

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: 15-11-2022

Takstblad for byggesagsbehandling i Rebild Kommune 2023

Inkl. instruks for opgørelse af sagsbehandlingstid

Gyldig fra den 1. januar 2023

Indhold

Indhold

Indhold	2
1. Byggesagsgebyr	3
1.1 Timebaseret gebyr	3
1.2 Øvrige gebyrer.....	3
2. Baggrund for gebyret	4
2.1 Retsgrundlag	4
2.2 Gebyrvejledning til kommunerne	4
3. Instruks for betaling af gebyr	4
3.1 Faser i byggesagsbehandlingen	5
3.2 Ikke fakturerbart.....	5
3.3. Lovliggørelsessager	6
3.4. Øvrige forhold.....	6
4. Gebyrfrie sagstyper	6
5. Gebyrpålagte sagstyper	7
5.1 Sagstyper	7
5.2 Dispensationer efter Byggeloven	9

1. Byggesagsgebyr

Rebild Kommune har besluttet at opkræve timebaseret byggesagsgebyr fra 1. januar 2023.

Vi medregner i gebyret alle sagsbehandlingsskridt fra start til slut i behandlingen af sagen. Dog fakturerer vi ikke for forbrugt tid, som vi vurderer, går ind under vores vejledningsforpligtelse.

I praksis betyder det, at vi ikke opkræver gebyr, når vi besvarer telefoniske henvendelser af mere generel karakter. Det kunne f.eks. være et spørgsmål om, hvor i bygningsreglementet der kan findes konkrete oplysninger om, hvor tæt på skel en bygning må opføres mv.

Byggesagsgebyret opkræves alene for sager, som sagsbehandles efter byggeloven. Vi tager som udgangspunkt byggesagsgebyr for samtlige typer byggetilladelser, nedrivningstilladelser, lovliggørelsessager samt dispensationssager, jf. Bygningsreglement 2018, § 39. Der er enkelte områder, hvor vi har valgt ikke at opkræve byggesagsgebyr. Disse undtagelser fremgår af kap. 4.

Takstbladet gælder fra den 1. januar 2023.

1.1 Timebaseret gebyr

Byggesagsgebyret udgør:612,00 kr./time

Der faktureres ikke for den første times forhåndsdialog.

Gebyret opkræves i to rater:

1. rate opkræves ved afgørelsen.

2. rate opkræves ved afslutning af byggesagen – f.eks. når byggeriet kan tages lovligt i brug ved færdigmelding eller ibrugtagningstilladelse.

Nogle sagstyper vil blive afsluttet samtidig med, at der træffes afgørelse. I disse sager, vil der kun blive opkrævet ét gebyr.

Samtlige gebyrer iht. nærværende takstblad opkræves via en faktura, der vil blive sendt til den tinglyste ejer af ejendommen.

Ansøgninger modtaget før 1. januar 2023 vil blive afregnet efter daværende gældende fast takst.

1.2 Øvrige gebyrer

Tvangsbøder for manglende dokumentation for tegnet

byggeskadeforsikring:7.000,00 kr./uge

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

Tinglysning:1.850,00 pr. servitut

Hvis 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. Baggrund for gebyret

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 timebaseret gebyr for alle byggesager.

Kommunen skal fastsætte sin timepris under hensyntagen til de almindelige regler for gebyropkrævning, herunder at gebyrindtægterne ikke må overstige de omkostninger, som kommunen har haft i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Ved beregningen af timeprisen kan kommunen medtage direkte og indirekte omkostninger vedrørende byggesagsområdet.

Ved opkrævning af gebyr efter tidsforbrug, skal dette i hver byggesag opkræves i forhold til medgået tid. Til brug for opkrævningen har forvaltningen udarbejdet nærværende instruks, som indeholder retningslinjerne for opkrævning af gebyret.

2.1 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 Bolig- og Planstyrelsen, Bek. nr. 2184 af 26. november 2021.
- Grundlovens § 43.
- Bygningsreglement BR18, § 39.

2.2 Gebyrvejledning til kommunerne

Bolig- og Planstyrelsens vejledning om gebyr for kommunernes sagsbehandling på byggeområdet opdateret august 2021:

[Byggesagsbehandling \(bpst.dk\)](https://www.bpst.dk/Byggesagsbehandling)

3. Instruks for betaling af gebyr

Er der foretaget en konkret sagsbehandling på en sag, vil tidsforbruget blive registreret på sagen, ligesom telefoniske og personlige henvendelser registreres og faktureres, uanset hvor i sagsbehandlingsfasen dette finder sted.

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

Hvis en ansøgning trækkes tilbage, betales gebyr for forbrugt tid. Dette med begrundelse i, at der er udført et arbejde op til udstedelsen af tilladelsen.

Regningen for byggesagens behandling bliver fremsendt i to rater.

Rate 1 opkræves, når byggetilladelse, midlertidig byggetilladelse, accept af byggeanmeldelse eller dispensation er meddelt.

Rate 2 opkræves, når byggearbejdet er endeligt færdigmeldt og kan tages lovligt i brug, og vi kan afslutte sagen.

Faktura på gebyr sendes til tinglyst ejer.

Kommunens betalingsbetingelser er 30 dage fra fakturadato.

3.1 Faser i byggesagsbehandlingen

Rebild Kommune sagsbehandler som udgangspunkt sager efter nedenstående sagsbehandlingsfaser og tidsforbruget vil blive opgjort herefter. På baggrund heraf beregnes det samlede gebyr.

