



Ishøj Kommune

Center for Byudvikling og Natur - Byg

Takstblad for byggesagsbehandling I Ishøj Kommune for 2025

**Inkl. instruks for opgørelse
af sagsbehandlingstid**

Gyldig fra den 1. januar 2025

Indhold

1 Gebyrstørrelse.....	3
1.1 Småbygninger	3
1.2. Øvrigt byggeri	3
2 Retsgrundlag	4
3 Instruks i opgørelse af sagsbehandlingstid, samt tidspunkt for betaling af gebyr	5
3.1. Områder der indgår i beregningen af gebyr for byggesagsbehandlingen	5
3.2. Sagsbehandlingsskridt i en byggesag	5
3.3. Særlige sagstyper	6
3.4. Områder som ikke må indgå i opgørelsen af medgået tid til byggesagsbehandling	7
3.5. Områder som Ishøj Kommune har valgt ikke skal indgå i opgørelsen af medgået tid til byggesagsbehandling	7
3.6. Generelle bestemmelser vedr. tidsregistreringen	8
4 Økonomisk baggrund for gebyrstørrelserne	9
5 Grundlag for takstbladet	10
6 Vedtagelse	10
7 Bilag 1 – Beregning af arbejdstimer.....	11
8 Bilag 2 - Energistyrelsens gebyrvejledning til kommunerne.....	12

1 Gebyrstørrelse

1.1 Småbygninger

Timebaseret gebyr:..... 675 kr./time

Garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser, teknikhuse, mv., inkl. tilbygning. samlet areal over 50 m² kræver en byggetilladelse og koster 675 kr./time

Bemærk

Småbygninger med samlet areal mindre end 50 m² som ikke overholder byggeretten iht. BR18 kræver også en byggetilladelse og koster 675 kr./time.

1.2. Øvrigt byggeri

Timebaseret gebyr 675 kr./time

Enfamiliehuse, dobbelthuse, række-,klynge, og kædehuse. Tilbygninger til disse, herunder udestuer, tagetager, mv., samt indretning af liberale erhverv i disse.

Etageboligbebyggelse, erhvervs- og industribebyggelse. mv. Om- og tilbygninger af/til disse.

Vindmøller, satellitantenner med en diameter over 1 m, antennesystemer til radiokommunikation (master og mobilantener), solenergianlæg. Tankanlæg, siloer, mv. Skilte, pyloner, legepladser, mv. Om- og tilbygninger af/til disse.

Dispensationer, afslag, mv. i henhold til byggeloven.

2 Retsgrundlag

Bekendtgørelse af byggeloven, lbk nr. 1185 af 14.10.2010.

Bekendtgørelse nr. 1615 af 13. december 2017 om offentliggørelse af bygningsreglement 2018 (BR18).

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen vejledning 7. november 2019. Byggelovens §28 stk. 1

Bygningsreglement BR18, kap. 1. §7 og §39

3 Instruks i opgørelse af sagsbehandlingstid, samt tidspunkt for betaling af gebyr

Den enkelte kommune har pligt til at udarbejder 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 Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens fra 7. november 2019, beskrives i dette kapitel hvilke sagsbehandlingstrin, der indgår i gebyrberegningen og medgået tid.

Herudover gennemgås, hvad der ikke indgår i opgørelsen af medgået tid og dermed opgørelsen af det endelig gebyr i en sag.

3.1 Områder der indgår i beregningen af gebyr for byggesagsbehandlingen

a) Forhåndsdialog (første forhåndsdialog er gratis)

b) Sagsmodtagelse

- Sagsmodtagelse og –oprettelse
- Forhåndsdialoger (første forhåndsdialog er gratis)
- Screening og eventuelt mangelbreve/kvitteringsbreve
- Modtagelse og journalisering af resterende materiale

c) Konkret sagsbehandling

- Sagsbehandling, byggelov
- Påse overensstemmelse med anden lovgivning , eksempelvis en planmæssig vurdering af det ansøgte
- Partshøringer (forvaltningslov) i forbindelse med eventuelle dispensationer fra eller helhedsvurderinger efter byggelovgivningen
- Løbende møder med ansøger/rådgiver m.fl.
- Indhente udtalelser fra andre myndighedsområder (fx plan-, miljø-, beredskabs-, vej-myndighed)

