



## Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

### Orientering om afsluttet klagesag vedr. byggesagsgebyr i Carlsberg Byen

#### Resumé

Byggeklageenheden har givet forvaltningen medhold i en klagesag om forvaltningens opkrævning af et byggesagsgebyr på 14.644.521 kr. til Carlsberg Byen Ejendomme P/S. Sagen er afsluttet, idet Carlsberg Byen Ejendomme P/S har indbetalt byggesagsgebyret.

#### Byggeklageenhedens afgørelse

Byggeklageenheden har den 18. december 2023 truffet afgørelse i klagesagen, hvor Carlsberg Byen Ejendomme P/S har klaget over forvaltningens afgørelse om opkrævning af et byggesagsgebyr på 14.644.521 kr. Byggeklageenheden har ikke givet Carlsberg Byen Ejendomme P/S medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse står ved magt, og byggesagsgebyret er opkrævet med rette.

Carlsberg Byen Ejendomme P/S anmodede efterfølgende Byggeklageenheden om at genoptage sagen, hvilket Byggeklageenheden afviste den 4. juli 2024. Byggeklageenhedens afgørelse fra den 18. december 2023 er således gældende, og gebyret skal betales til forvaltningen. Gebyret er tidligere indbetalt til forvaltningen, og sagen er dermed afsluttet.

#### Baggrund for klagesagen

Forvaltningen opkrævede gebyr i byggesager ansøgt før 1. januar 2019. Gebyret opkræves efter fastsatte regler; i sagen er byggesagsgebyret opkrævet som en procentdel af byggeomkostningerne, jf. dagældende gebyrvedtægt. I byggesager ansøgt efter den 1. januar 2019 er gebyret afskaffet.

Gebyret i den konkrete sag er opkrævet for byggesagsbehandlingen af en del af Carlsberg Byen, Byggeafsnit 8, Bohrsgade . Carlsberg Byen Ejendomme P/S klagede, fordi de var af den opfattelse, at kommunen ikke havde hjemmel til at opkræve gebyret samt gebyrets størrelse.

Den konkrete klagesag har haft et længere forløb siden opkrævningen af byggesagsgebyret i 2018. Forvaltningen traf senest den 3. maj 2022 afgørelse om, at byggesagsgebyr på 14.644.521 kr. skal fastholdes og

02-09-2024

Sagsnummer i F2  
2024 - 15757

Dokumentnummer i F2  
152276

Sagsnummer i eDoc  
2024-0288170

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13

2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

opkræves for behandlingen af byggesagen. Dette påklagede Carlsberg Byen Ejendomme P/S til Byggeklageenheden.

Lena Kongsbach  
Vicedirektør

## **AFGØRELSE**

### **i klagesag om Københavns Kommunes afgørelse om byggesagsgebyr på Bohrsgade, København V**

Byggeklageenheden  
Nævnenes Hus

Københavns Kommune traf den 3. maj 2022 afgørelse om, at fastholde byggesagsgebyr, herunder tillægsgebyr, på i alt 14.644.521,00 kr. for behandling af opførelse af del af Carlsbergbyen Byggeafsnit 8 på ejendommen beliggende Bohrsgade , 1799 København V.

Ansøgeren har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Byggeklageenheden behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen har haft hjemmel til at opkræve byggesagsgebyr, jf. BR10, kap. 1.12.
- Om gebyrets størrelse afspejler kommunens udgifter i forbindelse med sagsbehandlingen.

Byggeklageenheden har ikke behandlet det øvrige klagepunkt i sagen.

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

## **1. Sagens oplysninger**

Klagen vedrører kommunens afgørelse om fastholdelse af byggesagsgebyr på Bohrsgade , 1799 København V.

Københavns Kommune modtog den 23. juli 2012 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af del af ”Carlsberg Byen – byggeafsnit 8”. Hovedbyggetilladelsen blev udstedt den 4. december 2012.

Byggeriet blev afsluttet med endelig ibrugtagningstilladelse den 31. januar 2018, hvorefter en faktura på 14.644.521,00 kr. blev fremsendt til klageren, som betalte beløbet den 12. marts 2018. Dette beløb blev påklaget til kommunen, som traf afgørelse om fastholdelse af beløbet den 18. juli 2018, hvorefter afgørelsen blev påklaget til Statsforvaltningen (som siden er overgået til Byggeklageenheden) den 14. august 2018.

Byggeklageenheden traf afgørelse i sagen den 15. januar 2021, hvori enheden afviste at behandle den del af klagen, som var indgivet af Carlsberg Byen P/S, da det blev vurderet, at selskabet ikke var klageberettiget. For så vidt angik klagen fra Carlsberg A/S blev afgørelsen hjemvist til fornyet behandling hos kommunen, da enheden vurderede at afgørelsen var adresseret forkert.

