



Hvis du kan have betalt for meget i byggesagsgebyr

Hvordan er Frederiksberg Kommune blevet opmærksom på at der var uoverensstemmelse i gebyropkrævningen?

Frederiksberg Kommune modtog en konkret henvendelse i efteråret 2021 og iværksatte på baggrund af denne henvendelse en undersøgelse af praksis for registreringen af sagsskridt i byggesagsbehandlingen.

Hvorfor har man ikke opdaget dette tidligere?

I forbindelse med sagsbehandlingen har man fokuseret på, at der efter byggelovgivningen kan opkræves byggesagsgebyr for de sagsbehandlingsskridt, som har en naturlig tilknytning til byggesagsbehandlingen. I en kommune som Frederiksberg, hvor en meget stor del er underlagt enten lokalplan, byplanvedtægt eller deklARATIONER, vil det ofte være nødvendigt at behandle ansøgninger om udvendige ændringer af ejendomme eller ændringer af anvendelser både efter byggeloven og planloven, hvorfor sagsbehandling efter planloven i mange sager har været anset som værende havende en naturlig tilknytning til byggesagerne.

Har Frederiksberg Kommune tjent for mange penge på byggesagsgebyret?

I forbindelse med sagsbehandlingen har der generelt været et stort fokus på at faktureringsgraden skulle være fair, og at der i sager med for eksempel mange indsigelser fra naboer, høj kompleksitet eller mange politiske forelæggelser opkræves et retfærdigt byggesagsgebyr i forhold til, hvad tilsvarende projekter i kommunen vil koste at behandle. Tilsvarende har der været et fokus på, at det ikke skulle komme ansøgere til last, hvis de fik for eksempel en ny sagsbehandler kontra en garvet sagsbehandler. Der er således i mange byggesager af høj kompleksitet registreret langt færre timer, end der de facto er brugt på sagsbehandling. Dette er muligvis også baggrunden for, at der siden indførelsen af det timebaserede byggesagsgebyr i 2015 kun har været cirka 15 klager angående gebyrstørrelserne.

Der har således i den hidtidige praksis ikke været sondret skarpt nok mellem, hvornår der blev sagsbehandlet efter byggeloven og efter planloven. Til gengæld har forvaltningen ud fra en rimelighedsbetragtning haft en praksis med ikke at fakturere hele den medgåede sagsbehandlingstid. Man har således lavet konkrete vurderinger af, om tidsforbruget var rimeligt og reduceret den fakturerede tid, hvis man fandt det nødvendigt. Samlet set har faktureringsgraden efter den hidtidige praksis ligget på cirka 30 procent. Det ligger indenfor det, man kunne forvente, også hvis man havde administreret korrekt. Der er derfor ikke noget der tyder på, at Frederiksberg Kommune samlet set har haft

for høje gebyrindtægter. Det hører dog med til billedet, at gebyrtaksten er blevet halveret i løbet af den undersøgte periode.

Hvor mange penge drejer det sig om?

I den omtale periode er der faktureret cirka 20 millioner kroner i byggesagsgebyr fordelt over cirka 4.000 sager. En stikprøve af en række byggesager tyder på, at der i alt kan være tale om et beløb i størrelsesordenen 1,25 til 3 millioner kroner.

Den samlede faktureringsgrad for byggesager i perioden fra 2015 til 2021 har været på cirka 30 procent.

Før indførelsen af de nye byggesagsgebyrer i 2015 blev der nedsat en arbejdsgruppe i KL regi. Arbejdsgruppen vurderede, at faktureringsgraden med gebyrreglerne ville variere mellem 20 procent og 60 procent, afhængig af hvor meget tid kommunerne brugte på sagsbehandling efter henholdsvis byggelov og planlov. En meget planreguleret kommune som Frederiksberg ville forventeligt ligge i den lave ende.

Med en samlet faktureringsgrad på 30 procent i perioden efter indførelsen af de nye regler er der således ikke noget der tyder på, at der samlet set er opkrævet for meget i gebyr.

