

5. december 2025

Gebyrinstruks for byggesagsbehandling i Silkeborg Kommune 2026

Indhold

1. Generelt	3
2. Hvilke sager er omfattet?	3
a. Afgørelser efter Byggeloven og Bygningsreglementet.....	3
b. Afgørelser efter byggeloven og bygningsreglementet for sekundær bebyggelse.....	4
a. Tvangsbøder ved manglende byggeskadeforsikring	4
b. Dispensationer efter byggeloven	5
3. Hvad opkræves der gebyr for?	5
4. Hvad opkræves der ikke gebyr for?.....	6
5. Generelle retningslinjer for tidsregistrering	7
5. Retsgrundlag	7

1. Generelt

Silkeborg Kommune opkræver gebyrer for at sagsbehandle byggesager, hvor der træffes afgørelse efter Byggeloven og Bygningsreglementet. Der opkræves altid gebyr i disse sagstyper med undtagelse af de typer af sager der nævnt pkt. 4. Gebyret opkræves jf. Bygningsreglement 2018, § 39.

Gebyrerne beregnes og opkræves efter de til enhver tid gældende gebyrsatser og beregningsmåder på tidspunktet for indsendelsen af byggeansøgningen, uanset hvornår sagen afgøres.

Regning for gebyrer udstedes til ejendommens ejer.

- Gebyret forfalder til betaling 30 dage efter opkrævning, som sker ved henholdsvis når der træffes afgørelse i sagen og når sagen afsluttes.

Der kan ikke meddeles dispensation fra instruksen eller i øvrigt fravige at indkræve gebyr. Gebyr kan inddrives ved udpantning i den pågældende ejendom med samme fortrinsret som for kommunale ejendomsskatter eller alternativt inddrives via Gældsstyrelsen.

Gebyrerne er ikke omfattet af lov om merværdiafgift og ej heller af momsloven. Hvis der klages over et gebyr, indkræves gebyret stadig, men vil blive tilbagebetalt, hvis der gives medhold i klagen.

2. Hvilke sager er omfattet?

Silkeborg Kommune har besluttet at opkræve gebyr efter medgået tid på alle sager hvor der træffes afgørelser efter Byggeloven og Bygningsreglementet, med undtagelse af sagstyper hvor der opkræves et fast gebyr iht. til litra b, samt af de typer der er nævnt i pkt. 4.

Gebyret opkræves i 2 rater jf. Bygningsreglementet §39 stk. 5.

- 1. rate opkræves ved meddelelse om afgørelse.
- 2. rate opkræves ved når sagen afsluttes.

a. Afgørelser efter Byggeloven og Bygningsreglementet

Timebaseret gebyr:.....700,00 kr./time

En afgørelse kan være en byggetilladelse, midlertidige og tidsbegrænsede tilladelser, dispensationer, ibrugtagningstilladelser, påbud, forbud eller en afgørelse om sagen afsluttes.

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

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

b. Afgørelser efter byggeloven og bygningsreglementet for sekundær bebyggelse i tilknytning til fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse, og sommerhuse, som ikke er integreret:

b) Fast gebyr:.....1210.00 kr.

Der opkræves fast gebyr i sager der vedrører sekundær bebyggelse der ikke er integreret. – Dette gælder både ansøgninger om nyopførelse og nedrivningsager bebyggelse der falder ind under nedenfor nævnte typer af bebyggelse.

Det kan f.eks. være: udhuse/skure, drivhuse, garager, carporte, overdækket terrasser, overdækninger, legehuse, hønsehuse og tilsvarende mindre bygninger, Som opføres i tilknytning til fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse og sommerhuse, hvor den sekundære bebyggelse ikke anvendes til længerevarende ophold og ikke er under samme tagkonstruktion og/eller at denne kan påvirke den samlede bebyggelse konstruktive forhold.

