



# Byggesagsgebyrer og instruks for opgørelse af sagsbehandlingstid for 2015

Gyldig fra den 1. januar 2015

## Indhold

1. Byggesagsgebyrer
  - 1.1. Anmeldelsesager
  - 1.2. Øvrigt byggeri
  - 1.3. Øvrige gebyrer
2. Retsgrundlag
3. Instruks i opgørelse af sagsbehandlingstid, samt tidspunkt for betaling af gebyr
  - 3.1. Områder som indgår i beregningen af gebyr for byggesagsbehandling
  - 3.2. Sagsbehandlingsskridt
  - 3.3. Særlige sagstyper
  - 3.4. Områder som ikke må indgå i opgørelsen af anvendt tid til byggesagsbehandling
  - 3.5. Områder som er valgt ikke skal indgå i opgørelsen af anvendt tid til byggesagsbehandling
  - 3.6. Generelle bestemmelser vedr. tidsregistrering
4. Økonomisk baggrund for gebyrstørrelserne
5. Grundlag for takstbladet
6. Vedtagelse

## 1. Byggesagsgebyrer

### 1.1. Anmeldelsesager

Fast gebyr 2.080 kr./stk.

Anmeldelsesager er sager som efter bestemmelser i Bygningsreglement 2010 skal anmeldes. Som eksempel kan nævnes ansøgninger til garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækninger, antenner o.lign.

Opmærksomheden henledes til, at såfremt der kræves dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser til det ønskede byggeri, så vil det kræve en byggetilladelse og gebyr vil blive beregnet på timebasis, jf. nedenfor.

### 1.2. Øvrigt byggeri

Timebaseret gebyr 628 kr./time

Øvrigt byggeri dækker over alt andet byggeri end det som skal anmeldes (se anmeldelsesager), og som skal byggesagsbehandles i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

Som eksempel kan nævnes ansøgninger til følgende:  
Fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel, tilbygninger, udestuer og tilbygninger hertil.

Erhvervs-, industri- og lagerbygninger, etageboligbebyggelse og tilbygninger hertil. Skilte, legepladser og om- og tilbygninger af/til disse.

Dispensationer, afslag, mv. i henhold til byggeloven.

Opmærksomheden henledes til, at tilladelser til sager med et gebyr på over 200.000 kr. vil blive tilbageholdt indtil gebyret er betalt.

### 1.3. Øvrige gebyrer

Tvangsbøder for manglende dokumentation for tegnet	
Byggeskadeforsikring	500 kr./uge

## 2. **Retsgrundlag**

Grundlovens § 43.

Byggelovens § 28, stk. 1, jf. bekendtgørelse af byggeloven, lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010 med senere ændringer.

Lov nr. 640 af 12. juni 2013 (ændring af byggelovens § 28).

Bygningsreglement 2010, kapitel 1.12, stk. 1-7, jf. bekendtgørelse nr. 810 af 28. juni 2010 om offentliggørelse af Bygningsreglement 2010 med senere ændringer.

Bekendtgørelse nr. 1383 af 9. december 2013 (ændring af Bygningsreglement 2010, kapitel 1.12)

Gebyrvejledning af 6. januar 2014 fra Energistyrelsen (bilag 1).

## 3. **Instruks i opgørelse af sagsbehandlingstid, samt tidspunkt for betaling af gebyr**

Den enkelte kommune har pligt til at udarbejder en intern instruks, som beskriver, hvordan gebyrordningen håndteres. Instruksen skal indeholde kommunens retningslinjer for opkrævning og kontering af gebyrer samt retningslinjer for opgørelse af udgifter forbundet med gebyrordningen.

Med baggrund i gebyrreglerne i byggeloven, Bygningsreglement 2010 samt Energistyrelsens "Vejledning om gebyrberegning" fra januar 2014, beskrives i dette kapitel hvilke sagsbehandlingstrin, der indgår i gebyrberegningen og anvendt tid. Herudover gennemgås, hvad der ikke indgår i opgørelsen af anvendt tid og dermed i opgørelsen af det endelige gebyr i en sag.

### 3.1. Områder som indgår i beregningen af gebyr for byggesagsbehandling

De sagsbehandlingsskridt som er beskrevet i afsnit 3.2 og 3.3 vil indgå i beregningerne af byggesagsgebyret. Undtagelser fra dette fremgår af afsnit 3.5.

