

NotatarkSagsnr. 02.00.00-P20-
1720279-22

29.11.2022

Notat - Gebyrer for byggesagsbehandling**Hjemmelgrundlag**

Byggelovens § 28, stk. 1

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

Byggelovens § 28, stk. 7

Transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler for opkrævning af gebyr for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til denne lov.

Nærmere regler er fastsat i Bygningsreglement 2018, BR18 § 39.

Bolig- og Planstyrelsen, BPST, har desuden udgivet "Vejledning om gebyr for kommunernes sagsbehandling på byggeområdet".

Nedslag fra "Vejledning om gebyr for kommunernes sagsbehandling på byggeområdet".

Der kan alene opkræves byggesagsgebyr i de sager, som behandles efter Byggeloven eller i Bygningsreglementet.

Der kan derfor som hovedregel ikke opkræves byggesagsgebyr for afgørelser, der træffes med hjemmel i anden lovgivning.

Kommunalbestyrelsen beslutter hvilke sagstyper der skal gebyrbelægges (BR18 § 39, stk. 3).

Gebyret for hver af disse sagstyper opkræves enten efter tidsforbrug eller som et mindre, fast gebyr (Byggelovens §28. stk. 1).

Kommunalbestyrelsen kategoriserer selv sagstyperne.

Fast gebyr

Maksimalt beløb for det faste gebyr fastsættes i "Bekendtgørelse om gebyrer på byggeområdet fastsat af Bolig og Planstyrelsen". BEK nr. 2184 af 26.11.2021.

For 2022 er beløbet max 1.082 kr. pr. sag.

Gebyr efter tidsforbrug

Kommunalbestyrelsen sætter selv sin timepris (BR18 § 39, stk. 4). Timeprisen er ens for alle sagstyper med gebyr efter tidsforbrug.

Opkræves gebyret efter tidsforbrug, skal der opkræves gebyr fra byggesagsbehandlingen påbegyndelse og indtil sagens endelige afslutning. Afledt heraf skal størrelsen på gebyret afspejle, hvor lang tid kommunen har brugt på at behandle sagen.

Tidsopgørelsen for sagsbehandlingen skal udspecificeres i den enkelte byggesag (BR18 § 39. stk. 7.)

I gebyret kan medregnes sagsbehandlingsskridt, som har en naturlig tilknytning til byggesagsbehandlingen. Det er op til den enkelte kommune at vælge hvordan tidsregistreringen indrettes og skal ske.

Forfald

Gebyret forfalder til betaling ved ibrugtagningstilladelse (BR18 § 39 stk. 5), dog med mulighed for at vælge betaling i 2 rater (BR18 § 39 stk. 6)

1. rate forfalder ved meddelelse af byggetilladelse.
2. rate når byggeriet lovligt kan tages i brug (ibrugtagningstilladelse).

Dokumentation af gebyr

Et gebyr er en betaling der skal dække omkostningerne ved en modtaget ydelse. Det påhviler kommunen at dokumentere at gebyrindtægterne ikke overstiger omkostningerne. Hvis kommunalbestyrelsen vælger at differentiere gebyret på sagstyper, skal dokumentationen også vise at indtægter på hver sagstype ikke overstiger udgifter til netop denne sagstype.

Gebyrbelagte sagstyper - Tolkning

Forslag til Betalingsvedtægt 2023 er afgrænset til visse sagstyper, i notatet benævnt type 1.

Typeinddelingen er foretaget af administrationen for at belyse hvorfor betalingsvedtægten er afgrænset til sagstype 1.

Type 1

Traditionelt er der opkrævet gebyrer i 5 kategorier fastsat i tidligere bygningsreglementer. Denne tradition underbygger at der kan opkræves gebyrer i følgende sagstyper:

Type	Short	Kaldenavn
1	HK1	Simpelt byggeri
1	HK2	Enfamiliehuse mfl.
1	HK3	Industri og lagerbygninger
1	HK4	Erhvervsbyggeri
1	HK5	Etageboliger
1	HK6	Faste konstruktioner
1	HK7	Nedrivning
1	HK8	Transportable konstruktioner
1	HK9	Dispensationer fra BR18
1	HK10	Forhåndsdialog
1	HK11	Opstart af lovliggørelsessag

Type 2

Siden er kommet nye sagstyper til fra Beredskabet. Disse har ikke traditionelt været gebyrbelagt.

