



THISTED KOMMUNE

Gebyrinstruks for byggesagsbehandling

Gebyr for byggesagsbehandling

Thisted Kommune har besluttet, at der fra 1. februar 2023 opkræves gebyr for behandling af byggesager¹.

Thisted Kommune opkræver gebyr for at sagsbehandle byggesager, hvor der træffes afgørelse efter byggeloven og bygningsreglementet.

En afgørelse kan være en byggetilladelse, midlertidige og tidsbegrænsede tilladelser, dispensationer, ibrugtagningstilladelser, påbud, forbud og afslag.

Der opkræves således også gebyr i lovliggørelsessager, hvor der fx sker retlig lovliggørelse ved en byggetilladelse og/eller bibeholdelsesdispensation, eller hvor der påbydes eller aftales fysisk lovliggørelse.

Der opkræves gebyr, hvis ansøger tilbagekalder ansøgningen.

Der opkræves ikke gebyr, hvis sagen afvises på grund af eksempelvis mangelfuld ansøgning.

Opkrævning af gebyr

Der opkræves følgende timepris efter opgjort time og minuttal:

Timepris 637,00 kr.

Gebyret opkræves i to rater, første rate opkræves ved afgørelse af byggesagen og anden rate opkræves ved afslutning af byggesagen (færdigmelding/ibrugtagningstilladelse). Nogle sager vil blive afsluttet samtidig med, at der træffes afgørelse. I disse sager, vil der kun blive opkrævet ét gebyr.

Beregning af gebyret vil i forbindelse med opkrævningen blive udspecificeret i følgende tre dele:

- Oprettelse af sag og forhåndsdialog
- Sagsbehandling
- Afslutning af byggesag og BBR

Regningen for gebyret udstedes til ejendommens ejer. Gebyret forfalder til betaling inden 30 dage fra fakturadato. Der kan ikke gives dispensation eller på anden måde ske undtagelse fra gebyrreglerne. Forfaldent gebyr kan ikke refunderes.

Gebyr kan inddrives ved udpantning i den pågældende ejendom med samme fortrinsret som for kommunale ejendomsskatter². Gebyrerne er ikke omfattet af lov om merværdiafgift og ej heller af momsloven.

Byggeri der er omfattet af fast gebyr

For sagsbehandling af nedrivningsansøgninger, som kræver nedrivningstilladelse, skal der betales et fast gebyr på 1.124 kr. (2023 takst).

Beløbet reguleres én gang årligt pr. 1. januar med den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks. Det herefter fremkomne beløb afrundes til nærmeste hele kronebeløb³.

Byggeri der ikke er omfattet af byggesagsgebyr

For sagsbehandling af ansøgninger om legepladser, opkræves der ikke byggesagsgebyr.

¹ §16 og § 16 C i lovbek. nr. 1178 af 23. september 2016

² Byggelovens §29

³ BR18 §39, stk. 8

Gebyret beregnes efter forbrugt tid

Gebyret skal beregnes efter tidsforbrug, så størrelsen af gebyret afspejler, hvor lang tid kommunen har brugt på at behandle den enkelte 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 hørings svar mv.

Der kan kun opkræves gebyr for forbrugt tid til den del af sagsbehandlingen, som sker i medfør af bygge loven og bygningsreglementet⁴. Der kræves ikke gebyr for kommunens almindelige forvaltningsretlige vejledningspligt.

Følgende arbejde pålægges gebyr:

