



Kommuner i hovedstaden har store udfordringer med byggesager

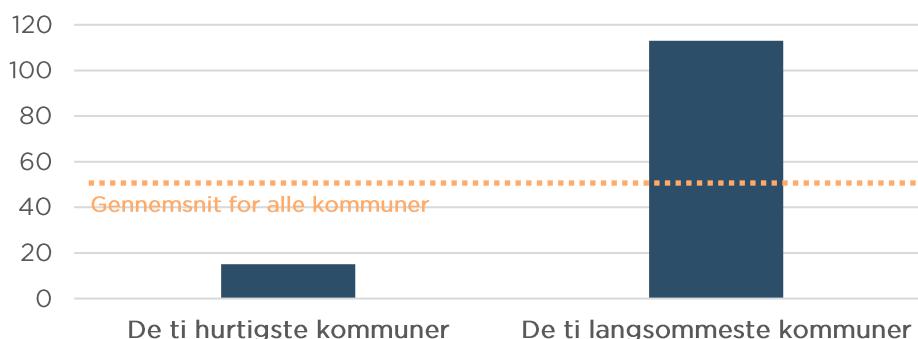
Resumé

Det er ingen nyhed, at kommunerne har udfordringer med at håndtere byggesager; sagsbehandlingstiderne er jævnlig under kritik. Opgørelser viser da også, at der ikke var nævneværdig fremgang at spore i løbet af 2020.

Der er dog stor spredning mellem kommunernes håndtering af byggesagerne. De ti hurtigste kommuner brugte i 2020 i gennemsnit under 20 dage på at behandle sagerne – mens de ti langsomste i 2020 i gennemsnit skulle bruge over 100 dage.

Særligt i København har man udfordringer. I 2020 tog det for alle kommuner i gennemsnit 51 dage at få afgjort en byggesag. I København er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid over det dobbelte af dette gennemsnit, og på alle områder er man langt fra de servicemål, der er opsat for sagsbehandlingstiden.

Gennemsnitlig sagsbehandlingstid for byggesager i 2020, antal dage



Kilde: DI Dansk Byggeri (2021): *Ventetiden på byggesagsbehandling stiger*. DI Analyse samt egne beregninger.

Note: Tallene viser sagsbehandlingstider i kalenderåret 2020. Sagsbehandlingstiden er det gennemsnitlige antal dage, det tager kommunen at behandle en sag fra der er modtaget en fyldestgørende ansøgning.

Kommunerne har udfordringer med behandling af byggesager

September 2021

Side 2 af 8



EJENDOM
DANMARK

Lange sagsbehandlingstider har konsekvenser for både naboer og samfundsøkonomi

Når man skal bygge nyt eller bygge om, kræves der som oftest en byggetilladelse – og det er tilladelse, der skal hentes på det lokale kommunekontor. Kommunernes behandling af disse byggesager har således afgørende betydning for den fysiske udvikling af byerne i Danmark.

Bygninger og ejendomme er en kilde til megen økonomisk og finansiel aktivitet, og selv mindre bygge- eller renoveringsprojekter kan have store betydning for både den daglige aktivitet i og omkring en ejendom og for ejendommens værdi.

Bygninger og ejendomme har afgørende betydning for både økonomisk aktivitet og som finansiel sikkerhed

Ejendomsmarkedets og -branchens rolle i samfundsøkonomien



Kilde: EjendomDanmark.

Note: Ovenstående er alene en illustration og ikke f.eks. en gengivelse af relativ økonomisk betydning eller lignende.

Problematisk lang sagsbehandling af byggesager rammer således bredere end blot det konkrete byggeri, der bliver forsinket. Også investorer, underleverandører og håndværkere samt kommende brugere, beboere og lejere rammes af usikkerhed og behov for tilpasninger, når byggesager forsinkes unødigt i den kommunale administration. Og for mange naboer kan den ekstra ventetid være ualmindelig irriterende.

