	4
Afsnit 6 - Byggesagsgebyr ved ”mindre bygninger”	5
Afsnit 7 - Hvilke poster kan indeholdes i gebyret?	7
Afsnit 8 - Generelle principper for fastsættelse af timeprisen.....	9
Afsnit 9 - Byggesagsgebyr i sager, hvor der meddeles afslag.....	10
Afsnit 10 - Byggesagsgebyr for deltilladelser	11
Afsnit 11 - Byggesagsgebyrets forfaldstidspunkt.....	11
Afsnit 12 - Byggesagsgebyr, når kommunen påser anden lovgivning	13
Afsnit 13 - Intern instruks i kommunen	14

Afsnit 1 - Indledning

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 (BR10) kap. 1.12. 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.

De nærmere regler for opkrævningen af byggesagsgebyrer efter tidsforbrug er fastsat i bygningsreglementets kap. 1.12.

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

Afsnit 2 – De forfatningsretlige regler for opkrævning af gebyrer

Juridisk er der stor forskel på opkrævningen af skatter og opkrævningen af gebyrer.

Grundlovens § 43 bestemmer, at der ikke må opkræves nogen form for skat, uden at dette 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 udstede tilladelsen.

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

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 13.

Afsnit 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:

”Gebyrer for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til loven skal opkræves efter tidsforbrug. Undtaget fra dette krav er dog mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse m.v. og tilbygninger hertil. Klima-, energi- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om opkrævning af gebyrer for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til loven eller regler fastsat i medfør af loven.”

De nærmere regler er fastsat i bygningsreglementets² kap. 1.12, stk. 1-7, og trådte i kraft den 1. januar 2015.

BR10 kap. 1.12, stk. 1 bestemmer herefter, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at der skal opkræves gebyr for tilladelser, midlertidige tilladelser og anmeldelser efter reglementet. Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at der skal opkræves gebyr for dispensationer ved byggearbejder, der ikke kræver tilladelse eller anmeldelse.

Dette betyder, at der også kan opkræves gebyr i 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 sager, som der med hjemmel i kap. 1.12, stk. 1, kan opkræves gebyr for.

Der kan ligeledes opkræves gebyr i sager, hvor der meddeles afslag, mens der ved en afvisning af byggesagen ikke kan opkræves gebyr, jf. afsnit 9. Gebyr kan endvidere opkræves såfremt ansøger trækker sin byggeansøgning tilbage.

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

² Bekendtgørelse nr. 810 af 28. juni 2010 om offentliggørelse af bygningsreglement 2010 (BR10) med senere ændringer.

BR10 kap. 12, stk. 3 bestemmer, at såfremt kommunalbestyrelsen beslutter, at der skal opkræves gebyr for byggesagsbehandlingen, skal dette som udgangspunkt ske efter tidsforbrug. Kommunalbestyrelsen kan dog i medfør af BR10 kap. 1.12, stk. 6 vælge, at byggesagsgebyret skal opkræves som et fast gebyr i de tilfælde, hvor der er tale om småbygninger såsom garager, carporte, drivhuse mv., jf. afsnit 6. 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 4.

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 12.

Afsnit 4 – Byggesagsgebyr efter tidsforbrug

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at der ikke skal opkræves gebyrer, eller at der kun skal opkræves gebyrer for visse sagstyper. Dette fremgår af kap. 1.12, stk. 2.

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 ske efter tidsforbrug, hvilket fremgår af kap. 1.12, stk. 3. Se dog afsnit 6, da der gælder en helt særlig undtagelsesmulighed for mindre bygningstyper.

Gebyret i hver byggesag skal 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. Dette betyder, at gebyrets størrelse vil 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, eller hvor kommunen skal påse de tekniske forhold m.v. Se i øvrigt mere herom i afsnit 7.

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.

Som det fremgår af kap. 1.12, stk. 2 har kommunalbestyrelsen adgang til, efter eget ønske og behov, at vælge, at der alene skal opkræves gebyr for byggesagsbehandlingen af visse typer af sager (eks. anmeldelsessager, 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 sagstyper 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 om ansøgning om byggetilladelse, eller 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 kun 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 byggesagsgebyrer. Se også afsnit 8.

