



ANALYSE – SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

## Lange sagsbehandlingstider i kommunerne koster dyrt

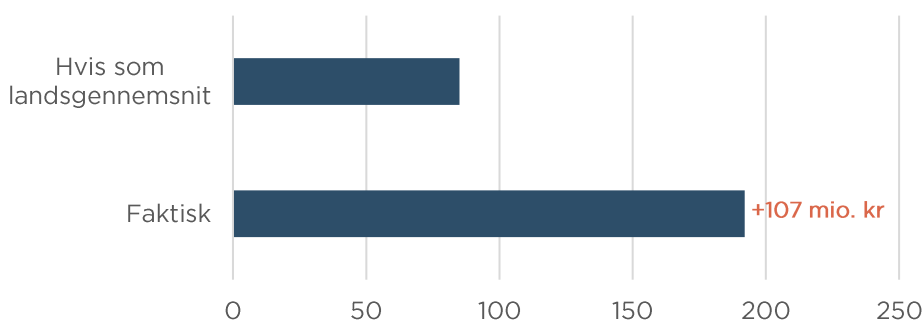
### Resumé

Lange sagsbehandlingstider på byggesager koster dyrt og rammer bredt. Byggesagsbehandling i kommunen kræver tid – og det er en tid, hvori en bygning ikke kan anvendes som planlagt. Den slags koster – bl.a. i form af tabte indtægter i virksomhederne. Samtidig betyder det, at byudviklingen holdes tilbage og tager unødigt lang tid – også hvor udviklingen ellers er presserende.

I København havde man i 2020 en gennemsnitlig sagsbehandlingstid, der lå 65 dage over landsgennemsnittet. EjendomDanmark har estimeret, at dette svarer til, at ejendomsvirksomhederne i København var pålagt en ekstraomkostning på ca. 107 mio. kroner.

EjendomDanmark har også kigget nærmere på et konkret eksempel med ombygning af en kontorejendom i København. I dette tilfælde kostede sagsbehandlingens ventetid svarende til mindst 7,7 mio. kroner.

### Omkostninger forbundet med byggesagsbehandling i København, hvis sagsbehandlingstiden var som landsgennemsnittet, mio. kr., 2020



**Kilde:** Statistikbanken, BYGV11, EjendomDanmark (2021): *Kommuner i hovedstaden har store udfordringer med byggesager* og egne beregninger.

**Note:** Der er tale om et estimat.

## Lange sagsbehandlingstider i kommunerne koster dyrt

November 2021

Side 2 af 9



EJENDOM  
DANMARK

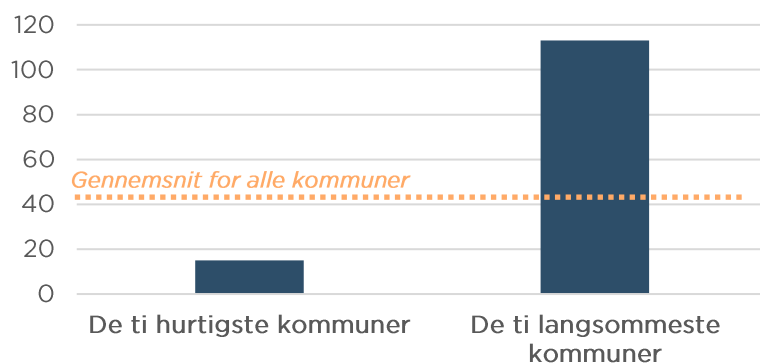
### Store udfordringer med sagsbehandlingen af byggesager i mange kommuner

Det er ingen hemmelighed, at man i mange kommuner har udfordringer med sagsbehandlingen af byggesager. Den sag har været på dagsordenen i flere år.

Og der er virkelig store forskelle mellem kommunerne. De ti hurtigste kommuner klarer (bygge)sagerne på få uger, mens de ti langsomme kommuner skal bruge måned efter måned.

Mange kommuner har udfordringer med sagsbehandlingstiderne på byggesager

#### 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.

Lange sagsbehandlingstider koster, da de forlænger den tid, hvor en ejendom ikke kan anvendes til det formål, den skal - hvad enten der er tale om erhvervs- eller boligbyggeri eller noget tredje.

Selvsagt er der og vil altid være sådanne omkostninger. Byggesagen skal jo behandles, og det tager noget tid. Det store spørgsmål er derfor hvor stor en ekstraomkostning, som en (for) lang sagsbehandlingstid medfører?