Derfor har det også stor samfundsøkonomisk betydning, når byggesager trækkes i langdrag

Kommunerne har udfordringer med behandling af byggesager

September 2021

Side 3 af 8



EJENDOM
DANMARK

Størst udfordringer i hovedstadsområdet

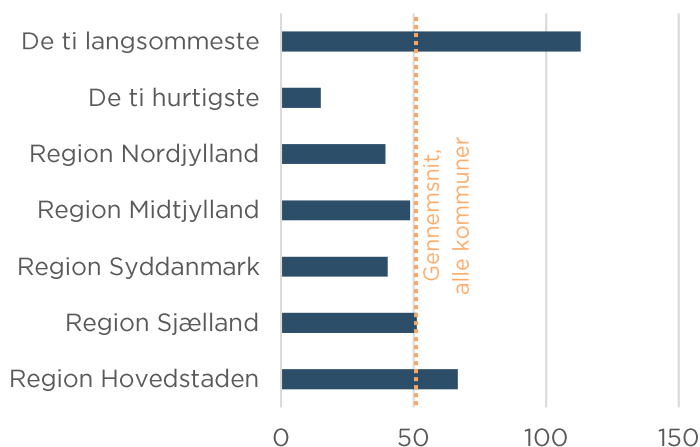
Der er naturligvis betydelige forskelle i kompleksiteten af de byggesager, som de forskellige kommuner skal behandle. Nogle sager vedrører ældre og måske bevaringsværdige ejendomme i tætbebyggede område, mens andre vedrører logistikejendomme tæt ved motorvej i ubebygget område.

Dette til trods er der dog stadig meget store forskelle mellem den gennemsnitlige sagsbehandlingstid på tværs af kommunerne. De ti hurtigste kommuner brugte i 2020 i gennemsnit 15-20 dage – den hurtigste under fem dage – mens de ti langsomste i gennemsnit i 2020 brugte over 100 dage pr. byggesag.

Fordeler man disse tal på regioner, får man et indtryk af, at det især er kommunerne beliggende i Region Hovedstaden – herunder ikke mindst Københavns Kommune – der har udfordringer med sagsbehandlingen.

Der er store forskelle mellem kommunernes sagsbehandlingstid af byggesager

Gennemsnitlig sagsbehandlingstid på byggesager i 2020 fordelt på regioner, antal dage



Særligt kommunerne beliggende i Region Hovedstaden synes at have udfordringer med at håndtere byggesagerne

Kilde: DI Dansk Byggeri (2021): *Ventetiden på byggesagsbehandling stiger*. DI Analyse samt egne beregninger.

Note: Figuren viser den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for kommuner beliggende i de respektive regioner; regionerne behandler ikke selv byggesager.

Kommunerne har udfordringer med behandling af byggesager

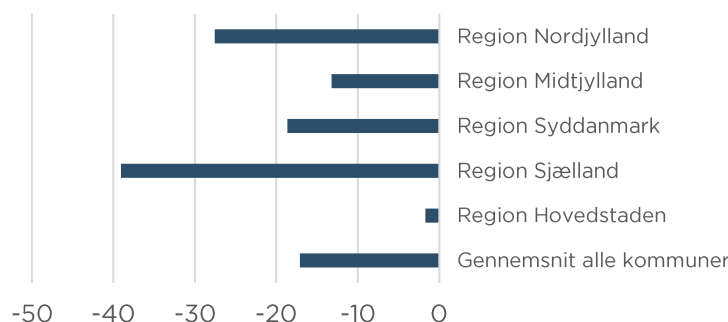
September 2021

Side 4 af 8


**EJENDOM
DANMARK**

Et lignende billede får man, når man ser på udviklingen i sagsbehandlingstiderne over de seneste fem år. Generelt set har sagsbehandlingstiderne nemlig været nedadgående – hvilket jo er en positiv historie – men for kommunerne beliggende i Region Hovedstaden er billedet langt fra så tydeligt: Hvor kommunerne beliggende i Region Sjælland eksempelvis har reduceret sagsbehandlingstiden med 39 dage, når man anlægger et femårigt perspektiv, så står kommunerne i Region Hovedstaden under ét nærmest stille.

