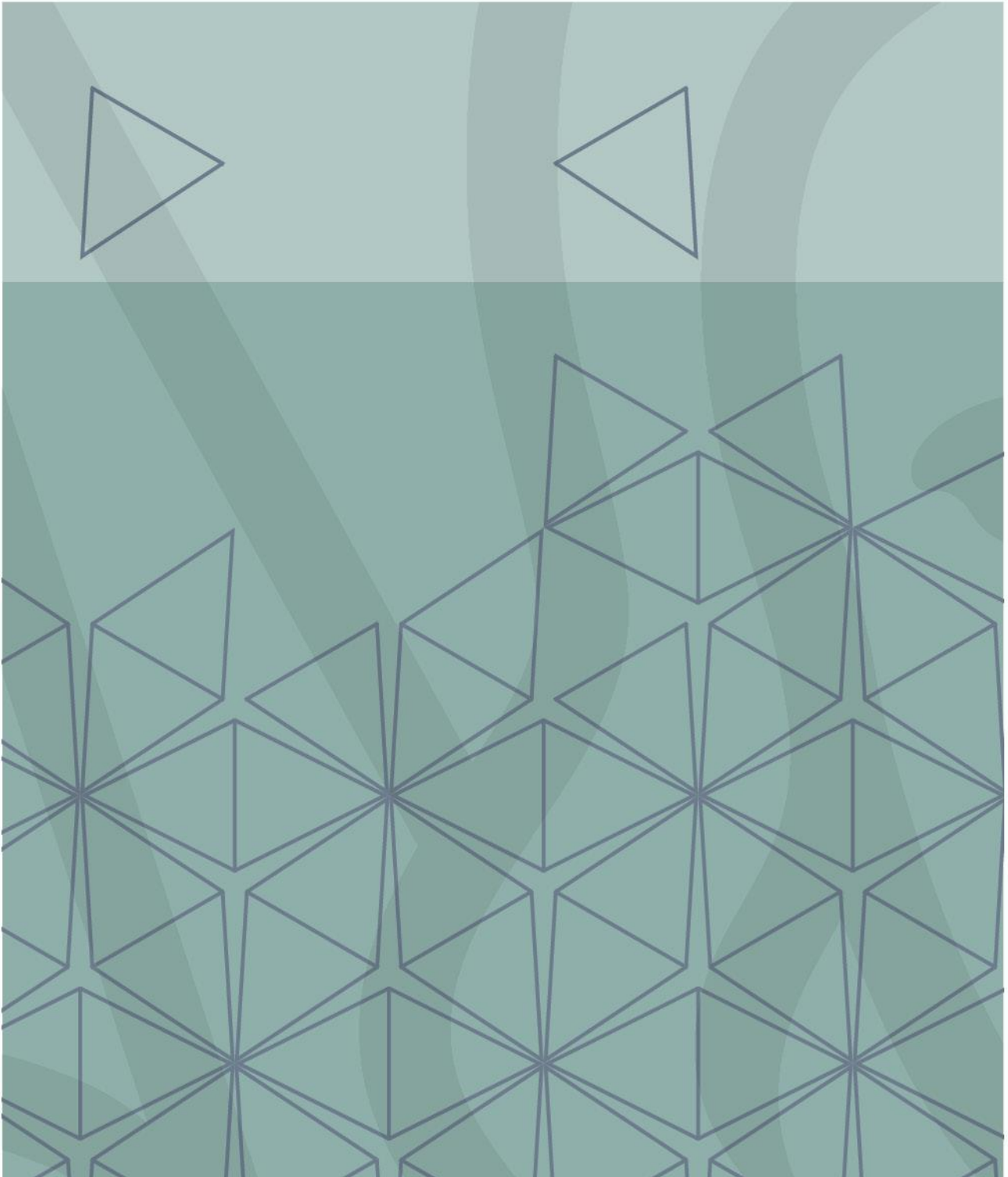




THISTED KOMMUNE

GEBYRINSTRUKS FOR LOVLIGGØRENDE BYGGESAGSBEHANDLING



Gebyr for lovliggørende byggesagsbehandling

Thisted Kommune har besluttet, at der pr. 1. juni 2020 opkræves gebyr for behandling af lovliggørende byggesager¹. Hvis du søger byggetilladelse til byggeri, der allerede er opført eller igangsat, vil din byggeansøgning blive pålagt gebyr.