Ud over byggelov og bygningsreglement, skal kommunen som bygningsmyndighed endvidere påse forholdet til anden lovgivning i forbindelse med byggesagsbehandlingen. I BR18, kap 1er der nærmere defineret 21

lovgivningskomplekser, som skal påses i forbindelse med byggesagsbehandlingen, herunder bl.a. naturbeskyttelsesloven, museumsloven, fredninger, landzonetilladelse mv.

Herudover betyder det såkaldte officialprincip, at kommunen altid skal påse al lovgivning, der er relevant for det individuelle byggearbejde. Sagsbehandlingen er således ikke begrænset til at sikre overensstemmelse med anden lovgivning udelukkende efter kap. 1

- Behandle eventuelle svar og indsigelser fra partshøring foretaget efter forvaltningsloven
- Politisk forelæggelse

d) Afgørelse meddeles

- Meddelelse af byggetilladelse eller anden tilladelse samt dispensation(er) eller meddelelse af afslag
- **gebyr faktureres**

e) Opfølgning på afgørelse

- Opfølgning på vilkår i byggetilladelse, dispensation, mv.
- Modtagelse og journalisering af hhv. start- og færdigmelding
- Evt. midlertidig ibrugtagningstilladelse
- Besigtigelser
- Indberetning/endelig ajourføring af BBR (arealer, samt datoer for ansøgning, byggetilladelse, og høringsperioder samt oplysninger om byggeskadeforsikring)
- Endelig lovlig ibrugtagning/færdigmelding

f) Afslutning af sag

- Afslutning af byggesagen defineres som det tidspunkt, hvor bebyggelsen kan tages endeligt lovligt i brug
- **2. gebyr faktureres**

Tidsforbruget i forbindelse med lovliggørelsessager medregnes efter samme principper som ved en "almindelig" byggesag, idet der "... kan opkræves gebyr for perioden fra kommunen har påbegyndt lovlig-gørelsessagen og indtil byggeriet er lovliggjort og kommunen kan afslutte lovliggørelsessagen. Der skelnes ikke mellem fysisk og retlig lovliggørelse.

Sagsbehandlingsskridtene og gebyrer i sådanne sager svarer til dem beskrevet som ovennævnte.

Afslag på ansøgninger

Kommunen kan altid medregne alle sagsbehandlingsskridt i byggesagen fra start til slut i gebyret, som har en naturlig tilknytning til byggesagsbehandlingen i sager, der munder ud med hjemmel i byggelovgivningen. Dvs. der kan opkræves gebyr for den tid, der er medgået fra byggesagens start, til afslag foreligger.

Sagsbehandlingsskridtene og gebyr i sådanne sager svarer til dem beskrevet som ovennævnte.

Annullering af sag

Kommunen kan altid medregne alle sagsbehandlingsskridt i byggesagen fra start til slut i gebyret, som har en naturlig tilknytning til byggesagsbehandlingen i sager, der munder ud med hjemmel i byggelovgivningen. Dvs. i tilfælde af, at ansøger i løbet af processen selv trækker sin ansøgning tilbage, og sagen derfor annulleres, kan der opkræves gebyr for den tid, der er medgået fra byggesagens start, til den annulleres.

Sagsbehandlingsskridtene og gebyrer i sådanne sager svarer til dem beskrevet som ovennævnte, indtil sagen ønskes annulleret.

Gebyr faktureres, når sagen afsluttes.

g) Klagesagsbehandling, retssager og politisager

Til opgørelsen af byggesagsgebyret kan endvidere i et vist omfang medregnes tid i forbindelse med naboklager i forbindelse med sagsbehandlingen. Dette vedrører klagesagsbehandling i forbindelse med klager til henholdsvis Statsforvaltningen og Natur- og Miljøklagenævnet, politi- og retssager.