Udvikling i gennemsnitlig sagsbehandlingstid på byggesager de seneste fem år fordelt på regioner, antal dage



Kommunerne beliggende i Region Sjælland har under et reduceret sagsbehandlingstiden på byggesager med hele 39 dage de seneste fem år

Kilde: DI Dansk Byggeri (2021): *Ventetiden på byggesagsbehandling stiger*. DI Analyse samt egne beregninger.

Denne opdeling dækker selvfølgelig over store forskelle mellem kommunerne – også internt blandt de kommuner, der ligger i Region Hovedstaden. Men i alle årene 2016 til 2020 har kommunerne i Region Hovedstaden maksimalt optaget tre af pladserne på topti-listen over kommuner med de korteste sagsbehandlingstider; i flere af årene er kommunerne i Region Hovedstaden kun med i det selskab med én eneste repræsentant.

Kommunerne har udfordringer med behandling af byggesager

September 2021

Side 5 af 8

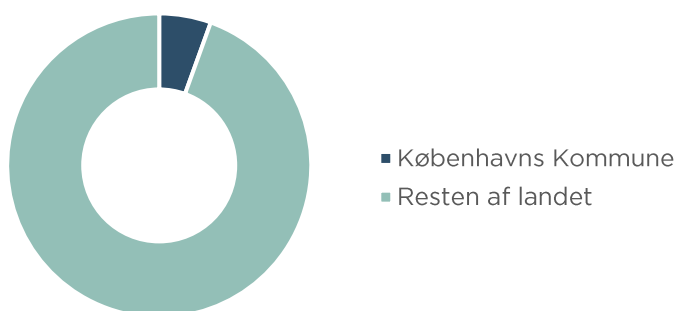


EJENDOM
DANMARK

Fokus på København: Udfordringerne vokser

I 2020 afgjorde Københavns Kommune 2.099 byggesager. Det er et stort antal, men det er kun ca. 5,5 pct. af det samlede antal byggesager, som landets kommuner afgjorde i alt i 2020.

Københavns Kommunes afgjorte byggesager som andel af det samlede antal afgjorte byggesager i alle kommuner i 2020



Kilde: KL (2021): KL Servicemålstatistik 2020. Senest lokaliseret 30. august 2021 på: <https://www.kl.dk/media/26698/kl-servicemaalsstatistik-2020.pdf> samt DI Dansk Byggeri (2021): *Ventetiden på byggesagsbehandling stiger*. DI Analyse.

Selvom byggeaktiviteten og -lysten er stor i København – og selvom det er her befolkningen er størst og bor tættest – står kommunen her altså kun for en lille del af de afgjorte byggesager i 2020. Dertil kommer, at Københavns Kommune i 2020 i gennemsnit var 116 dage om at afgøre en byggesag.

Dette vægtede gennemsnit, som bl.a. DI Dansk Byggeri løbende overvåger, viser dog ikke, at der er ganske store forskelle i sagsbehandlingstiden, når man ser på forskellige typer af byggeri.

I landets største kommune er dette billede meget tydeligt. Her er der nemlig ganske stor forskel på, om man søger godkendelse af en simpel konstruktion eller et lagerbyggeri. I førstnævnte tilfælde skal man i gennemsnit vente 136 dage, mens man i sidstnævnte tilfælde alene skal vente 66 dage.

Der er naturligvis mange flere sager af førstnævnte karakter, men forskellen er alligevel slående. Og man skal bide mærke i, at der er tale om *gennemsnitlige* sagsbehandlingstider.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for byggesager i København var 116 dage i 2020

Men dette gennemsnit dækker over store forskelle mellem de forskellige typer af byggesager

ANALYSE - SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

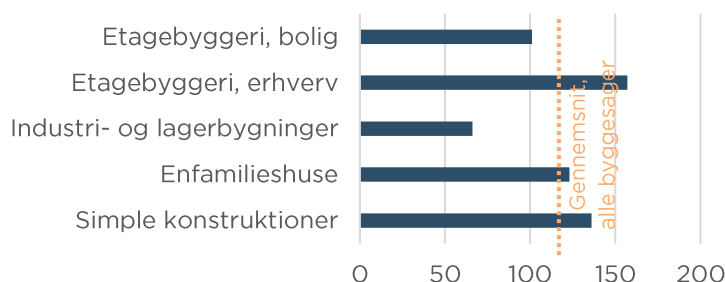
Kommunerne har udfordringer med behandling af byggesager