Byggelovgivningens bestemmelser om, at byggesagsgebyrer skal opkræves efter tidsforbrug, medfører, at det ikke er muligt for kommunerne at opkræve et fast grundgebyr eller et ”opstartsgebyr” ved siden af timebetalingen.

Afsnit 5 - Fastsættelse af gebyret i den enkelte sag

Kommunen skal opkræve gebyr 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. kap. 1.12, stk. 5.

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 på det tidspunkt, hvor der enten foreligger en lovlig færdigmelding eller på det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen kan udstede en endelig ibrugtagningstilladelse. Kommunen kan dermed altid medregne alle sagsbehandlingsskridt i byggesagen fra start til slut i gebyret, som har en *naturalig tilknytning* til byggesagsbehandlingen. Se mere herom i afsnit 7 og 11.

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.

Afsnit 6 – Byggesagsgebyr ved ”mindre bygninger”

BR10, kap. 1.12, stk. 6, bestemmer, at kommunalbestyrelsen kan vælge, om byggesagsgebyr for de i kap. 1.3.1, stk. 1, nr. 1 og 2, og kap. 1.5, stk. 1, nr. 1-3 nævnte bygninger skal opkræves efter tidsforbrug eller som et fast gebyr. Bestemmelsen gælder således for mindre bygninger, såsom carporte, garager, udhuse, drivhuse m.v. og tilbygninger hertil.

Såfremt en kommune beslutter, at der skal opkræves et fast gebyr, kan kommunalbestyrelsen selv nærmere fastsætte, hvilke mindre bygninger, der er omfattet af beslutningen.

Hverken bestemmelsen i kap. 1.12, stk. 6, eller bestemmelserne i kap. 1.3.1, stk. 1, nr. 1 og 2 eller kap. 1.5, stk. 1, nr. 1-3, indeholder udtømmende angivelser af, hvilke bygninger, der falder ind under bestemmelsernes anvendelsesområde. Hvorvidt en bygning eller en bygningsmæssig konstruktion i et konkret tilfælde falder ind under kap. 1.12, stk. 6, vil således bero på kommunens konkrete vurdering. Ved denne vurdering, kan ordlyden i kap. 1.3.1, stk. 1, nr. 1 og 2 og kap. 1.5, stk. 1, nr. 1-3, danne grundlag for fortolkningen.

Der vil i henhold til kap. 1.12, stk. 6, kunne opkræves et fast gebyr, uanset om de bygningstyper, der er nævnt i kap. 1.3.1, stk. 1, nr. 1 og 2 og kap. 1.5, stk. 1, nr. 1-3, skal have en byggetilladelse inden de opføres, eller kan opføres efter anmeldelse.

Byggearbejder nævnt i kap. 1.5, kan udføres efter anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal ved modtagelse af en anmeldelse påse, at anmeldelsen ligger inden for rammerne i kap. 1.5. Derudover skal kommunalbestyrelsen undersøge, om byggearbejdet er i strid med anden lovgivning, jf. kap. 1.10, stk. 1.

Hvis kommunalbestyrelsen finder, at anmeldelsen ligger inden for rammerne af kap. 1.5, og byggearbejdet ikke er i strid med anden lovgivning, kan anmelderen udføre byggearbejdet, når anmelderen har modtaget en skriftlig kvittering for anmeldelsen fra kommunen. Såfremt kommunen ikke reagerer på en anmeldelsessag inden 2 uger fra den dag anmeldelsen er modtaget, kan byggearbejdet påbegyndes, jf. kap. 1.5, stk. 2. Hvis kommunalbestyrelsen finder, at der er forhold i anmeldelsen, der ligger uden for kap. 1.5, vil byggearbejdet alene kunne udføres, hvis kommunalbestyrelsen meddeler byggetilladelse, herunder stiller vilkår til byggearbejdets udførelse.⁹

Det betyder, at det, der startede som en anmeldelsessag, kan blive til en byggesag med krav om byggetilladelse, hvor kommunalbestyrelsen skal foretage byggesagsbehandling for til sidst at meddele enten tilladelse eller afslag på det ansøgte byggearbejde.

I disse tilfælde skal det konkret vurderes, om anmeldelsessagen overgår til byggesagsbehandling efter bygningsreglementets kap. 1.3.1, 1.3.2 eller 1.3.3. afhængig af, hvilken type anmeldelsessag, der oprindeligt var tale om.