Det betyder, at klagesagsbehandling kun kan medregnes, hvis forløbet tidsmæssigt finder sted, inden byggesagen er afsluttet med endelige, lovlig ibrugtagning af bebyggelsen. Klages der efter byggesagens afslutningstidspunkt, kan tidsforbruget altså ikke medregnes.

3.2. 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 medregnes ved opgørelsen af medgået tid. Dette ses ikke som værende en del af byggesagsbehandlingen efter byggeloven, men i stedet en del af kommunens forpligtelser i forbindelse med anden lovgivning.

Da lovteksten alene siger behandling af ansøgninger efter byggeloven, betyder det at vurderingen af om der kræves dispensationer fra f.eks. lokalplan, kan medregnes til byggesagsbehandlingstiden. Derimod kan selve gennemførelse af dispensationsproceduren ikke medregnes til byggesagsbehandlingstiden, da afgørelser i disse sager træffes med hjemmel i anden lovgivning

3.3. Områder som Ishøj Kommune har valgt ikke skal indgå i opgørelsen af medgået tid til byggesagsbehandling

a) Første forhåndshenvendelse eller forhåndsdialog

Dette med begrundelse i, at det er ønskeligt at bistå ansøgere med at afklare forholdet omkring deres ønskede byggearbejde. Såfremt der skal betales for et sådant møde, risikeres at forhåndsdialogen fravælges med en efterfølgende længere sagsbehandlingstid til følge på grund af manglende dokumentation, at projektet strider mod anden lovgivning o.lign.

b) Sagsbehandling i forbindelse med nabo- og andre klager

Dog undtaget sagsbehandling af eventuelle indsigelser i forbindelse med en partshøring.

Til opgørelsen af byggesagsgebyret kan kommunen i et vist omfang medregne tid i forbindelse med naboklage. Dette vedrører klagesagsbehandling i forbindelse med klager til henholdsvis Statsforvaltningen og Natur- og

Miljøklagenævnet, politi- og retssager, jf. Gebyrvejledning fra Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen fra 7. november 2019, hvoraf det bl.a. fremgår:

”Når kommunalbestyrelsen har afsluttet en byggesag, er kommunens pligter og opgaver i forbindelse med den konkrete byggesag som udgangspunkt ophørt, og tidsregistreringen ophører dermed også.”

Det betyder, at klagesagsbehandling kun må medregnes, hvis forløbet tidsmæssigt finder sted, inden byggesagen er afsluttet med endelige, lovlig ibrugtagning af bebyggelsen. Klages der efter byggesagens afslutningstidspunkt, kan tidsforbruget altså ikke medregnes.

Derfor kan det opleves som ”tilfældigt” for den enkelte borger, om tidsforbruget til behandling af klagesager, retssager og politisager kan medregnes, idet det efter vejledningens ordlyd afhænger af, om byggesagen er afsluttet eller ej.

Begrundelsen for at fritage klager, mv. fra gebyr, er, et demokratisk hensyn, idet gebyret i sådanne sager – helt eller delvist uforskyldt – kan give meget stor forskel på gebyret i de enkelte sager, hvis bygherre skal betale for medgået tid til sagsbehandling af vedvarende klager.

3.4. Generelle bestemmelser vedr. tidsregistreringen

- Tid registreres efter medgået tid.

4 Økonomisk baggrund for gebyrstørrelserne

Det er op til den enkelte kommune, at fastsætte timeprisen for byggesagsbehandlingen efter bygge-loven.

Det er endvidere et væsentligt princip, at gebyrindtægterne ikke må overstige de omkostninger, kommunen har i forbindelse med behandling af byggesagerne. Dvs. at gebyrindtægterne for hver af kategorierne for byggesager maksimalt må modsvare kommunens udgifter ved behandlingen af denne type sager. Derfor skal kommunerne kunne dokumentere, hvilke udgifter og indtægter der er på byggesagsområdet.