Lange sagsbehandlingstider forlænger den tid, hvor en bygning ikke kan anvendes til sit formål

## Lange sagsbehandlingstider i kommunerne koster dyrt

November 2021

Side 3 af 9


**EJENDOM  
DANMARK**

### Lang sagsbehandlingstid i København koster et trecifret millionbeløb

Det er naturligvis ikke muligt i alle detaljer at opgøre de samlede meromkostningerne, som virksomhederne pålægges som følge af den lange sagsbehandlingstid. Men det er muligt at foretage et estimat.

I København blev der i 2020 opført over 400.000 m<sup>2</sup>. Og det kan forsigtigt antages, at disse bygninger i gennemsnit kan udlejes for 1.500 kroner / m<sup>2</sup> / år. Det giver en samlet leje på 605 mio. kroner pr. år – eller ca. 1,66 mio. kroner pr. dag.

Det er denne leje, der bæres som en omkostning hver dag, sagsbehandlingen varer. Og når man som i Københavns tilfælde har en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 116 dage, betyder det en samlet omkostning til virksomhederne på ca. 192 mio. kroner.

**Sagsbehandlingstid i København koster ejendomsvirksomhederne ca. 1,66 mio. kroner om dagen, ...**

#### Meromkostninger som følge af lang sagsbehandlingstid i København

Omfang af nybyggeri, 2020	403.202 m <sup>2</sup>
Gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup>	1.500 kroner
Samlet leje for estimeret nybyggeri pr. år	605 mio. kroner
Samlet estimeret leje for nybyggeri pr. dag	1,66 mio. kroner
Gennemsnitlig sagsbehandlingstid for byggesager i København	116 dage
<b>Samlet omkostning ved sagsbehandlingstid i København</b>	<b>192 mio. kroner</b>

**... og med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 116 dage, svarer det til ca. 192 mio. kroner**

**Kilde:** Statistikbanken, BYGV11, EjendomDanmark (2021): *Kommuner i hovedstaden har store udfordringer med byggesager* og egne beregninger.

I 2021 er byggeaktiviteten endnu større – der opføres forventeligt omkring 600.000 m<sup>2</sup> i København, hvorfor den samlede regning til erhvervslivet selvsagt bliver endnu større.

## Lange sagsbehandlingstider i kommunerne koster dyrt

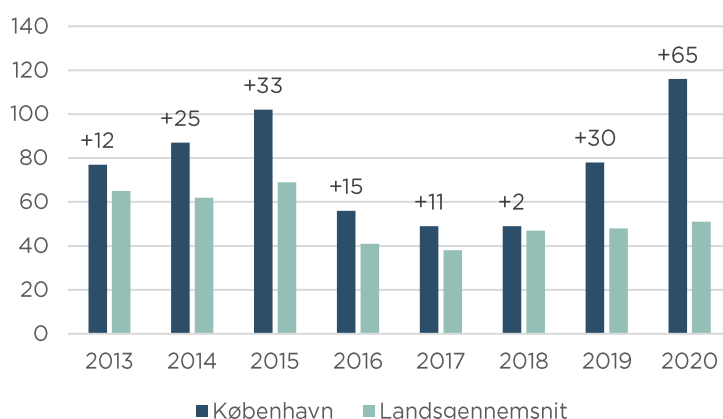
November 2021

Side 4 af 9


**EJENDOM  
DANMARK**

Igen er det værd at nævne, at hele denne naturligvis ikke kan undgås – der må jo en vis sagsbehandlingstid til. Men den københavnske sagsbehandlingstid ligger betydeligt over kommunernes gennemsnit.

### Forskel mellem sagsbehandlingstid for byggesager i København og det kommunale gennemsnit



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

Hvis man derfor forsigtigt antog, at man i København havde en sagsbehandlingstid, der svarede til kommunernes gennemsnit, ville man således spare 65 dages ventetid på byggesagerne. Og 65 dages sparet ventetid á 1,66 mio. kroner svarer til ca. 107 mio. kroner!

### Eksempel: En totalrenovering af en kontorbygning i København

Denne ekstra omkostning kan mærkes i virksomhederne. Der er selvfølgelig stor forskel på, om der er tale om en simpel eller en kompleks sag. Men uanset byggeriets beskaffenhed, skal byggesagen – når den ansues fra virksomhedens perspektiv og i meget simplificeret form – gennem (mindst) fire trin. På tre af disse fire trin er virksomheden afhængig af reglerne for byggesager og myndighedernes sagsbehandling.