### 3.2. Sagsbehandlingsskridt

- a. Første forhåndshenvendelse eller forhåndsdialog
- b. Sagsmodtagelse
  - Sagsmodtagelse og -oprettelse
  - Forhåndshenvendelser og forhåndsdialoger
  - Screening og eventuelt mangelbreve/kvitteringsbreve
  - Modtagelse og journalisering af resterende materiale
- c. Konkret sagsbehandling
  - Sagsbehandling, byggelov
  - Påse overensstemmelse med anden lovgivning (Bygningsreglement 2010, kapitel 1.10), eksempelvis en planmæssig vurdering af det ansøgte
  - Partshøringer (forvaltningslov) i forbindelse med eventuelle dispensationer fra eller helhedsvurderinger efter byggelovgivningen
  - Løbende møder, herunder telefonsamtaler, e-mails o. lign. med ansøger/rådgiver m.fl.
  - Indhente udtalelser fra andre myndighedsområder (fx plan-, miljø-, beredskabs-, vejmyndighed)

*Ud over byggelov og bygningsreglement, skal kommunen som bygningsmyndighed endvidere påse forholdet til anden lovgivning i forbindelse med byggesagsbehandlingen. I Bygningsreglement 2010, kapitel 1.10 er der nærmere defineret 21 lovgivningskomplekser, som skal påses i forbindelse med byggesagsbehandlingen, herunder bl.a. miljøloven, planloven, fredninger, arbejdsmiljøloven, beredskabsloven mv.*

*Herudover betyder det såkaldte officialprincip, at kommunen altid skal påse al lovgivning, der er relevant for det individuelle byggearbejde. Sagsbehandlingen er således ikke begrænset til at sikre overensstemmelse med anden lovgivning udelukkende efter kap. 1.10*

  - Politisk forelæggelse
- d. Behandle eventuelle svar og indsigelser fra partshøring foretaget efter forvaltningsloven
- e. Afgørelse meddeles
  - Meddelelse af byggetilladelse eller anden tilladelse samt dispensation(er) eller meddelelse af afslag
  - 1. gebyr faktureres
- f. Opfølgning på afgørelse
  - Opfølgning på vilkår i byggetilladelse, dispensation, mv.
  - Modtagelse og journalisering af hhv. start- og færdigmelding
  - Evt. midlertidig ibrugtagningstilladelse
  - Besigtigelser
  - Indberetning/endelig ajourføring af BBR (arealer, samt datoer for ansøgning, byggetilladelse, og høringsperioder samt oplysninger om byggeskadeforsikring)
  - Endelig lovlig ibrugtagning/færdigmelding
- g. Afslutning af sag
  - Afslutning af byggesagen defineres som det tidspunkt, hvor bebyggelsen kan tages endeligt lovligt i brug
  - 2. gebyr faktureres

### 3.3. Særlige sagstyper

a. Dispensationer uden byggesagsbehandling

*Byggearbejder, der er omfattet af byggelovens § 2, må i henhold til byggelovens § 16 ikke påbegyndes uden en byggetilladelse fra kommunalbestyrelsen. Herudover fastsættes det i bygningsreglementet, at visse byggearbejder kan udføres uden hverken tilladelse eller anmeldelse. Uanset om byggearbejdet kan udføres efter en byggetilladelse, en anmeldelse eller uden hverken tilladelse eller anmeldelse, skal bygningsreglementets materielle bestemmelser overholdes. Kan dette ikke lade sig gøre, skal der - inden byggearbejdet kan sættes i gang - søges om dispensation fra de pågældende bestemmelser.*

- Sagsbehandlingsskridtene i sådanne sager svarer til dem beskrevet i afsnit 3.2.
- 1. gebyr faktureres, når dispensation meddeles.
- Evt. 2. gebyr faktureres, ved afslutning af sag (såfremt der har været krav om opfølgning på dispensationen)

b. Lovliggørelser

*Tidsforbruget i forbindelse med lovliggørelsessager medregnes efter samme principper som ved en "almindelig" byggesag, idet der "... kan opkræves gebyr for perioden fra kommunen har påbegyndt lovliggørelsessagen og indtil byggeriet er lovliggjort og kommunen kan afslutte lovliggørelsessagen. Herunder gælder for lovliggørelse i anmeldelsessager, at disse ikke afkræves gebyr udover det i afsnit 1.1 nævnte faste gebyr.*

*Der skelnes ikke mellem fysisk og retlig lovliggørelse.*

- Sagsbehandlingsskridtene i sådanne sager svarer til dem beskrevet i kap. 3.2.
- Gebyrer falder som beskrevet i afsnit 3.2.

c. Afslag på ansøgninger

*Kommunen kan medregne alle sagsbehandlingsskridt i gebyret, som har en naturlig tilknytning til byggesagsbehandlingen, der munder ud med en afslutning med hjemmel i byggelovgivningen. Dvs. der kan også opkræves gebyr for den tid, der er anvendt fra byggesagens start, til afslag foreligger.*

