

Center Plan Byg og Vej

Hobrovej 110 | 9530 Støvring
Telefon 99 88 99 88
raadhus@rebild.dk | www.rebild.dk

Journalnr: 85.00.00-A00-6-19
Ref.: Anna Marie Toftdal Baade
Telefon: 9988 7687

Dato: 25-01-2022

Takstblad for byggesagsbehandling i Rebild Kommune 2022

Inkl. instruks for opgørelse af sagsbehandlingstid

Gyldig fra den 1. januar 2022

Indhold

1	Gebyrstørrelse	3
1.1	Tilladelser som kræver afgørelse efter Byggeloven	3
1.2	Dispensationer efter Byggeloven.....	5
1.3	Øvrige gebyrer	5
2	Retsgrundlag	5
3	Instruks for betaling af gebyr.....	6
4	Rebild Kommune har valgt at der ikke skal opkræves gebyr for:	6
5	Områder som ikke må indgå i opgørelsen af medgået tid til byggesagsbehandling.....	7
6	Generelle bestemmelser vedrørende gebyropkrævningen	7
7	Økonomisk baggrund for gebyrstørrelserne.....	8
8	Grundlag for takstbladet	8
9	Ikrafttræden.....	8
10	Bilag 1 – Gebyrvejledning til kommunerne	9

1 Gebyrstørrelse

Rebild Kommune tager som udgangspunkt byggesagsgebyr for samtlige typer byggetilladelser, nedrivningstilladelser, lovliggørelsessager samt dispensationssager, jf. Bygningsreglement 2018, § 39. Der er enkelte områder hvor Rebild Kommune har valgt ikke at opkræve byggesagsgebyr. Disse undtagelser fremgår af kap. 4.

1.1 Tilladelser som kræver afgørelse efter Byggeloven

Fast gebyr:.....1.082,00 kr.

a) Sekundært byggeri

Med sekundært byggeri forstås, garager og carporte der ikke er integreret i den primære bebyggelse, samt udhuse, hønsehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende.

Når de sekundære bygningers samlede areal på grunden overskrider 50 m² (dette uanset om der er tale om ny- eller tilbygning).

Når byggeriet ikke kan overholde byggeretten jf. Bygningsreglement 2018, § 8 (dette uanset om der er tale om ny-, om- eller tilbygning. Det gælder også selvom det samlede areal af de sekundære bygninger ikke overskrider 50 m²).

b) Enfamiliehuse, dobbelthuse, række-, klynge, og kædehuse, alle med lodret lejlighedsskel (herunder sammenlægning, opdeling eller benyttelsesændring af boligenheder). Tilbygninger til disse, herunder udestuer, tagetager, mv.

Hvor der søges om byggetilladelse til flere boligenheder samtidigt, vil der blive opkrævet gebyr på 1.082,00 kr. pr. boligenhed.

Herunder hører også garager og carporte der er integreret i den primære bebyggelse.

Der kræves ikke tilladelse fra kommunen ved indvendige ombygninger, dvs. hvor der ikke sker en arealudvidelse.

c) Etageboligbebyggelse samt om- og tilbygninger af/til disse (herunder sammenlægning, opdeling eller benyttelsesændring af boligenheder).

Hvor der søges om byggetilladelse til flere boligenheder samtidigt, vil der blive opkrævet gebyr på 1.082,00 kr. pr. boligenhed.

d) Erhvervs- og industribebyggelse samt om- og tilbygninger af/til disse (herunder sammenlægning, opdeling eller benyttelsesændring af erhvervsenheder).

Hvor der søges om byggetilladelse til flere erhvervsenheder samtidigt, vil der blive opkrævet gebyr på 1.082,00 kr. pr. erhvervsenhed.

e) Midlertidigt byggeri samt om- og tilbygninger af/til disse.

f) Grave- støbetilladelser og øvrige deltilladelser

Herunder principgodkendelser med forudgående nabo- eller partshøring, samt tillæg til allerede udstedte byggetilladelser med godkendelse af projektændringer.

- g) Transportable konstruktioner (herunder telte, scener og lign.) der ikke er certificerede i henhold til bekendtgørelse om certificeringsordning for transportable konstruktioner.
- h) Transportable konstruktioner (herunder telte, scener og lign.) der opstilles med en varighed på mere end 6 uger.

Dette uanset om disse er certificerede i henhold til bekendtgørelse om certificeringsordning for transportable konstruktioner.

- i) Transportable konstruktioner (herunder telte, scener og lign.) samt camping-, festival- og salgsområder, hvor byggeretten, beskrevet i Bygningsreglement BR18 - kapitel 8, ikke kan overholdes.

Dette uanset om disse er certificerede i henhold til bekendtgørelse om certificeringsordning for transportable konstruktioner, eller i øvrigt overholder bestemmelserne med hensyn til arealer og/eller personantal.