Følgende typer af sager² vil blive pålagt gebyr:

- Byggesager hvor der meddeles lovliggørende byggetilladelse (bibeholdelsesdispensation)
- Byggesager hvor der meddeles påbud om lovliggørelse
- Byggesager hvor der meddeles afslag til bibeholdelse af opført byggeri
- Byggesager hvor der meddeles påbud om fysisk lovliggørelse (nedrivning)

Baggrunden for opkrævning af gebyr

I Thisted Kommune er det politisk besluttet, at det er gratis at få behandlet en byggeansøgning til ny-byggeri. Plan- og Miljøafdelingen har dog erfaring for, at lovliggørelsessager er mere administrativt ressourcekrævende at behandle, i forhold til de sager, hvor der søges inden byggeriets opførelse. I yderste konsekvens kan lovliggørelsessager ende med en nedrivning. Thisted Kommune har vurderet at opkrævning af gebyr i lovliggørelsessager vil virke forebyggende, så borgerne fremover søger tilladelse på forhånd, og derved får Plan- og Miljøafdelingen muligheden for at vejlede ansøgerne hen imod et godt og lovligt byggeri.

Kommunalbestyrelsen i Thisted Kommune har på møde den 28. april 2020 vedtaget, at der skal opkræves gebyr for behandling af ovennævnte typer af sager hvor der meddeles lovliggørende tilladelse efter Byggeloven.

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 byggeloven og Bygningsreglementet BR18³. Der kræves ikke gebyr for kommunens almindelige forvaltningsretlige vejledningspligt.

Følgende arbejde pålægges gebyr:

- Forhåndsdialog om konkrete forhold i et byggeri, der skal lovliggøres
- 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 byggeloven
- 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 byggeloven
- 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.

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

² BR18 §39 - Lovbek. nr. 1399 af 12. december 2019

³ Lovbek. nr. 1399 af 12. december 2019

- 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 lovligt 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 vedrører byggesagsområdet. Der er i beregningen⁴ 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. Personaleomkostninger
- 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

⁴.BR18 § 39 stk. 3

Opkrævning af gebyr

Gebyret opkræves ved færdigmelding og afslutning af byggesagen. I særlige tilfælde kan gebyret opkræves i to rater, hvis særlige omstændigheder taler for det. Det kan f.eks. være hvis kommunen bliver opmærksom på forhold, der kræver yderligere sagsbehandling efter afslutning af sagen.

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 gebyrreglerne⁵. Forfaldent gebyr kan ikke refunderes.

Gebyr kan inddrives ved udpantning i den pågældende ejendom med samme fortrinsret som for kommunale ejendomsskatter⁶. Gebyrerne er ikke omfattet af lov om merværdiafgift og ej heller af momsloven.

Klage over gebyr for behandling af byggesag

Kommunalbestyrelsens afgørelse i medfør af byggelovgivningen kan påklages⁷ 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. juni 2020 og gælder for ansøgninger som er modtaget fra denne dato.

For yderligere vejledning henvises Thisted Kommunes byggesagskontor på byggesag@thisted.dk

Lovgrundlag

Folketinget vedtog i 2013 at opkrævning af byggesagsgebyr⁸, fra den 1. januar 2015, skulle ske efter timeforbrug. De nærmere bestemmelser for opkrævning af byggesagsgebyr fremgår af Bygningsreglementet BR18⁹. Det er alene udgifter forbundet med behandlingen af de gebyrpålagte sager som kommunalbestyrelsen kan dække via gebyrindtægterne¹⁰. Betaling af gebyr efter tidsforbrug forfalder til betaling, når kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse til at tage bygningen i brug¹¹.

⁵ §39 stk. 3

⁶ Byggelovens §29

⁷ Byggelovens §§ 23 og 24

⁸ lov nr. 640 af 12. juni 2013

⁹ § 39 i Bek. nr. 1399 af 12. december 2019

¹⁰ BR18 §39 stk. 3

¹¹ BR18 § 39 stk. 5