Som nævnt længere ovenfor, er det alene bygningstypen, der er afgørende for, om der kan opkræves et fast gebyr, eller om gebyret skal opkræves

efter tidsforbrug. Dette afhænger således ikke af, om bygningen kan opføres efter anmeldelse eller efter byggetilladelse.

Hvis kommunen vælger at fastsætte et fast gebyr, må indtægterne fra de faste gebyrer samlet set ikke overstige de omkostninger, som kommunen har i forbindelse med byggesagsbehandlingen af de mindre bygninger. Dette betyder, at hvis kommunalbestyrelsen vælger, at der skal opkræves et fast gebyr for opførelsen af 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 udhuse og drivhuse på højst 50 m².

Baggrunden for bestemmelsen er, at visse kommuner allerede i dag opkræver byggesagsgebyrer efter tidsforbrug, og erfaringerne herfra viser, at opkrævning efter tidsforbrug ved de nævnte mindre bygninger kan medføre gebyrer, der ikke står i rimelig forhold til ansøgerens investering i byggeprojektet. Derfor har kommunen mulighed for at vælge, om gebyret for disse mindre bygningstyper skal opkræves efter tidsforbrug eller som et fast gebyr.

Afsnit 7– Hvilke poster kan indeholdes i gebyret?

Hvis kommunen vælger, at der skal opkræves gebyr for byggesagsbehandlingen, skal gebyret opkræves for perioden fra den egentlige byggesagsbehandlings påbegyndelse indtil sagens endelige afslutning hos kommunen.

Endvidere gælder det, at kommunen kan dække sine direkte og indirekte udgifter i forbindelse med byggesagsbehandlingen via opkrævningen af gebyrer, jf. afsnit 13.

Det vil altid bero på en konkret vurdering fra den enkelte kommunes side, hvilke omkostninger denne kan kræve 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 13.

Det gælder ydermere i henhold til byggeloven, at kommunen alene kan kræve byggesagsgebyrer for afgørelser, der træffes med hjemmel i bygningsreglementet/byggeloven. Se afsnit 12 for en nærmere beskrivelse.

Det er den enkelte kommune, der vurderer, hvornår den egentlige byggesagsbehandling kan anses for at være påbegyndt i en konkret sag. Kom-

munen kan herved vælge at kræve 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 det 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 efter tidsforbrug, klart skelner mellem den almindelige forvaltningsretlige vejledningspligt, som kommunen ikke kan kræve 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 vurdere, hvad der er vejledning og egentlig sagsbehandling.

Typisk vil der være tale om sagsbehandling, 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 forløbet foretager konkrete vurderinger i forhold til projektet.

Kommunen kan kræve byggesagsgebyr indtil byggesagens afslutning. Byggesagens afslutning er det tidspunkt, hvor bygningen endeligt kan tages lovligt i brug. Tidspunktet, hvor bygningen endelig kan tages lovligt i brug, vil være samtidigt med, at byggesagen kan afsluttes. I nogle byggesager er dette tidspunktet for lovlig færdigmelding, mens det i andre byggesager er, når der er udstedt endelig ibrugtagningstilladelse, jf. kap. 1.8.

Bebyggelse kan ikke tages lovligt i brug, hvis ikke der foreligger den fornødne dokumentation mv. i sagen. Såfremt der indsendes en færdigmelding, uden den fornødne dokumentation, vil færdigmeldingen ikke være gyldig, og bebyggelsen kan altså ikke tages lovligt i brug, førend den fornødne dokumentation er indsendt.

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 kræve 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 bemærkninger, der indkommer til kommunen i forbindelse med partshøringen, er berettiget eller ej. Størrelsen på gebyret vil således i sidste ende afspejle byggesagens kompleksitet.

Se desuden afsnit 11.

Afsnit 8 - Generelle principper for fastsættelse af timeprisen

Såfremt en kommune vælger at opkræve byggesagsgebyr, skal den enkelte kommune opkræve samme timepris i alle byggesager.

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 4.

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.

Dette 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.

Der er ikke hjemmel til at indberegne udgifter til vejledning af ansøgeren, som kommunen er forpligtet til efter forvaltningsretten.