*Det er besluttet, at ansøgninger som afsluttes med afslag ikke skal afkræves byggesagsgebyr.*

*Som en undtagelse hertil gælder, såfremt der efterfølgende, indenfor en periode på 2 år efter et afslag er meddelt, fremsendes en revideret ansøgning, vil da det allerede anvendte tidsforbrug for behandling af afslaget, blive lagt oveni det ny byggesagsgebyr. For genfremsendte anmeldelsessager vil gebyret ikke overstige det i afsnit 1.1 nævnte faste gebyr.*

- Der henvises til afsnit 3.5, litra c.
- Sagsbehandlingsskridtene i sådanne sager svarer til dem beskrevet i afsnit 3.2.
- Gebyrer falder som beskrevet i afsnit 3.2.

d. Annullering af sag

*Kommunen kan altid medregne alle sagsbehandlingsskridt i byggesagen fra start til slut i gebyret, som har en naturlig tilknytning til byggesagsbehandlingen i sager, der munder ud med hjemmel i byggelovgivningen. Dvs. i tilfælde af, at ansøger i løbet af processen selv trækker sin ansøgning tilbage, og sagen derfor annulleres, kan der opkræves gebyr for den tid, der er medgået fra byggesagens start, til den annulleres. For anmeldelsessager gælder dog, at gebyret ikke kan overstige det i afsnit 1.1 nævnte faste gebyr.*

- Sagsbehandlingsskridtene i sådanne sager svarer til dem beskrevet i afsnit 3.2, indtil sagen ønskes annulleret.
- Gebyr faktureres, når sagen afsluttes.

e. Klage-, rets- og politisager

*Til opgørelse af byggesagsgebyret kan kun behandling af klage-, rets- og politisager som foretages inden sagens afslutning, medregnes i sagsbehandlingstiden.*

- Der henvises til afsnit 3.5, litra c.

### 3.4. Områder som ikke må indgå i opgørelsen af anvendt tid til byggesagsbehandling

a. Generel vejledning

*I henhold til forvaltningslovens § 7, stk. 1, har kommunen en generel vejledningsforpligtelse over for borgere og andre kunder. Det kan eksempelvis være vejledning om, hvornår man skal søge byggetilladelse eller oplysning om, hvor i bygningsreglementet, der kan findes bestemmelser om eksempelvis energiforbrug. Den byggesagsbehandling, som der kan opkræves gebyr for, vil derfor være i sager, hvor kommunen ikke blot udøver sin forvaltningsretlige vejledningspligt, men foretager vurderinger, afholder møder mm, der tager udgangspunkt i et konkret byggeprojekt.*

b. Sagsbehandling i henhold til andre lovgivninger

*I henhold til gebyrvejledningen kan selve sagsbehandlingen af bestemmelser fastsat i medfør af anden lovgivning, herunder eksempelvis behandling af en ansøgning efter lokalplanbestemmelser samt naboorientering/partshøring ved dispensationer fra lokalplanen, ikke medregnes ved opgørelsen af anvendt tid. Dette ses ikke som værende en del byggesagsbehandlingen efter byggeloven, men i stedet en del af kommunens forpligtelser i forbindelse med anden lovgivning.*

*Da lovteksten alene siger behandling af ansøgninger efter byggeloven, betyder det, at vurderingen af om der kræves dispensationer fra f.eks. lokalplan, kan medregnes til byggesagsbehandlingstiden. Derimod kan selve tiden anvendt til behandling af dispensationen ikke medregnes til byggesagsbehandlingstiden, da afgørelser i disse sager træffes med hjemmel i planloven.*

### 3.5. Områder som er valgt ikke skal indgå i opgørelsen af anvendt tid til byggesagsbehandling

a. Første forhåndshenvendelse eller forhåndsdialog (jf. afsnit 3.2, litra a)

*Dette med begrundelse i, at det er ønskeligt at bistå ansøgere med at afklare forholdet omkring deres ønskede byggearbejde. Såfremt der skal betales for et sådant møde, risikeres at forhåndsdialogen fravælges med en efterfølgende længere sagsbehandlingstid til følge på grund af manglende dokumentation, at projektet strider mod anden lovgivning o.lign.*

b. Sagsbehandling i forbindelse med behandling af eventuelle svar og indsigelser fra partshøring foretaget efter forvaltningsloven (jf. afsnit 3.2, litra d)

Dog undtaget udsendelse af orienterings- og høringsbrev, samt fremlæggelse for politisk udvalg.