Hvordan ved man om man kunne have betalt for meget i byggesagsgebyr?

Det er kun muligt at se, om hvorvidt der er betalt for meget i gebyr ved en konkret gennemgang af byggesagen og de tidsregistreringer, der er foretaget i den enkelte sag.

Mindre byggesager omhandlende indvendige ombygninger, som for eksempel en ændring af en bærende væg, vil typisk ikke have indeholdt sagsbehandling efter anden lovgivning, hvorfor disse sandsynligvis ikke vil indeholde sagsbehandlingsskridt, hvor der kan være faktureret efter anden lovgivning.

Det vil typisk være i byggesager, hvor der er sket udvendige ændringer af en ejendom, som for eksempel opsætning af altaner, etablering af tilbygninger samt ved anvendelsesændringer og sager forelagt for politikerne i By- og Miljøudvalget, at der kan være foretaget sagsbehandling efter anden lovgivning, og hvor der kan være faktureret et for højt eller forkert beløb.

Hvorfor har Frederiksberg Kommune ikke bare betalt pengene tilbage til alle bygningsejerne?

Normalt vil der være pligt til at genoptage de sager, hvor der er opkrævet for meget i gebyr og betale det for meget opkrævede tilbage til ansøgerne. Der er dog tale om et

meget stort antal sager, og det vil være overordentligt vanskeligt at identificere de beløb, der i givet fald skal tilbagebetales. Forvaltningen vurderer derfor, at kommunen ikke er forpligtet til at genoptage alle sager af egen drift, men at kommunen i stedet kan orientere de pågældende ansøgere eller annoncere på kommunens hjemmeside eller lignende med besked om, at borgerne efter begæring kan få deres sag genoptaget.

Spørgsmålet om genoptagelse af sagerne er ikke reguleret af lov eller bekendtgørelse, men bygger på en praksis der har udviklet sig over tid i forhold til forvaltningsretten.

Spørgsmålet skal derfor ses i relation til om hvorvidt:

1. Der er tale om en klar ulovlighed eller en undskyldelig retsvildfarelse?
2. Praksisændringen udgør en væsentlig ændring til gunst for borgeren?
3. Genoptagelse af egen drift vil volde større eller mindre administrative vanskeligheder?

Vurderingen af disse forhold fremgår af redegørelsen til Magistraten den 29. november 2021. Konklusionen er, at blandt andet ressourceforbruget overvejende taler imod en forpligtelse til at gennemgå og genoptage alle sagerne af egen drift, hvorfor kommunen i stedet genoptager sager efter konkrete henvendelser.

Kan man forvente billigere sagsbehandling fremover?

Det er Byggeri og Arkitekturs vurdering, at den samlede gebyrindtægt i årene 2015 til 2021, som udgør en faktureringsgrad på 30 procent af udgifterne til byggesagsbehandlingen, er et forventeligt niveau, også fremadrettet. Fremadrettet vil man dog kunne forvente, at sagsbehandlingsskridtene bliver faktureret præcist i henhold til, hvilket lovområde der er tale om, hvilket kan betyde, at der for nogen sagsgange og typer vil ske en reduktion i gebyrerne, mens andre områder vil opleve en stigning.

Såfremt der sker en overordnet nedgang i indtægtsniveauet, kan der blive behov for at tilpasse timetaksten, således at den afspejler udgiftsniveauet til byggesagsbehandling.

Hvad skal man gøre hvis man tror, man har betalt for højt et gebyr for en byggesag?

Såfremt du er i tvivl om, hvorvidt du kunne have betalt et for højt byggesagsgebyr, skal du fremsende en ansøgning om genoptagelse af afgørelse om byggesagsgebyr.

Som ejer, eller på vegne af en bygningsejer med CPR-nummer (CPR-nummeret på bygningsejer skal oplyses), skal der ansøges via digital post til borgerservice.