Følgende typer er ikke omfattet af overstående definition:

Udestuer, orangeri, havestuer, havepavilloner, shelters, bålhytter, saunahytter, madpakkehytter, grillhytter, uopvarmede annekser og tilsvarende bebyggelse hvor formålet med benyttelsen er længerevarende ophold.

Gebyret opkræves ved meddelelse af byggetilladelse.

Der opkræves ikke gebyr, hvis sagen afvises behandling på grund af f.eks. mangelfuld ansøgning.

a. Tvangsbøder ved manglende byggeskadeforsikring

Bødetakst:.....8.731 kr./pr. uge

Loven om obligatorisk byggeskadeforsikring trådte i kraft den 1. april 2008. Den indførte et krav om, at der skal tegnes en byggeskadeforsikring, når en professionel bygherre opfører ny helårsbeboelse eller ombygger eksisterende byggeri til helårsbeboelse.

Ved modtagelse af færdigmelding af nye boligenheder til helårsbeboelse, hvor dokumentationen mangler, vil forvaltningen herefter sende en skriftlig anmodning til bygherren om at sende kopi af henholdsvis forsikringspolice og kvitteringen for indbetaling af forsikringspræmien med en frist på 4 uger til at sende dokumentation for at der er tegnet byggeskadeforsikring.

Hvis byggeriet er helt eller delvist taget i brug uden at bebyggelsen er forsikret, eller uden at der er indsendt dokumentation efter § 25 C, Vil forvaltningen orientere bygherren om, at kommunen starter en sag om opkrævning af tvangsbøder.

Der vil efterfølgende blive sendt varsling om opkrævning af tvangsbøder, hvorefter bøderne vil blive opkrævet ugentligt.

b. Dispensationer efter byggeloven

Timebaseret gebyr:.....700,00 kr./time

Dispensationer som vedrører alene, vedrører de tekniske bestemmelser i Bygningsreglement 2018 - kapitlerne 2 til 22.

3. Hvad opkræves der gebyr for?

Der vil blive registreret gebyrpålagt tidsforbrug i forbindelse med byggesagsbehandling, som sker i medfør af Byggeloven og Bygningsreglementet.

Gebyret for første 1. rate vil eksempelvis dække følgende tilfælde:

- Besvarelse af spørgsmål pr. telefon, mail og ved personligt fremmøde om konkrete byggesager
- Dialogmøder og anden mødeaktivitet vedr. konkrete byggesager
- Sagsmodtagelse og- oprettelse
- Screening og eventuelt mangelbreve/kvitteringsbreve
- Modtagelse og journalisering af materiale
- Sagsbehandling iht. byggelov
- Påse overensstemmelse med anden lovgivning (bygningsreglementets §35, stk.2), eksempelvis en planmæssig vurdering af det ansøgte
- Partshøringer i forbindelse med eventuelle dispensationer fra eller helhedsvurderinger efter byggelovgivningen
- Løbende møder og korrespondance med ansøger, rådgiver m.fl.
- Indhente udtalelser fra eksempelvis vej- og miljømyndighed eller anden myndighed, herunder statslige myndigheder.
- Indhente udtalelse fra beredskabsmyndighed samt Brandvæsenets forebyggende afdeling, samt beredskabets biståelse i forbindelse behandling af indsatstaktiske forhold (gennemgang af brandstrategi m.v.)
- Behandle eventuelle svar og indsigelser fra partshøring foretaget efter forvaltningsloven
- Politisk forelæggelse rettet mod sagens behandling, herunder udarbejdelse af dagsorden

- Meddelelse af afgørelse, herunder byggetilladelse dispensation(er) afslag, påbud eller forbud
- Kvalitetssikring og videregivelse oplysninger til registrering i BBR og DAR
- Andre forhold, herunder juridisk kvalitetssikring

2. rate vil indeholde den tid der brugt efter byggetilladelsen/afgørelsen og indtil byggesagens afslutning – f.eks. når byggeriet lovligt kan tages i brug.