- j) Festivaler, spejderlejre, sportsarrangementer og lignende, med et samlet areal over 3.000 m², og til flere end 150 overnattende personer.
- k) Festival- og salgsområder med et samlet areal på over 1.000 m².
- l) Teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet eller tjenester, samt om- og tilbygninger af/til disse, når bygningsarealet overstiger 50 m².
- m) Teknikhuse samt om- og tilbygninger af/til disse, når benyttelsen ikke fremgår af undtagelsesbestemmelserne beskrevet i Bygningsreglement BR18 - § 5.

Dette uanset arealet af teknikhuset.

- n) Master.

Dog undtaget master som benyttes til jernbanekommunikation.

- o) Antennesystemer samt om- og tilbygning af/til disse, når benyttelsen ikke fremgår af undtagelsesbestemmelserne beskrevet i Bygningsreglement BR18 - § 5.
- p) Vindmøller.

Herunder store vindmøller, husstandsvindmøller og microvindmøller.

- q) Øvrige tekniske anlæg, når anvendelsen ikke fremgår af undtagelsesbestemmelserne beskrevet i Bygningsreglement BR18 - § 5.
- r) Tilladelse efter Byggelovens § 13 til terrænreguleringer som overstiger +/- 0,50 meter, eller udføres nærmere skel end 0,50 meter.
- s) Hegnsmure inden for 2,5 meter fra skel mod nabo, vej og sti, hvis højde overstiger 1,8 meter.
- t) Nedrivning af bebyggelse.

Gælder kun for bebyggelse, hvortil der efter gældende bygningsreglement kræves byggetilladelse at opføre.

- u) Lovliggørelse af de gebyrpålagte arbejder.

Dvs. sager hvor kommunen bliver opmærksom på et ulovligt forhold, som kommunen herefter skal søge lovliggjort, jf. byggelovens § 16 C, stk. 3.

- v) Øvrigt byggerier, konstruktioner, tekniske anlæg mv. som ikke kan overholde undtagelsesbestemmelserne beskrevet i Bygningsreglement BR18 - § 5.

Udgangspunktet i byggeloven er, at der er krav om, at der skal foreligge en tilladelse fra kommunalbestyrelsen til alle former for byggeri. Der er efterfølgende indført undtagelsesbestemmelser i bygningsreglementet fra dette krav. Dvs. at der er visse typer byggeri som kan opføres uden der foreligger en tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Disse undtagelser er pålagt nogle vilkår som skal være opfyldt, for at disse er gældende. Det betyder for den enkelte undtagelse, at denne udelukkende er gældende, såfremt alle vilkår er opfyldt. Kan byggeriet ikke det, kræves der en byggetilladelse.

1.2 Dispensationer efter Byggeloven

Fast gebyr:.....1.082,00 kr.

- a) Selvstændige dispensationer som vedrører de tekniske bestemmelser i Bygningsreglement 2018 - kapitlerne 2 til 22.

Gælder kun for selvstændige dispensationer.

1.3 Øvrige gebyrer

- a) Tvangsbøder for manglende dokumentation for tegnet byggeskadeforsikring:.....5.000,00 kr./uge

Ifølge Byggelovens bestemmelser så har bygherre som udgangspunkt, der bygger til andre end sig selv, pligt til at tegne en byggeskadeforsikring. Såfremt bygherre ikke gør dette, har kommunen ret til at pålægge bygherre tvangsbøder iht. Byggelovens § 25 D.

- b) Tinglysning:.....1.660,00 pr. servitut

Såfremt kommunen i forbindelse med sagsbehandlingen, bliver nødsaget til at tinglyse vilkår mv., så kræver tinglysningsretten en afgift for dette pr. tinglysning. Tinglysningen skal betales af bygherre/ansøger.

2 Retsgrundlag

- Bekendtgørelse om Byggeloven. Lbk. nr. 1178 af 23-09-2016 § 28, stk. 1.
- Bekendtgørelse om Bygningsreglement 2018 (BR18). Bek. nr. 1872 af 07-12-2020.
- Bekendtgørelse om gebyrer på byggeområdet fastsat af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Bek. nr. 2287 af 29-12-2020.
- Grundlovens § 43.

- Bygningsreglement BR18, § 39.

3 Instruks for betaling af gebyr

Den enkelte kommune har pligt til at udarbejde 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 byggelovgivningen og Bygningsreglement BR18 samt Energi-styrelsens "Vejledning om gebyrberegning" fra 06-01-2014, beskrives i dette kapitel hvilke rammer Rebild Kommune benytter for opkrævning af gebyrer.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at der skal opkræves gebyr for tilladelser og midlertidige tilladelser. Kommunalbestyrelsen kan endvidere beslutte, at der skal opkræves gebyr for dispensationer ved byggearbejder, der ikke kræver tilladelse. Gebyr kan også opkræves, selvom der meddeles afslag på ansøgningen, eller såfremt ansøger trækker sin byggeansøgning tilbage.

I Rebild Kommune har kommunalbestyrelsen besluttet, at gebyr for byggesags-behandlingen skal opkræves som fast gebyr. Det er vurderet at såfremt Kommunen valgte et timebaseret gebyr, vil gebyret være på mellem 500,00 og 550,00 pr. time.