Afsnit 9 – Byggesagsgebyr i sager, hvor der meddeles afslag

I BR10, kap. 1.12, stk. 1, fremgår det eksplicit, at der kan opkræves gebyr, selvom der meddeles afslag på en ansøgning om byggetilladelse, midlertidig tilladelse, anmeldelse eller dispensation efter reglementet. Det er dog frivilligt, hvorvidt kommunen vælger at opkræve gebyr for afslag, idet kommunen efter kap. 1.12, stk. 2, selv kan vælge om og i givet fald i hvilke sagstyper, der skal opkræves byggesagsgebyr. Se mere herom i afsnit 4.

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 13. Disse udgifter kan kommunen lade afspejle i den timepris, som kommunen selv kan fastsætte i byggesager.

Afsnit 10 – Byggesagsgebyr for deltilladelser

Kommunerne kan vælge at opkræve byggesagsgebyr for deltilladelser, jf. kap. 1.12, stk. 1.

Hvis kommunen vælger at opkræve byggesagsgebyr for en deltilladelse, skal kommunen blot være opmærksom på, at opkrævningen af byggesagsgebyr følger gebyrreglerne, således at gebyret opkræves efter tidsforbrug jf. kap. 1.12, stk. 3, eller som en fast gebyr, hvis byggesagen er omfattet af kap. 1.12, stk. 6.

Derudover skal kravet om udspecificering af tidsforbruget ved gebyropkrævningen iagttages.

Afsnit 11 – Byggesagsgebyrets forfaldstidspunkt

Det gælder i henhold til BR10 kap. 1.12, stk. 7, 1. pkt., at gebyr fastsat efter tidsforbrug forfalder til betaling, når bygningen endeligt kan tages lovligt i brug.

Forfaldstidspunktet betyder det tidspunkt hvorfra kommunen kan kræve betaling for byggesagsbehandlingen. Kommunen bestemmer selv selve handlingstidspunktet, det vil sige, hvornår bygherren fra forfaldstidspunktet senest skal erlægge betaling.

Det angivne forfaldstidspunkt i BR10 kap. 1.12, stk. 7, 1. pkt. angiver således det tidligste tidspunkt, hvor kommunen kan kræve 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 brug.

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 i brug, forfalder gebyret 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 sagen.

Se blandt andet Energistyrelsens vejledning ”Energimærkning af nybyggeri og dokumentation” fra september 2010.

Endelig fysisk ibrugtagning af bebyggelsen vil således være 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 skal opkræves i en eller to rater. Dette fremgår af kap. 1.12, stk. 7, 2. pkt. Dette 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 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 modtager en ansøgning. Byggesagens begyndelse kan også 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 6, 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, kræve 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.

Opkræves gebyret som et fast gebyr, forfalder gebyret til betaling, når byggearbejdet lovligt kan påbegyndes. Dette gælder uanset, om sagen er en anmeldelsessag eller en byggesag. Opkræves gebyret som et fast gebyr, kan kommunalbestyrelsen tilbageholde tilladelsen eller dispensationen, indtil gebyret er indbetalt.

Ved anmeldelsessager, hvor gebyret opkræves efter tidsforbrug, jf. kap. 1.12, stk. 6, forfalder gebyret til betaling, når byggearbejdet lovligt kan påbegyndes. Typisk vil dette være tidspunktet, når ansøger har modtaget en kvittering for anmeldelsen fra kommunen.

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. Opkrævning af gebyret foregår i sådant et tilfælde ved, at kommunen meddeler ansøgeren et afslag, jf. kap. 1.12, stk. 1 efterfulgt af en udspecificering af gebyret, jf. kap. 1.12, stk. 5.

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

Afsnit 12 – Byggesagsgebyr, når kommunen påser anden lovgivning

Det fremgår af BR10 kap. 1.10, stk. 1, at kommunen skal undersøge, om anden lovgivning er overholdt. Hvor meget sagsbehandling i byggesagen efter anden lovgivning, der kan opkræves gebyr for, beror generelt 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.

Afsnit 13 – 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 2,4, 6 og 8, må gebyrindtægterne ikke overstige de samlede udgifter. Se i denne forbindelse afsnit 4, 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 6, hvoraf det fremgår, at såfremt kommunen vælger at opkræve et fast gebyr ved behandlingen af mindre bygninger, må de samlede indtægter for disse mindre bygninger (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