- Forhåndsdialog om konkrete forhold i et byggeri
- Oprettelse af sagen herunder journalisering og kvittering
- Screening og anmodning om supplerende materiale
- Besigtigelse af ejendommen til brug for vurdering af det ansøgte
- Besvarelse af spørgsmål pr. telefon, mail og ved personligt fremmøde om konkrete byggesager
- Løbende korrespondance og møder med ansøger, rådgiver m.fl.
- Gennemgang af materiale og sagsbehandling efter bygge loven
- Kontrol af anden lovgivning, f.eks. en planmæssig vurdering af det ansøgte
- Partshøring og behandling af svar og indsigelser i forbindelse med partshøring efter forvaltningsloven og bygge loven
- Indhentning af udtalelser fra andre myndighedsområder, f.eks. vej- og miljø-, landbrugs- og naturteams ved Thisted Kommune. Nordjyllands beredskab, Fredningsnævnet, Kystdirektoratet og andre myndigheder
- Udarbejdelse af dagsorden mv. hvis sagen skal politisk behandles.
- Udarbejdelse af afgørelsen herunder øvrige afgørelser, dispensationer eller afslag efter bygge loven.
- Orientering om afgørelsen til eventuelle parter i sagen.
- Besvarelse af henvendelser der omhandler det ansøgte.
- Dialog med ansøger omkring byggesagen og opfølgning på vilkår i tilladelsen.
- Færdigsyn og andre tilsyn.
- Opfølgning på færdigmelding og afslutning af sagen.
- Kontrol af færdigmelding og opfølgning på eventuelle vilkår.
- Rykkerskrivelser for manglende eller mangelfuld færdigmelding.
- Meddelelse af ibrugtagningstilladelse.
- Indberetning/endelig ajourføring af BBR.
- Afslutning af byggesagen.
- Tidsregistrering i forbindelse med sagens behandling og afslutning, samt fakturering

Behandling af klager i en byggesag (f.eks. fra en nabo) kan medregnes i tidsforbruget, hvis det ansøgte byggeri ikke er afsluttet og taget ulovligt i brug. Et byggeri betragtes som "lovligt taget i brug", når det er færdigmeldt til kommunen, og kommunen har afsluttet byggesagen. Det er en forudsætning for afslutning af byggesagen, at kommunen har alle bilag mv. til færdigmelding af sagen og at byggetilladelsens vilkår er overholdt. Klages der efter byggesagen er afsluttet, kan tidsforbruget ikke medregnes.

Beregning af timepris

Det er Thisted Kommunes hensigt, at gebyret skal afspejle de faktiske omkostninger til byggesagsbehandlingen, herunder tidsforbruget i den enkelte sag.

Gebyret opkræves på baggrund af tidsregistrering efter forbrugt tid. Gebyrets størrelse fremgår af kommunens hjemmeside. Timeprisen er fastlagt ud fra en beregning af kommunens omkostninger der

⁴ Lovbek. nr. 1399 af 12. december 2019

vedrører byggesagsområdet. Der er i beregningen⁵ alene medregnet de direkte, indirekte eller komplementære udgifter til sagsbehandlingen. Timeprisen reguleres hvert år pr. 1. januar på baggrund af tidligere års samlede omkostninger til byggesagsbehandling, idet indtægterne ved byggesagsgebyret ikke må overstige de faktiske udgifter til byggesagsbehandlingen.

Følgende udgifter indgår i beregning af timeprisen:

- A. Personalemkostninger
- B. Personalerelaterede udgifter
- C. Administrationsomkostninger
- D. Centrale omkostninger (2,58% af A + B + C),
- E. Ejendomsomkostninger
- F. Afskrivninger / øvrige Kapitalomkostninger.

A-F i alt: Effektiv timesats (63,6 %)

For nærmere information om beregning henvises til byggesag@thisted.dk.

Lovhjemmel

Bestemmelserne i gebyrinstruksen er fastsat med hjemmel i Bygningsreglement 2018 § 39 og efter Byggelovens § 28, lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 med senere ændringer.

Bygningsreglement 2018 § 39

Kommunalbestyrelsen kan opkræve gebyr for behandlingen af en ansøgning om byggetilladelse. Gebyr kan også opkræves, hvor en ansøgning om byggetilladelse trækkes tilbage, hvor der meddeles afslag på ansøgningen, samt ved kommunalbestyrelsens behandling af lovliggørelsessager og dispensationsansøgninger.

Byggelovens § 28 stk. 1

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.

Byggelovens § 29

Gebyrer som nævnt i § 28, stk. 1 (...), har samme fortrinsret i ejendommen som kommunale ejendomsskatter. (...)

Klage over gebyr for behandling af byggesag

Kommunalbestyrelsens afgørelse i medfør af byggelovgivningen kan påklages⁶ til [Byggeklageenheden](#) ved Nævnenes hus. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende, hvis ikke andet er fastsat.

Ikrafttræden

Gebyrreglerne træder i kraft den 1. februar 2023 og gælder for ansøgninger som er modtaget fra denne dato.

For yderligere vejledning henvises til Team Byg på byggesag@thisted.dk.

⁵ .BR18 § 39 stk. 3

⁶ Byggelovens §§ 23 og 24