*Tidsforbrug anvendt til gennemgang af indsigelser kan være meget forskelligt, og i enkelte sager kan indsigelserne være præget af problematiske naboforhold. I disse*

sager vil ansøger kunne ende op med et højt byggesagsgebyr alene for tidsforbrug anvendt til behandling af indsigelser af tvivlsom faglig karakter. På den baggrund er det valgt, at friholde byggesagsgebyret for anvendt tid til sagsbehandling i forbindelse med naboorientering, partshøring o.lign.

- c. Sagsbehandling som afsluttes med afslag (jf. afsnit 3.3, litra c)

*Det er besluttet, at ansøgninger som afsluttes med afslag ikke skal afkræves byggesagsgebyr.*

*Som en undtagelse hertil gælder, såfremt der efterfølgende, indenfor en periode på 2 år efter et afslag er meddelt, fremsendes en revideret ansøgning, vil da det allerede anvendte tidsforbrug for behandling af afslaget, blive lagt oveni det ny byggesagsgebyr. For genfremsendte anmeldelsessager vil gebyret ikke overstige det i afsnit 1.1 nævnte faste gebyr.*

- d. Sagsbehandling i forbindelse med klage-, rets- og politisager (jf. afsnit 3.3, litra e)

Dog undtaget sagsbehandling af eventuelle indsigelser i forbindelse med en partshøring.

*Tidsforbrug anvendt til sagsbehandling af klagesager inden en byggesags afslutning kan faktureres som en del af byggesagsgebyret. Derimod kan samme sagsbehandling efter en byggesag er afsluttet ikke medregnes, herunder evt. behandling af sager indklaget for Statsforvaltningen og Natur- og Miljøklagenævnet, samt politi- og retssager. Derfor kan det opleves som "tilfældigt" for den enkelte borger, om tidsforbruget til behandling af klage-, rets- og politisager kan medregnes.*

*Indkomne klager til en verserende byggesag kan – helt eller delvist uforskyldt – give meget stor forskel på gebyret, hvis bygherre skal betale for anvendt tid til sagsbehandling af vedvarende klager.*

### 3.6. Generelle bestemmelser vedr. tidsregistrering

- a. Tid registreres pr. påbegyndt 15 min.
- b. Detaljeringsniveau på fakturaer, svarer til overskrifterne i afsnit 3.2 og 3.3.

## **4. Økonomisk baggrund for gebyrstørrelserne**

Det er op til den enkelte kommune, at fastsætte timeprisen for byggesagsbehandlingen efter bestemmelser fastsat i byggeloven.

Det er endvidere et væsentligt princip, at gebyrindtægterne ikke må overstige de omkostninger, kommunen har i forbindelse med behandling af byggesagerne. Dvs. at gebyrindtægterne for hver af kategorierne for byggesager maksimalt må modsvare kommunens udgifter ved behandlingen af denne type sager. Derfor skal kommunerne kunne dokumentere, hvilke udgifter og indtægter der er på byggesagsområdet.

Til fastsættelse af kommunens udgifter til byggesagsbehandlingen indgår følgende forhold:

- Lønudgiften for byggesagsbehandlingens løn.
- Generelle omkostninger i Teknisk Forvaltning, herunder bygningsomkostninger, forsikring, generel IT, kurser, osv.

Kommunen skal foretage en årlig efterkalkulation af de fastsatte gebyrer. Kalkulationen skal redegøre for, at de opkrævede gebyrer ikke overstiger kommunens faktiske omkostninger for sagsbehandling af de enkelte typer af byggerier (kategorier for byggesager).

Der er tale om et takstfinansieret område, hvor kommunen ikke selv er herre over antallet af gebyrbelagte sager.

Derfor er der normalt også en stor usikkerhed, når der skal budgetteres gebyrer på byggesagsbehandling, da disse er helt afhængige af konjunkturerne i samfundet. Dvs. arten og omfanget af byggesager er styret af den private byggesektor. I nogle sager vil en tilladelse først blive givet efter et årsskifte, hvorfor gebyr først vil blive registreret i det efterfølgende år.

Derfor tilstræbes der en balance over en 5-årig periode, således at gebyrstørrelserne ikke skal springe alt for voldsomt fra år til år, og således at der fås en jævn gebyrpolitik, som afspejler den reelle udgift og ikke er afhængig af store variationer i de årlige indtægter.

Med hensyn til opdeling af gebyrerne, så er disse opdelt i to kategorier:

- En for anmeldelsessager (garager, carporte, udhuse, mv.), med fast gebyr.
- En for øvrigt byggeri, med timefinansieret gebyr.