Type	Short	Kaldenavn	Aktivitet	Eksempel
2	HK12	Midlertidige udendørs camping og salgsområder	Udendørs arrangementer	Fx byfester, teltpladser til festival. <i>Indretning af midlertidige udendørs camping og salgsområder skal udføres efter BR18 §6f.</i>
2	HK13	Pladsfordelingsplaner ved midlertidige opstillinger	Indendørs arrangementer med ny opstilling	Fx messe eller banko i idrætshal. <i>Godkendelse af nye pladsfordelingsplaner skal ske i henhold til BR 18 §6h. Pladsfordelingsplanen skal være udført i henhold til BR18 kap 5, Bilag 11c.</i>
2	HK14	Midlertidig overnatning	Arrangementer med sovende personer i ikke godkendt lokale.	Fx overnatning på skole, i hal.

Type 3

Kommunerne har en almindelig forvaltningsretlig vejledningspligt, som der ikke kan opkræves gebyr for.

Traditionelt er det fortolket, at der kan opkræves gebyr for vejledning i form af forhåndsdialoger, hvor der er tale om et konkret projekt og egentlig sagsbehandling. Egentlig sagsbehandling kan sidestilles med en bindende udtalelse og kan kun ske på baggrund af et konkret og velbelyst projektmateriale.

Gebyr for forhåndsdialog opkræves ligeledes først som rate 1 på en efterfølgende byggesag.

Nogen kommuner tolker i dag vejledningspligten snævert og opkræver gebyr for fx forespørgselsager. Fx oplyser Aarhus Kommune om det på deres hjemmeside. (se klip fra hjemmesiden bagerst i dokumentet).

Type	Short	Kaldenavn	Eksempel
3	HK15	Forespørgsler	Vejledning i konkrete sager på varierende oplyst niveau. Der tages forbehold for at der kun udtales på baggrund af begrænset sagsindsigt og at udtalelsen ikke er endelig.
3	HK16	Principgodkendelser Forhåndstilsagn Vejledende udtalelser	Når der ønskes en skriftlig udtalelse om et projekt i idefasen inden udarbejdelse af myndighedsprojekt, fx inden køb af ejendom. Der tages forbehold for at udtalelsen ikke er endelig og godkendelse altid beror på ansøgning om et konkret projekt.

Analyse og konsekvens

Indtjening

Gebyret forventes indført på sager indgået fra og med 1. januar 2023.

Forslag til betalingsvedtægt og grundlaget for beregning af indtjeningen er baseret på at kun type 1 sager gebyrbelægges.

Herudover er der et yderligere indtjeningspotentiale, hvis det besluttes at gebyrbelægge i grænselandet, type 2 og 3. Dette indtjeningspotentiale er ikke afklaret beregningsmæssigt. Den realiserbare indtjening vurderes umiddelbart af ubetydelig størrelse i forhold til nødvendig arbejdsindsats.

Det skal forventes at indtjening af beløbet vil ske med forsinkelse.

I forhold til rate 1, er den gennemsnitlige tid fra sagen modtages og til den afgøres i øjeblikket 4-5 måneder.

I forhold til rate 2, afhænger tiden fra afgørelse til ibrugtagning af hvor lang byggefase byggeriet har. For enfamiliehuse ofte ½-1 år og længere tid på større byggerier.

Det skal forventes at det er svært at forudsige indtjeningen.

Der er i 2022 sket et fald i antal byggeansøgninger som følge af samfundssituationen.

Ydermere kan der forventes et fald i antal ansøgninger, som følge af gebyrets indførelse.

Dette vurderes primært at gælde simpelt byggeri, hvis ansøgers forventning om gebyrets størrelse ikke opleves at stå i mål med byggeriets værdi.

Forventet fakturerbart tidsforbrug i beregningen er baseret på overslag, idet der ikke er foretaget tidsregistrering på området siden gebyret blev afskaffet i 2016.

Uddrag fra Aarhus Kommunes hjemmeside 29.11.22

I Aarhus Kommune opkræver vi gebyr for byggesagsbehandling. Der bliver opkrævet gebyr for den tid, der er brugt.

Byrådet har fastsat det gebyr, vi skal opkræve for at behandle sager i Byggeri. Vi kræver gebyrer for følgende opgaver:

- Byggetilladelser
- Deltilladelser
- Nedrivning
- Dispensationssager
- Lovliggørelsessager
- Afslag
- Ansøgninger, der trækkes tilbage
- Forhåndsvurderinger og forespørgsler med udgangspunkt i konkrete sager.

Henvendelser om konkrete sager

Henvender du dig om en konkret ejendom eller lokalitet, skal vi oprette en sag, da det er et krav, at vi kan dokumentere det svar, vi giver dig. Derfor opkræver vi **gebyr for konkrete forespørgsler**, som du skal sende via Byg og Miljø. Du skal bruge ansøgningstypen Planmæssig forespørgsel.

[Åben selvbetjeningsløsningen Byg og Miljø →](#)

Du kan også sende din forespørgsel til Byggeri på mail byggesag@mtm.aarhus.dk