Forhåndsdialog

- Eventuelle spørgsmål til byggesagen afklares.

Sagsoprettelse, herunder:

- Sagsoprettelse i ESDH- og fagsystem samt indberetning i BBR, screening af ansøgning, udsendelse af kvitteringsbrev til ansøger evt. med anmodning om supplerende materiale.

Byggesag, herunder:

- Vurdering af sag i forhold til anden lovgivning og udsendelse af sag i intern høring og evt. ekstern partshøring og naboorientering samt drøftelse af sag på internt byggesagsmøde.
- Løbende sagsbehandling, herunder møder og dialog med ansøger, ansøgers rådgivere samt øvrige parter i byggesagen. Indhentelse af udtalelser fra beredskab, vej-, plan- og miljømyndighed mv.
- Eventuel besigtigelse af forholdene på ejendommen inkl. kørsel. Byggesagsbehandling af evt. indsigelser fra høringsberettigede, evt. forberedelse til politisk behandling.
- Meddelelse af afgørelse til ansøger.

Færdigmelding, herunder:

- Opfølgning på vilkår i byggetilladelse, herunder evt. nødvendige besigtigelser. En eventuel stikprøvekontrol faktureres ikke. Dog vil en eventuel lovliggørelsessag, som følger af stikprøvekontrollen blive faktureret.
- Endelig godkendelse i form af færdigmelding og udstedelse af ibrugtagningstilladelse.

BBR-indberetning

- Endelig registrering og afslutning i BBR.

3.2 Ikke fakturerbart

Sagsbehandling er ikke gebyrpålagt, når dette vedrører anden lovgivning end byggeloven.

Der opkræves ikke gebyr for den tid, der bliver brugt på behandling af stikprøvekontrol i forbindelse med færdigmelding.

3.3. Lovliggørelsessager

Ved lovliggørelsessager vil der også blive udstedt gebyr for den behandling af sagen, som ligger forud for byggeansøgningen/lovliggørelse. Kommunen har erfaring for, at denne type sager er væsentlig mere tidskrævende og derfor dyrere end almindelige byggesager. Vi opfordrer derfor til, at man ansøger om byggeriet inden opførelse.

Der vil blive fremsendt gebyr for sagsbehandlingen, uanset om forholdet lovliggøres ved fysisk eller retlig lovliggørelse.

3.4. Øvrige forhold

Trækkes ansøgningen tilbage i løbet af sagsbehandlingen, vil der blive opkrævet gebyr for forbrugt tid.

Der vil tillige blive opkrævet gebyr, hvis der meddeles afslag.

Byggesagsgebyret bliver som udgangspunkt opkrævet hos tinglyst ejer, medmindre andet er angivet i ansøgningen. Da byggesagsgebyrer kan inddrives ved udpantning i den pågældende ejendom, jf. byggelovens § 29, påhviler pligten til at betale dette gebyr dog ejeren. Det er således ejeren af bygningen, der hæfter for byggesagsgebyret.

Der kan ikke gives dispensation eller på anden måde ske undtagelse fra nærværende instruks. Forfaldet gebyr kan ikke refunderes.

En afgørelse kan som udgangspunkt påklages til Byggeklageenheden inden fire uger fra den dag afgørelsen er meddelt ansøger. En klage over henholdsvis byggesagsbehandling og byggesagsgebyr har i henhold til byggeloven ikke opsættende virkning. Det betyder, at tinglyst ejer skal betale det pålagte gebyr, selv om der er indsendt en klage.

4. Gebyrfrie sagstyper

Rebild Kommune har valgt, at der ikke opkræves gebyr for følgende sagstyper:

- 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) 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.

- c) Den første times forhåndsdialog.

Den første times forhåndsdialog med kommunen om en byggesag, og hvor kommunen ikke træffer en egentlig afgørelse, som kan påklages. Herunder også kommunens tilbud om "Book en byggesagsbehandler".

5. Gebyrpålagte sagstyper

Nedenstående oversigt indeholder sagstyper, der kræver afgørelse efter Byggeloven og som derfor afregnes til timegebyr.

5.1 Sagstyper

- 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 boligheder). Tilbygninger til disse, herunder udestuer, tagetager, mv.

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 boligheder).
- d) Erhvervs- og industribebyggelse samt om- og tilbygninger af/til disse (herunder sammenlægning, opdeling eller benyttelsesændring af erhvervsenheder).
- e) Midlertidigt byggeri samt om- og tilbygninger af/til disse.
- f) Gravetilladelse, 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, minivindmøller og mikrovindmøller.

- 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, med enkelte undtagelser, at der skal foreligge en tilladelse fra kommunalbestyrelsen til alle former for byggeri. Dvs. at der er visse typer byggeri, som kan opføres uden, der foreligger en tilladelse. Disse undtagelser er pålagt nogle vilkår, som skal være opfyldt. Det betyder, at undtagelsen udelukkende er gældende, hvis alle vilkår er opfyldt. Er alle vilkårene ikke opfyldt, kræves der en byggetilladelse.

5.2 Dispensationer efter Byggeloven

- a) Selvstændige dispensationer, som vedrører de tekniske bestemmelser i Bygningsreglement 2018 - kapitlerne 2 til 22. [Administrative bestemmelser \(§ 1 - § 47\) | BR18 \(byggningsreglementet.dk\)](#)