

Til  
**Social- og Boligstyrelsen**

Dokumenttype  
**Rapport**

Dato  
**Januar 2025**

# Undersøgelse af stikprøvekontrol, lovliggørelse og dispensation i bygningsreglementet



# Undersøgelse af stikprøvekontrol, lovliggørelse og dispensation i bygningsreglementet

Modtager **Social- og Boligstyrelsen**  
Dokumenttype **Rapport**  
Version **3**  
Dato **27.01.2025**

Rambøll  
Olof Palmes Allé 20  
DK-8200 Aarhus N

T +45 5161 1000  
<https://dk.ramboll.com>

# Indhold

|       |                                                                |    |
|-------|----------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Executive summary                                              | 3  |
| 1.1   | Stikprøvekontrol                                               | 3  |
| 1.2   | Lovliggørelsessager                                            | 4  |
| 1.3   | Dispensationssager i BR18                                      | 5  |
| 2.    | Introduktion                                                   | 6  |
| 3.    | Metode                                                         | 7  |
| 3.1   | Spørgeskema til kommuner                                       | 7  |
| 3.2   | Casestudier                                                    | 8  |
| 3.3   | Interviews med ansøgere                                        | 8  |
| 4.    | Stikprøvekontrol                                               | 10 |
| 4.1   | Overblik                                                       | 11 |
| 4.1.1 | Overordnede statistiske resultater                             | 11 |
| 4.1.2 | Procesoverblik – stikprøvekontrol                              | 13 |
| 4.2   | Opstart                                                        | 14 |
| 4.2.1 | Tiltag før ibrugtagningstilladelse                             | 14 |
| 4.2.2 | Udvælgelseskadence                                             | 14 |
| 4.2.3 | Udvælgelsesstrategier og -metoder til stikprøvekontrol         | 14 |
| 4.2.4 | Involveret personale                                           | 15 |
| 4.2.5 | Periode fra sagen udvælges til stikprøvekontrollen gennemføres | 16 |
| 4.3   | Sagsbehandling                                                 | 16 |
| 4.3.1 | Gennemgang af dokumenter                                       | 16 |
| 4.3.2 | Dialog med ejer/ansøger                                        | 16 |
| 4.4   | Afslutning                                                     | 17 |
| 4.4.1 | Afslutning                                                     | 17 |
| 4.4.2 | Sanktionsmuligheder                                            | 18 |
| 4.5   | Evaluering                                                     | 18 |
| 4.5.1 | Tidsforbrug                                                    | 18 |
| 4.5.2 | Effekt                                                         | 19 |
| 4.5.3 | Særlige udfordringer                                           | 20 |
| 4.5.4 | Forbedringspotentialer                                         | 21 |
| 5.    | Lovliggørelsessager                                            | 22 |
| 5.1   | Overblik                                                       | 23 |
| 5.1.1 | Overordnede statistiske resultater                             | 23 |
| 5.1.2 | Procesoverblik – lovliggørelsessager                           | 26 |
| 5.2   | Opstart                                                        | 27 |
| 5.2.1 | Indgange for lovliggørelsessager                               | 27 |
| 5.2.2 | Indledende dialog med ejer/ansøger                             | 28 |
| 5.2.3 | Prioritering af lovliggørelsessager                            | 28 |
| 5.2.4 | Tildeling af sagsbehandler                                     | 29 |
| 5.3   | Sagsbehandling                                                 | 29 |

|       |                                                                           |                    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 5.3.1 | Indledende screening                                                      | 30                 |
| 5.3.2 | Sagsbehandling                                                            | 30                 |
| 5.3.3 | Dialog med ejer/ansøger                                                   | 30                 |
| 5.3.4 | Dialog med relevante myndigheder                                          | 31                 |
| 5.4   | Afslutning                                                                | 31                 |
| 5.4.1 | Afgørelse                                                                 | 31                 |
| 5.4.2 | Sanktionsmuligheder                                                       | 33                 |
| 5.5   | Evaluering                                                                | 34                 |
| 5.5.1 | Tidsforbrug                                                               | 34                 |
| 5.5.2 | Effekt                                                                    | 35                 |
| 5.5.3 | Særlige udfordringer                                                      | 35                 |
| 5.5.4 | Forbedringspotentialer                                                    | 36                 |
| 6.    | <a href="#">Dispensationssager i BR18</a>                                 | <a href="#">38</a> |
| 6.1   | Overblik                                                                  | 38                 |
| 6.1.1 | Overordnede statistiske resultater                                        | 38                 |
| 6.1.2 | Procesoverblik – dispensationssager i BR18                                | 40                 |
| 6.2   | Opstart                                                                   | 41                 |
| 6.2.1 | Proces forud for selve ansøgningen                                        | 41                 |
| 6.2.2 | Årsag til dispensationsansøgning                                          | 41                 |
| 6.3   | Sagsbehandling                                                            | 42                 |
| 6.3.1 | Sparring med kollegaer og eksterne input                                  | 42                 |
| 6.3.2 | Dialog med ansøger                                                        | 42                 |
| 6.4   | Afslutning                                                                | 43                 |
| 6.4.1 | Udarbejdelse af afgørelsen                                                | 43                 |
| 6.5   | Evaluering                                                                | 44                 |
| 6.5.1 | Tidsforbrug                                                               | 44                 |
| 6.5.2 | Effekt                                                                    | 44                 |
| 6.5.3 | Udfordringer                                                              | 44                 |
| 6.5.4 | Yderligere forbedringspotentialer                                         | 45                 |
| 7.    | <a href="#">Byggeklageenheden</a>                                         | <a href="#">47</a> |
| 8.    | <a href="#">Bilag – procesoverblik forstørret</a>                         | <a href="#">48</a> |
| 9.    | <a href="#">Bilag – resterende resultater fra spørgeskemaundersøgelse</a> | <a href="#">57</a> |