Sagsbehandlingstiden på byggesager i København var i 2020 65 dage længere end landsgennemsnittet

Hvis sagsbehandlingstiden på byggesager i København var som kommunernes gennemsnit, ville virksomhederne spare 107 mio. kroner

Simplificeret har en byggesag fire trin

## Lange sagsbehandlingstider i kommunerne koster dyrt

November 2021

Side 5 af 9



EJENDOM  
DANMARK

At byggesager forsinkes og fordyres, skyldes således både ventetiden, der går, før selve sagsbehandlingen kommer i gang, sagsbehandlingstiden af byggesagen, og den afsluttende sagsbehandling af ibrugtagningstilladelsen.

### Et byggeprojekts fire faser: Fra forberedelse til ibrugtagning

#### Forberedelsen:

Inden byggeprojektet overhovedet kan komme i gang, skal virksomheden projekttere og planlægge byggeriet.

#### Byggetilladelsen:

Når der foreligger et konkret byggeprojekt, skal der søges om byggetilladelse. Projektet skal muligvis tilpasses myndighedernes krav.

#### Udførelsen:

Når byggetilladelsen foreligger, skal projektet gennemføres i praksis.

#### Ibrugtagningstilladelsen:

Når projektet er gennemført, og byggeriet er færdigt, skal der søges om ibrugtagningstilladelse hos kommunen.

Et byggeprojekts fire trin. Myndighedernes ageren og nye regler til byggesagsbehandling kan skabe meromkostninger på tre af disse fire trin

Kilde: EjendomDanmark.

Note: Bemærk, at der er tale om en yderst simplificeret fremstilling.

EjendomDanmark har for et konkret eksempel på et byggeri i København kigget nærmere på meromkostningerne forbundet med komplekse regler og lang sagsbehandlingstid.

## Lange sagsbehandlingstider i kommunerne koster dyrt

November 2021

Side 6 af 9



EJENDOM  
DANMARK

### Forberedelsen: Nye regler og mangel på rådgivere forsinker processen

Allerede inden byggesagsbehandlingen kan gå i gang, kan projektet forsinkes på grund af reglerne for byggesagers behandling.

Dette skyldes nyere regler om, at den tekniske sagsbehandling af en byggesag i dag er ansøgerens ansvar, og at denne skal foretages af en certificeret rådgiver.

Dette medfører udfordringer på flere måder.

- *For det første* har det nye regelsæt medført en række implementeringsudfordringer, da der ikke er ensartede krav til, hvordan den påkrævede dokumentation skal tage sig ud.
- *For det andet* er der mangel på de certificerede rådgivere, der skal foretage denne indledende dokumentation og tekniske sagsbehandling.

Begge dele medfører forsinkelser og fordyrelser af ansøgers forberedende arbejde, før der overhovedet kan søges om en byggetilladelse.

### Byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse: Lang sagsbehandling koster

Når forberedelsen er slut, og selve byggetilladelsen er sendt af sted, afhænger resten af den kommunale sagsbehandling. Og en lang sagsbehandlingstid kan medføre betydelige meromkostninger for ansøgeren.

Et konkret eksempel er en totalrenovering af en kontorejendom på lige knap 4.000 m<sup>2</sup> et sted i København. Her tog behandlingen af byggesagen 10,5 måneder, og behandlingen af ibrugtagningstilladelsen tog syv måneder – altså lige knap 1½ år i alt.

Dette betød, at virksomhedens samlede omkostninger pga. sagsbehandlingstiden løb op i næsten 12 mio. kroner. Dertil kommer omkostninger forbundet med den forberedende sagsbehandling, som virksomheden selv skal stå for.