Kommunen anmodede Byggeklageenheden om at genoptage sagen den 3. december 2021, hvilket Byggeklageenheden afviste ved brev den 15. december 2021.

Kommunen genoptog derfor sagen, og traf en ny afgørelse den 3. maj 2022, hvori kommunen fastholdt gebyret på 14.644.521,00 kr.

### **1.1. Afgørelsen, der er klaget over**

Kommunen traf den 3. maj 2022 afgørelse om at fastholde det allerede opkrævede byggesagsgebyr på 14.644.521,00 kr.

### **1.2. Klagen og bemærkningerne hertil**

Byggeklageenheden modtog klagen den 30. maj 2022.

Byggeklageenheden har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 11 sidst i denne afgørelse.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

## **2. Byggeklageenhedens bemærkninger og afgørelse**

### **2.1. Byggeklageenhedens kompetence**

Det fremgår af byggelovens § 23, stk. 1,<sup>1</sup> at kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af byggeloven eller regler fastsat i medfør heraf, kan påklages til Nævnenes Hus v/ Byggeklageenheden, for så vidt angår retlige spørgsmål.

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

At prøvelsen er begrænset til at angå retlige spørgsmål betyder, at Byggeklageenheden ikke kan tage stilling til kommunens skønsmæssige afvejning af lovlige og saglige kriterier. Byggeklageenheden kan med andre ord ikke tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller om Byggeklageenheden er enig i skønnet.

### **2.2. Hjemmel til at opkræve byggesagsgebyr**

#### *2.2.1. Klagen*

Det fremgår af klagen, at kommunen ikke har hjemmel til at opkræve byggesagsgebyr som en procentdel af byggeomkostningerne, og at kommunen i stedet skulle have opkrævet gebyret efter tidsforbrug, eller som et fast mindre beløb.

Klageren anfører desuden, at kommunen har haft rigelig tid til at indrette sig efter lovændringen, der har været besluttet siden 2013 og trådte i kraft i 2015.

#### *2.2.2. Kommunens udtalelse*

Kommunen har i forbindelse med klagesagen indsendt et resumé over sagsforløbet, samt kommunens udtalelse til klagen.

Kommunen anfører, at den gældende lovgivning, er den der var til stede på ansøgningstidspunktet, hvilket var ”Gebyrvedtægt for byggesagsbehandling i Københavns Kommune af 30. marts 1995”.

#### *2.2.3. Generelt om byggesagsgebyr*

Ifølge BR10, kap. 1.12, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at der skal opkræves gebyr for behandlingen af en ansøgning om byggetilladelse. Der kan ligeledes efter BR10, kap. 1.12, stk. 1, opkræves gebyr i sager, hvor der meddeles afslag, mens der ved en afvisning af byggesagen ikke kan opkræves gebyr. Gebyr kan endvidere opkræves såfremt ansøger trækker sin byggeansøgning tilbage.

Et byggesagsgebyr forfalder til betaling, når tilladelsen eller dispensationen

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse af byggeloven, lovebekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 med senere ændringer.

kan gives, jf. BR10, kap. 1.12, stk. 5.

#### *2.2.4. Byggeklageenhedens vurdering*

Byggeklageenheden finder, at byggesagsgebyret er opkrævet i overensstemmelse med kommunens praksis på ansøgningstidspunktet, og at der ikke er grundlag for at fastslå, at kommunens gebyrfastsættelse er i strid med reglerne herfor.

Enheden lægger herved vægt på, at en sag behandles ud fra det regelsæt der var gældende på ansøgningstidspunktet, hvorfor BR10 finder anvendelse. BR10, kap. 1.12, stk. 5 fastslår, at et byggesagsgebyr forfalder til betaling, når tilladelsen eller dispensationen kan gives. Da "Gebyrvedtægt for byggesagsbehandling i Københavns Kommune af 30. marts 1995" var den gældende regulering i kommunen på forfaldstidspunktet, må kommunen skulle opkræve byggesagsgebyret efter disse regler.

Enheden lægger desuden vægt på, at byggesagsgebyret er beregnet korrekt efter det på tidspunktet gældende regelsæt. Det fremgår af gebyrvedtægtens § 2, stk. 1, litra a og b, at gebyret udgør 0,75 pct. af byggeomkostningerne for boligbebyggelse og 1,25 pct. af byggeomkostningerne for forretnings- og industribebyggelse. Omkostningerne i den konkrete sag er opgjort til 1.289.900.000 kr., heraf 386.970.000 kr. for boligandelen, hvilket medfører et gebyr på 14.188.900 kr.