Når der opkræves fast gebyr, kan det maksimalt fastsættes i henhold til en maksimumgrænse, som vil blive fastsættes via en bekendtgørelse.

I Rebild Kommune har kommunalbestyrelsen besluttet at opkræve gebyr på kr. 1.082,00 for sagstyperne benævnt i kap. 1.1, 1.2 og 1.3.

4 Rebild Kommune har valgt at der ikke skal opkræves gebyr for:

- a) Sagsbehandling i forbindelse med nabo- og andre klager.

Dog vil påklagede få et gebyr, for en eventuel byggesag som opstår som følge af en klage.

- b) Afslag på ansøgninger om tilladelse.

Dette område undtages for gebyr iht. Byggeloven.

- c) Afvisning af sag.

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.

Afvisning af en sag kan også komme på tale hvis sagen er ansøgt med væsentlige fejl og mangler i Byg & Miljø.

- d) Forhåndsdialog.

Forhåndsdialog med kommunen om en byggesag, og hvor kommunen ikke træffes en egentlig afgørelse som kan påklages. Herunder også kommunens tilbud om "Book en byggesagsbehandler".

- e) Tilbagetrækning af ansøgning.

Såfremt en ansøgning trækkes tilbage af ansøger, før der er truffet afgørelse i sagen.

- f) Påbud jf. Byggeloven.

5 Områder som ikke må indgå i opgørelsen af medgået 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 iagttager 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 naboorientering/partshøring ved dispensationer fra lokalplanen, ikke gebyrpålægges. Dette ses ikke som værende en del byggesagsbehandlingen efter byggeloven, men i stedet en del af kommunens forpligtelser i forbindelse med anden lovgivning.

6 Generelle bestemmelser vedrørende gebyropkrævningen

- a) Der opkræves gebyr på 1.082,00 kr. pr. sag.

Det skal her bemærkes, at Rebild Kommune arbejder med enkeltsagsprincip. Der kan være sager hvor, at ansøgningen opdeles i 2 sager, hvis en af bygningstyperne eksempelvis ikke overholder byggeretten, eller kræver en dispensation fra anden lovgivning. I disse typer af sager vil der dermed blive opkrævet et gebyr pr. sag.

- b) Hvor der søges om byggetilladelse til flere boligenheder samtidigt, vil der blive opkrævet gebyr på 1.082,00 kr. pr. boligenhed.

- c) Hvor der søges om byggetilladelse til flere erhvervsenheder samtidigt, vil der blive opkrævet gebyr på 1.082,00 kr. pr. erhvervsenhed.

- d) Såfremt en ansøgning trækkes tilbage af ansøger, efter der er meddelt en tilladelse, fastholdes gebyret.

Dette med begrundelse i, at kommunen har udført et arbejde op til udstedelsen af tilladelsen.

- e) Gebyr opkræves ved udstedelse af afgørelse.
- f) Samtlige gebyrer iht. nærværende takstblad opkræves via en faktura, der vil blive sendt til den tinglyste ejer af ejendommen

7 Økonomisk baggrund for gebyrstørrelserne

Det er op til den enkelte kommune at fastsætte, om den vil opkræve gebyr for alle typer sager, kun for visse typer sager, samt om gebyret skal opkræves efter tidsforbrug eller som et fast gebyr.

Rebild kommune har valgt, med undtagelse af enkelte sagstyper, at opkræve et fast gebyr for alle byggesager.

Når kommunalbestyrelsen har valgt at opkræve gebyret som et fast gebyr, så må gebyret ikke overstige det beløb, der er fastsat i bekendtgørelse om Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens gebyrer på byggeområdet.

For 2022 er det maksimalt tilladte gebyr fastsat til kr. 1.082,00 jf. bekendtgørelse om gebyrer på byggeområdet fastsat af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Bek. nr. 2287 af 29-12-2020. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelse regulerer det faste gebyrs størrelse hvert år.

Kommunalbestyrelsen har besluttet at opkræve et gebyr på kr. 1.082,00 som er det maksimale beløb for fast gebyr for året 2022.

Når gebyret opkræves som et fast gebyr, forfalder det til betaling, når byggearbejdet lovligt kan påbegyndes, eller når opført byggeri ved tilladelse er lovliggjort.

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 af sagerne vil en tilladelse først blive givet efter et årsskifte, hvorfor gebyr først vil blive registreret i det efterfølgende år.

Gebyrets størrelse er uanset hvornår byggetilladelsen udstedes, taksten for det år hvor ansøgningen er modtaget.

8 Grundlag for takstbladet

Grundlaget for at kunne opkræve byggesagsgebyr fremgår af § 28, i byggeloven (lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23.09.2016), som i stk. 1 siger; "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".

9 Ikrafttræden

Takstbladet træder i kræft den 1. januar 2022

10 Bilag 1 – Gebyrvejledning til kommunerne

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om gebyr for kommunernes sagsbehandling på byggeområdet opdateret juli 2018.

<https://bygningsreglementet.dk/Administrative-bestemmelser/BRV/Gebyr>