**Nye regler for den tekniske sagsbehandling har medført øgede omkostninger til mange byggesager**

**For lange sagsbehandlingstider medfører store ekstraomkostninger som følge af ventetid**

**Eksempel: Totalrenovering af en kontorejendom i København**

## Lange sagsbehandlingstider i kommunerne koster dyrt

November 2021

Side 7 af 9


**EJENDOM  
DANMARK**

### Eksempel på forløbet af en konkret byggesag – samlede omkostninger

#### Behandling af byggetilladelse: 10,5 måneder

Tabt leje	5,6 mio. kroner
Driftsomkostning	1,4 mio. kroner
I alt	7,0 mio. kroner

#### Behandling af ibrugtagningstilladelse: 7 måneder

Tabt leje	3,8 mio. kroner
Driftsomkostning	0,9 mio. kroner
I alt	4,7 mio. kroner

#### Samlet omkostning

I alt	11,7 mio. kroner
-------	------------------

Kilde: EjendomDanmark.

Note: Der er tale om et konkret og anonymiseret eksempel fra et af EjendomDanmarks medlemmer.

En del af disse omkostninger er naturligvis helt forventede – der vil trods alt altid være en sagsbehandlingstid. Men servicemålet for etagebyggeri for erhverv – som eksemplet ovenfor dækker over – er 55 dage. Ifølge KL's servicemålstatistik for 2020 lå den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for disse sager på 77 dage.

Antager vi her forsigtigt, at sagsbehandlingstiden på både byggetilladelsen og ibrugtagningstilladelsen på grund af sagens kompleksitet hver havde været på tre måneder – hvilket altså stadig er længere, end servicemålet stipulerer – kan man beregne den meromkostning, som virksomheden i denne sag har haft som følge af langsommelig sagsbehandling.

Og denne forskel mellem de omkostninger, der er forbundet med den faktiske sagsbehandling, og de omkostninger, der er forbundet med en sagsbehandling på to gange tre måneder, er slående: Der er tale om en meromkostning på 7,7 mio. kroner – alene i dette konkrete tilfælde. Og havde man brugt de kommunale servicemål som målestok frem for de tre måneder, der af forsigtighedshensyn anvendes her, ville meromkostningen som følgen af lang sagsbehandlingstid have været endnu større.

**Der vil altid være ventetid og medfølgende udgifter forbundet med byggesagsbehandling**

**Eksempel: En meromkostning på 7,7 mio. kroner som følge af for lang sagsbehandlingstid**

## Lange sagsbehandlingstider i kommunerne koster dyrt

November 2021

Side 8 af 9


**EJENDOM  
DANMARK**

### Meromkostninger som følge af lang sagsbehandlingstid i konkret eksempel

	Faktisk omkostning	Omkostning v/ tre mdrs. sagsbehandlingstid
<i>Byggetilladelse</i>		
Tabt leje	5,6 mio. kroner	1,6 mio. kroner
Driftsomkostning	1,4 mio. kroner	0,4 mio. kroner
I alt	7,0 mio. kroner	2,0 mio. kroner
Forskel		5,0 mio. kroner
<i>Ibrugtagnings-tilladelse</i>		
Tabt leje	3,8 mio. kroner	1,6 mio. kroner
Driftsomkostning	0,9 mio. kroner	0,4 mio. kroner
I alt	4,7 mio. kroner	2,0 mio. kroner
Forskel		2,7 mio. kroner
<b>Samlet meromkostning som følge af lang sagsbehandling</b>		
I alt		<b>7,7 mio. kroner</b>

Kilde: EjendomDanmark.

Note: Der er tale om et konkret og anonymiseret eksempel fra et af EjendomDanmarks medlemmer.

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.

### Det samlede billede: Komplekse regler og lang sagsbehandling koster dyrt

Når sagsbehandlingstiden går op, følger omkostningerne med. Selvom der er tale om omkostninger, som mange virksomheder i dag forudser, er der stadig tale om ekstraomkostninger, der ikke burde være der.

Og regningen bæres af alle. For det første fordi byggeriet bliver dyrere. Det rammer også lejere og brugere af en bygning efterfølgende. For det andet fordi byggeriet tager længere tid.

Det samlede billede er derfor klart: De lange sagsbehandlingstider – ikke mindst i hovedstadsområdet – er et stort problem, som rammer bredt.

**Lange sagsbehandlingstider koster dyrt og rammer bredt**





## 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 seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen, cand.scient.pol., Ph.D. og økonomisk chefanalytiker Anders Gade Jeppesen, cand.polit.

### **Kontakt**

Hvis du vil vide mere om de kommunale forhold for ejendomsvirksomheder eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen på [mjp@ejd.dk](mailto:mjp@ejd.dk).

Du kan også læse mere på [www.ejd.dk](http://www.ejd.dk).