Dette vil eksempelvis være følgende tilfælde:

- Opfølgning på vilkår i byggetilladelse
- Modtagelse og journalisering af hhv. påbegyndelse og færdigmelding
- Midlertidig ibrugtagningstilladelse
- Færdigsyn og andre tilsyn
- Opfølgning og rykkerskrivelser
- Endelig lovlig ibrugtagning/færdigmelding
- Indberetning/endelig ajourføring af BBR (arealer, samt datoer for ansøgning, byggetilladelse, og høringsperioder samt oplysninger om byggeskadeforsikring)
- Afslutning af byggesagen
- Retssager og politisager
- Andre forhold

4. Hvad opkræves der ikke gebyr for?

Følgende medregnes ikke i det gebyrpålagte tidsforbrug, og indgår ikke i de indirekte udgifter ved beregning af timeprisen:

- Afgørelsessager der ender i et afslag
- Sager hvor ansøger tilbagekalder sin ansøgning før der er meddelt byggetilladelse.
- Sagsbehandling af midlertidige arrangementer, herunder tilladelse til arrangementer, opstilling af midlertidige telte og konstruktioner, godkendelse af pladsfordelingsplaner.
- Sagsbehandling og tilladelser til midlertidig overnatning i højst 7 sammenhængene døgn i bygninger i anvendelseskategori 2, 3 og 6.
- Den første time i forbindelse med en forhåndsdialog – første afklaring på ansøgers projekt. Den første time er som udgangspunkt alene vejledning ift. et konkret projekt, som ikke faktureres. Det resterende tidsforbrug på forhåndsdialoger faktureres efter medgået tid på 700,00 kr./timen og opkræves ved forhåndsdialogens afslutning.
- Behandling af klagesager

- Sager vedr. opsætning af facade og udhængsskilte, midlertidige faciliteter til udendørs servering og lignende.
- Kommunens generelle vejledningsforpligtelse efter eksempelvis forvaltningsloven. F.eks. vejledning om hvornår man skal søge byggetilladelse eller oplysning om, hvor i Bygningsreglementet, der kan findes bestemmelser om eksempelvis energiforbrug eller byggeriets klimapåvirkning. Den generelle forvaltningsretlige vejledningspligt ophører, når kommunen besvarer spørgsmål, foretager vurderinger, afholder møder m.m., der tager udgangspunkt i et konkret byggeprojekt, eller byggemuligheder.

5. Generelle retningslinjer for tidsregistrering

Den enkelte sagsbehandler har ansvaret for, at registreringerne er retvisende. Dette gælder både i forhold til tidsforbruget og i forhold til de poster, der opkræves gebyr for. Den tid, der faktureres, er den faktisk forbrugte tid på selve sagsbehandlingen.

Der vil være situationer, hvor det kan være svært at dele gebyret op, her foretages en konkret vurdering ift. hvor meget af tiden der lovligt kan faktureres. Den enkelte sagsbehandler skal bidrage til, at en ansøger kan minimere sine sagsomkostninger.

Registreringen af tid til byggesagsbehandling sker i fagsystemet, og efter retningslinjerne i denne instruks.

I sager hvor der kombineret ansøges om sekundær bebyggelse der er omfattet af fast gebyr og bebyggelse der er underlagt timepris, skal sagerne ansøges separat, som hver sin sag af hensyn til at der kan opkræves et fast gebyr.

Ved tidsregistrering i fagsystemet, skal der noteres en beskrivelse af tidsbruget, herunder hvad tidsforbruget dækker over.

Der må ikke anvendes generelle termer i beskrivelsen, så som *"sagsbehandling"*, men en konkret beskrivelse af hvad der er gennemgået, eksempelvis; *"gennemgang af ansøgningsmateriale"* eller *"gennemgang af lokalplan, tinglyste servitutter"*

5. Retsgrundlag

Taksbladet og gebyrinstruksen er fastsat med hjemmel i Bygningsreglement 2018 § 39 og efter Byggelovens § 28, lovebekendtgørelse 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. (...)