Til fastsættelse af kommunens udgifter til byggesagsbehandlingen indgår følgende forhold:

- Lønudgiften for byggesagsbehandlingens løn.
- Generelle omkostninger i centeret (herunder bygningsomkostninger, forsikring, generel IT, kurser, osv.).
- Omkostninger specifikt relateret til byggesagsområdet (herunder fagsystemer).

Kommunen skal foretage en årlig efterkalkulation af de fastsatte gebyrer. Kalkulationen skal redegøre for, at de opkrævede gebyrer ikke overstiger kommunens faktiske omkostninger for sagsbehandling af de enkelte typer af byggerier (kategorier for byggesager).

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.

Derfor tilstræbes der en balance over en 4-årig periode, således at gebyrstørrelserne ikke skal springe alt for voldsomt fra år til år, og således at der fås en jævn gebyrpolitik, som afspejler den reelle udgift og ikke er afhængig af den store variation i de årlige indtægter. Hjemlen til at beregne gebyrerne på denne måde fremgår af "Vejledning om omkostningsfordelinger" fra Økonomistyrelsen (nu Moderniseringsstyrelsen), af 13. juni 2005.

Med hensyn til opdeling af gebyrerne, så er disse opdelt i to kategorier:

- En for anmeldelsessager (garager, carporte, udhuse, mv.), med fast gebyr.
- En for øvrigt byggeri, med timefinansieret gebyr.

Dette er gjort med baggrund i, at gebyromkostningerne for anmeldelsessager baseret på timeforbrug, vil blive alt for stor i forhold til byggeomkostningerne. Herved risikeres at bygherre ikke anmelder byggeriet til kommunen for at spare gebyrudgifterne.

Derfor er det besluttet, at gebyr for anmeldelsessager bliver opkrævet via et fast beløb, således at en del af disse udgifter bliver skattefinansieret.

Budget for byggesagsgebyrerne fremgår af de efterfølgende to sider.

For at få en entydig oversigt over udgifter og indtægter vedr. byggesagsgebyrer, er der i kommunens økonomisystem oprettet selvstændige kontonumre til at kontere kategorierne for indtægter for byggesagsgebyrer samt lønudgifter til byggesagsbehandlere.

5 Grundlag for takstbladet

Grundlaget for at kunne opkræve byggesagsgebyr fremgår af §28, i byggeloven (Bekendtgørelse nr. 1615 af 13. december 2017 om offentliggørelse af bygningsreglement 2018 (BR18), som i stk. 1 siger; "Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om gebyrer for kommunalbestyrelsernes behandling af ansøgninger i henhold til loven".

Nærværende gebyrer er opdelt i kategorier og underkategorier i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement BR18, §39

6 Vedtagelse

Takstbladet træder i kraft den 1. januar 2025.

7 Bilag 1 – Beregning af arbejdstimer

Årlig bruttoarbejdstid: 1.924 5 ugers ferie: 5×37 185 Feriefridage: 1×37 37 Faste søn- og helligdage: @ 44 Forskydelige helligdage: ca. 5 årligt @ 35 Div. Lukkedage: ca. 5 årligt @ 35 Pauser: ca. 45 uger a. $6 \times \frac{1}{2}$ time 135 Kursusdage: ca. 4 årligt @ 28 Præstationstimer til sagsbehandling, pr. fuldtidsmedarb.: 1.425 Fuldtidsansatte har årligt en bruttoarbejdstid på 1924 timer. Bruttoarbejdstiden er inklusive ferie og søgnehelligdage, dvs. helligdage, der falder på andre ugedage end søndage. Nettoarbejdstiden fremkommer, når du trækker ferie- og søgnehelligdage samt pauser, kurser, mv. fra bruttoarbejdstiden. Bilag 1 - Beregning af arbejdstimer

8 Bilag 2 – Trafik-, Bolig og Byggestyrelsen gebyrvejledning til kommunerne

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens gebyrvejledning til kommunerne, af 7. november 2019

På hjemmesiden www.Trafikstyrelsen.dk