EJENDOM
DANMARK

September 2021
Side 6 af 8

Gennemsnitlig sagsbehandlingstid for forskellige typer af byggesager i Københavns Kommune i 2020, antal dage



Kilde: KL (2021): KL Servicemålstatistik 2020. Senest lokaliseret 30. august 2021 på: <https://www.kl.dk/media/26698/kl-servicemaalsstatistik-2020.pdf> samt DI Dansk Byggeri (2021): *Ventetiden på byggesagsbehandling stiger*. DI Analyse.

Disse sagsbehandlingstider på byggesager i København betyder, at kommunen har mærkbare udfordringer med at leve op til de fastlagte servicemål for byggesagsbehandling. Det er eksempelvis målet at en byggesag om et etagebyggeri for erhverv skal kunne afgøres på 55 dage; i 2020 var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid af disse sager 157 dage i København.

Københavns Kommune lever ikke op til servicemålene for sagsbehandlingstider på nogen områder

Andel byggesager, der afgøres inden for de fastlagte servicemål i Københavns Kommune, 2020

Type af byggesag	Andel i hele landet	Andel i København
Simple konstruktioner – servicemål 40 dage	66 pct.	16 pct.
Enfamilieshuse – servicemål 40 dage	62 pct.	22 pct.
Industri- / lagerbygninger – servicemål 50 dage	63 pct.	50 pct.
Etagebyggeri, erhverv – servicemål 55 dage	60 pct.	27 pct.
Etagebyggeri, bolig – servicemål 60 dage	57 pct.	54 pct.

Kilde: KL (2021): KL Servicemålstatistik 2020. Senest lokaliseret 30. august 2021 på: <https://www.kl.dk/media/26698/kl-servicemaalsstatistik-2020.pdf>.

Note: Tabellen viser andelen af de i 2020 afgjorte byggesager, der levede op til servicemålene for sagsbehandlingstider.

ANALYSE - SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME
**Kommunerne har udfordringer med behandling
af byggesager**

September 2021
Side 7 af 8



KL's opgørelse af byggesagsbehandlingstider

I sin opgørelse over sagsbehandlingstiderne for 2020 skriver KL følgende:

”Landsgennemsnittet af sagsbehandlingstiden i kommunerne ligger over servicemålene i 2020. Det gør sig gældende på tværs af alle sagstyper, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid er steget fra 54 dage i 2019 til 62 dage i 2020. Selvom sagsbehandlingstiden er øget, så er andelen af sager, der ligger indenfor servicemålsrammen dog stort set uændret. Den er blot faldet fra 64 pct. i 2019 til 61 pct. i 2020.

- *For simple konstruktioner med et servicemål på 40 dage er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid 43 dage.*
- *Enfamiliehuse har et servicemål på 40 dage. Sagerne er gennemsnitligt afgjort på 45 dage.*
- *Industri- og lagerbygninger har et servicemål på 50 dage, og er gennemsnitligt afgjort på 64 dage.*
- *Etagebyggeri, erhverv ligger har et servicemål på 55 dage, og er gennemsnitlig afgjort på 77 dage.*
- *For Etagebyggeri, bolig er servicemålet 60 dage, og gennemsnittet for perioden er 84 dage.”*

I 2020 blev 61 pct. af alle byggesager afgjort inden for det afsatte servicemål – det er tre procentpoint færre end i 2019

Kilde: KL (2021): KL Servicemålstatistik 2020. Senest lokaliseret 30. august 2021 på: <https://www.kl.dk/media/26698/kl-servicemaalsstatistik-2020.pdf>.



September 2021

Side 8 af 8

Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskernes trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse er udarbejdet af økonomisk konsulent Hong-Kai Guo, cand.polit. og seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen, cand.scient.pol., Ph.D.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om sagsbehandlingstider på byggesager eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte økonomisk konsulent Hong-Kai Guo på hkg@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.