Som virksomhed, andelsforening eller ejerforening med CVR-nummeret, kan der ansøges via e-mail til bbe@frederiksberg.dk eller via digital post til borgerservice.

Efter modtagelse af henvendelsen vil der ske en gennemgang af byggesagen for at klarlægge, om hvorvidt der kan være sket en fakturering af sagsbehandling efter anden lovgivning.

Ansøgning om genoptagelse skal indeholde oplysninger om fakturanummer, journalnummer på byggesagen, ejendomsadresse, CVR- eller CPR-nummer på bygningsejer samt fuldmagt fra bygningsejer, der redegør for bemyndigelse til at få sagen behandlet, hvis ejer ikke selv ansøger.

Hvor lang frist er der for at få genoptaget afgørelsen om byggesagsgebyret?

Som udgangspunkt vurderes sagerne at være omfattet af en 10-årig forældelsesfrist, fordi ansøgerne ikke ud fra opkrævningen kunne se, hvad gebyret dækkede over. Det vil sige, ansøgerne var ikke bekendt med, at gebyrerne kunne dække sagsbehandling efter anden lovgivning, herunder planloven.

Ved genoptagelse af sager skal det i hvert tilfælde vurderes, om kravet er forældet. Det skyldes, at det som udgangspunkt er i strid med princippet om forbud mod begunstiggelse af enkeltpersoner, hvis der sker tilbagebetaling af forældede krav.

Forældelsesfristen er som udgangspunkt 3 år, jævnfør forældelseslovens paragraf 3, styk 1.

Det er dog i forældelseslovens paragraf 3, styk 2 fastsat, at i de situationer, hvor fordringshaveren (den borger eller virksomhed, der har betalt gebyret) var ubekendt med de faktiske forhold, som kravet støttes på (faktisk vildfarelse), regnes forældelsesfristen først fra den dag, hvor fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil.

Der gælder i sådanne situationer en absolut forældelsesfrist på 10 år, jævnfør forældelseslovens paragraf 3, styk 3, nummer 4.

Det er alene faktiske vildfarelser, der kan suspendere forældelsesfristen. En retlig vildfarelse, det vil sige en vildfarelse om den rette fortolkning af en retsregel, medfører ikke suspension.

Frederiksberg Kommune har siden den 1. januar 2015 opkrævet byggesagsgebyr ved at fremsende en faktura til ansøger samt en udskrift af tidsregistreringen. Som beskrevet ovenfor fremgår det imidlertid ikke, at for eksempel 'sagsbehandling' også kan dække over behandling af sager i henhold til planloven.

Det vurderes, at der er tale om faktiske vildfarelser, og at forældelsesfristen som udgangspunkt er suspenderet. Kravene er således ikke forældede, medmindre det i en konkret sag kan vurderes, at en ansøger burde vide, at gebyret også dækkede over sagsbehandling efter planloven.

I en række sager, hvor der er givet separat plandispensation, fremgår det dog af den pågældende afgørelse, at gebyr for sagsbehandling i forbindelse med plandispensationen vil komme til at indgå i byggesagsgebyret, der opkræves ved udstedelse af byggetilladelse. I disse sager er der i stedet tale om en retlig vildfarelse, som således ikke suspenderer forældelsesfristen.

Gør kommunen forældelse gældende i disse sager, lægger kommunen til grund, at ansøgerne burde have kendt regelgrundlaget bedre end kommunen.

Dette kan blive oplevet som urimeligt og kan tale for en beslutning om generel suspension, således at kommunen ikke gør forældelse gældende i nogen af sagerne.

Hvad gør kommunen for at sikre korrekte faktureringer i byggesager fremadrettet?

Frederiksberg Kommune har ændret sin praksis med videre i forbindelse med behandling af byggesager og registreringer af sagsbehandlingstid. Det er gjort mere tydeligt i den reviderede interne instruks, så der ikke er tvivl om, hvilken sagsbehandlingstid der kan faktureres, og hvilken der ikke kan.