Gebyrvedtægtens § 6 bestemmer desuden, at der ved udstedelse af en midlertidig ibrugtagningstilladelse betales et særligt tillæg. Tillægget beregnes som en procentdel af gebyrbeløbet fra den dag, hvor den midlertidige ibrugtagningstilladelse gives, og indtil endelig ibrugtagningstilladelse udstedes.

Dette tillæg beregnes som en procentdel af den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg på 2 pct.

Tillægget er i den konkrete sag beregnet fra den 23. juni 2016 indtil den endelig ibrugtagningstilladelse blev udstedt den 31. januar 2018, og udgør 455.621,34 kr.

Det samlede byggesagsgebyr er derfor 14.644.521 kr.

### **2.3. Gebyrets størrelse i forhold til tidsforbruget**

#### *2.3.1. Klagen*

Det fremgår af klagen, at det er åbenbart, at gebyrets størrelse ikke afspejler kommunens tidsforbrug, hvorfor klageren anfører, at der er en vis sandsynlighed for overdækning i forhold til udgifterne ved kommunens byggesagsbehandling.

Byggeklageenheden forstår dette som en klage over, at byggesagsgebyret er opkrævet som en skat i strid med grundlovens § 43.

#### *2.3.2. Kommunens udtalelse*

Kommunen anfører i udtalelsen til klagen, at gebyret er fastsat under hensyntagen til de almindelige regler for gebyropkrævning, herunder at gebyrind-

tægterne ikke må overstige de omkostninger, som kommunen har haft i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Kommunen henviser til, at ifølge retspraksis<sup>2</sup> må forholdet mellem indtægter fra byggesagsgebyrer og udgifterne på byggesagsområdet nødvendigvis vurderes over en periode på flere år, og at der således ikke er tale om, at indtægterne og udgifterne skal balanceres for den individuelle sag.

### 2.3.3. Byggeklageenhedens vurdering

Byggeklageenheden finder, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte det opkrævede byggesagsgebyr som værende i strid med grundlovens § 43.

Enheden lægger herved vægt på Højesterets præmisser<sup>3</sup> om, at kommunens standardisering af byggesagsgebyret ikke, selvom gebyret i visse tilfælde ikke direkte modsvarer det konkrete ressourceforbrug ved behandlingen af ansøgningen, strider imod grundlovens § 43. Nogle ansøgninger vil være mere tidskrævende end andre og sagsmængden vil variere fra år til år. Højesteret slog derfor fast, at forholdet mellem udgifter og gebyrindtægter nødvendigvis måtte vurderes over en periode på flere år. Enheden lægger ligeledes vægt på, at der ikke i klagen eller sagens oplysninger i øvrigt er oplysninger, der taler imod, at det konkrete gebyr ligger inden for rammerne af de afholdte udgifter til byggesagsbehandlingen i Københavns Kommune, jf. Højesterets præmisser.

## 2.4. Forhold, som ikke behandles

### Sagsbehandlingstiden

Det er i klagesagen gjort gældende, at der klages over sagsbehandlingstiden.

Byggeklageenheden har ikke kompetence til at tage stilling til klager over isolerede sagsbehandlingsspørgsmål, som ikke har betydning for gyldigheden af en afgørelse, der er påklaget til enheden. Kommunens sagsbehandlingstid vil ikke i den konkrete sag kunne medføre ugyldighed af kommunens afgørelse. Byggeklageenheden har derfor ikke kompetence til at tage stilling til dette klagepunkt.

Byggeklageenheden bemærker, at spørgsmålet om kommunens sagsbehandling og sagsbehandlingstid muligvis vil kunne behandles af Ankestyrelsen, tilsynet med kommunerne. Hvis klageren vurderer, at der efter nærværende afgørelse er behov for, at dette klagepunkt behandles, må Byggeklageenheden derfor henvise klageren til at henvende sig til Ankestyrelsen.

---

<sup>2</sup> U2004.1828H.

<sup>3</sup> U2004.1828H.

### **3. Afsluttende bemærkninger**

Byggeklageenheden kan ikke give medhold i klagen over Københavns Kommunes afgørelse af 3. maj 2022 om fastholdelse af byggesagsgebyr.

Byggeklageenheden beklager den lange sagsbehandlingstid.

Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byggelovens § 23, stk. 1, jf. stk. 2, 2. pkt.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal sagen efter byggelovens § 25, stk. 1 anlægges inden 6 måneder fra modtagelsen af denne afgørelse.

### **4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen**

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Københavns Kommune (sagsnr. 801452) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til klageren og dennes eventuelle repræsentant samt eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://byg.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.



Elsebeth Braüner  
Chefkonsulent

**Bilag** (Se fra næste side)

*Bilag 1* Dokumenter modtaget i klagesagen



## **Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen**

Byggeklageenheden har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

### Modtaget fra klageren:

- Klage af 30. maj 2022.

### Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 26. juli 2023.