Dette er gjort med baggrund i, at gebyromkostningerne for anmeldelsessager baseret på timeforbrug, vil blive alt for stor i forhold til byggeomkostningerne. Herved risikeres at byggherre ikke anmelder byggeriet til kommunen for at spare gebyrudgifterne. Derfor er det besluttet, at gebyr for anmeldelsessager bliver opkrævet via et fast beløb, således at en del af disse udgifter bliver skattefinansieret.

Budget for byggesagsgebyrerne fremgår af de efterfølgende to sider.

For at få en entydig oversigt over indtægter for byggesagsgebyrer, er der i kommunens økonomisystem oprettet selvstændige kontonumre til kontering af disse efter kategorier. Videre beregnes udgifterne for byggesagsbehandlingen efter fordelingstal, udtrykt som procentvis anvendt tidsforbrug efter de enkelte kategorier.

## Samlet arbejdstid til byggesagsbehandling

Arbejdstimer pr. årsværk (timer)	1.924
Effektive antal timer / år / fuldtids medarbejder (timer)	1.300
Antal fuldtids sagsbehandlere i 2015	5

### Arbejdstid som kan tilskrives gebyrpligtig byggesagsbehandling

	2010	2011	2012	2013	2014	Gennemsnit
Anmeldelsessager	16,6%	15,0%	16,6%	20,0%	14,8%	<b>16,6%</b>
Øvrige byggesager	64,4%	71,2%	69,2%	68,7%	71,6%	<b>69,0%</b>
I alt	<b>81,0%</b>	<b>86,2%</b>	<b>85,8%</b>	<b>88,7%</b>	<b>86,4%</b>	<b>85,6%</b>

<b>Samlede timer til byggesagsbehandling pr. fuldtidsmedarbejder</b>	<b>2015</b>
til anmeldelsessager	215,8
til øvrige byggesager	897,26
I alt	1113,06

<b>Samlede timer til byggesagsbehandling i alt i teamet</b>	<b>2015</b>
til anmeldelsessager	<b>1.079</b>
til øvrige byggesager	<b>4.486</b>

I alt 5.565

### Samlet udgifter for byggesagsbehandling

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
<b>Lønudgifter</b>							
Lønudgifter, total	1.925.823	1.974.814	2.015.561	2.023.162	2.408.291	2.734.028	Note 1
<b>Overhead og IT-systemer</b>							
Overhead	1.335.173	1.336.730	1.339.965	1.341.162	1.342.959	1.345.834	
I alt	<b>3.260.996</b>	<b>3.311.544</b>	<b>3.355.526</b>	<b>3.364.324</b>	<b>3.751.250</b>	<b>4.079.862</b>	

### Samlede udgifter fordelt på kategorier

	2015
Anmeldelsessager	677.257
Øvrige byggesager	2.815.921
I alt	<b>3.493.178</b>

### Samlet antal anmeldelsessager

	2010	2011	2012	2013	2014	Gennemsnit
Anmeldelsessager	102	65	41	94	67	74

### Timepris og fastpris for byggesagsbehandling i 2015

#### Timepris for kategori Øvrige byggesager

Samlet antal timer	4.486
Samlet udgifter (kr.)	2.815.921

Timepris, beregnet for 2015 (kr./time) **628**

#### Fastpris for kategori Anmeldelsessager

Samlet antal	74
Samlet udgifter (kr.)	677.257
Gennemsnitligt gebyr pr. anmeldelsessag (kr./sag)	9.152

Fastpris gebyr pr. anmeldelsessag (kr./sag) **2.080**

Gennemsnitlig indtægt for anmeldelsessager pr. år med fast gebyr (kr.) 153.920

Hermed bliver skattefinansieret andel af byggesagsbehandlingen (kr.) 523.337



Note 1  
Note 2

Lønudgift i forhold til anvendt tid til gebyrpligtig byggesagsbehandling  
Til beregningen er også anmeldelsessager med dispensation og/eller lovliggørelsessager medtaget.  
Disse sager har typisk en længere sagsbehandlingstid.

## **5. Grundlag for takstbladet**

Grundlaget for at kunne opkræve byggesagsgebyr fremgår af byggelovens § 28 (lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14-10-2013), som i stk. 1 siger; "Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om gebyrer for kommunalbestyrelsernes behandling af ansøgninger i henhold til loven".

Nærværende gebyrer er opdelt i kategorier og underkategorier i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2010, kapitel 1.12.

## **6. Vedtagelse**

Gebyrtaksterne træder i kraft den 1. januar 2015.

Vedtaget af Brøndby Kommunalbestyrelse, den 10. december 2014.