## 1. Executive summary

Social- og Boligstyrelsen har bedt Rambøll om at gennemføre nærværende analyse af stikprøvekontrol, lovliggørelsessager og dispensation i bygningsreglementet. Undersøgelsen sker som led i den kommende revision af bygningsreglementet. Formålet med undersøgelsen er at kortlægge, hvordan de nuværende bestemmelser forvaltes gennem de administrative praksisser i kommunerne. Undersøgelsen skal danne grundlag for, at revisionen af bygningsreglementet kan sikre, at bestemmelserne giver bedst mulige forudsætninger for, at praksis kan fungere så optimalt og effektivt som muligt.

### 1.1 Stikprøvekontrol

Nærværende undersøgelse viser, at Bygningsreglementet (herefter BR18) § 46, stk. 1, om stikprøvekontrol bliver fortolket forskelligt i kommunerne.

Størstedelen af kommunerne lever op til kravet om at udtage 10 pct. af de relevante byggesager til stikprøvekontrol, og udvælgelsen foregår tilfældigt for de fleste kommuner. Nogle interviewede kommuner har et særskilt team til at foretage stikprøverne, imens andre kommuner arbejder ud fra et princip om, at samme sagsbehandler står for sagen fra A-Z. Ydermere varierer det fra kommune til kommune, hvor dybdegående gennemgangen af byggesagens dokumenter foregår i stikprøvekontrollen.

Det varierer, hvor ofte kommunerne konstaterer ulovlige forhold som følge af stikprøverne. Undersøgelsen viser, at der er en statistisk sammenhæng mellem, hvor meget tid kommunerne brugte på en gennemsnitlig stikprøvesag i 2023, og hvor ofte de fandt ulovlige forhold. Analysen kan dog ikke klart vise, om tidsforbruget påvirker, hvor mange ulovlige forhold der findes eller om de mange ulovlige forhold, der findes i nogle kommuner, øger den gennemsnitlige tid anvendt per sag, eller om de to forhold blot sameksisterer.

De interviewede kommuner beskriver generelt, at deres tungest vejende sanktionsmulighed vedrørende stikprøvekontrol er at lade sagen overgå til at blive en lovliggørelsessag, men at størstedelen af casekommunerne sjældent anvender denne mulighed. Dette skyldes ifølge nogle kommuner, at de ikke vurderer, at en lovliggørelsessag er nødvendig i forhold til forholdets alvor. Andre kommuner forklarer, at det i højere grad skyldes, at stikprøvekontrollen foretages på relativt overfladisk niveau, og at de mere alvorlige forhold derfor ikke opdages.

Spørgeskemaundersøgelsen viser, at næsten 2/3 af kommunerne vurderer, at stikprøvekontrollen i lav eller i meget lav grad opfylder formålet om at sikre overholdelse af BR18. Derudover vurderer en 1/3 af kommunerne også i lav eller i meget lav grad, at de nuværende bestemmelser giver bygningsejer/ansøger incitament til at handle på kommunens henvendelse som følge af stikprøvekontrollen. Dette underbygges også af casestudierne, hvor stort set alle kommunerne beskriver, at den største udfordring set fra et administrativt perspektiv relaterer sig til, hvornår den er placeret i processen efter ibrugtagningstilladelsen. Nogle af de interviewede kommuner foreslår derfor at rykke stikprøvekontrollen frem i processen for at kunne adressere disse udfordringer. Dette vil dog have betydning for ejer/ansøger, som har stort fokus på at få hhv. byggetilladelsen og ibrugtagningstilladelsen hurtigst muligt, eftersom det har betydning for byggeriets finansiering.

Ansøgere har generelt en positiv opfattelse af stikprøveprocessen, når det kommer til mindre alvorlige forhold, som skal håndteres. Ved mere alvorlige forhold deler ansøgerne kommunernes

opfattelse af, at tidspunktet for stikprøven kan være en udfordring. En stor andel af de interviewede ansøgere ønsker ikke, at stikprøven sker tidligere, da de frygter at det kan forsinke byggeprocessen og tidspunktet for ibrugtagningstilladelsen. Nogle ansøgere foreslår i stedet for, at de bliver orienteret tidligere (fx ved fremsendelse af byggetilladelsen eller ibrugtagningstilladelsen) om, at sagen er udtaget til stikprøven. Dermed kan de nemmere forberede sig på at håndtere eventuelle forespørgsler fra kommunen. Nogle ansøgere foreslår også, at flere kommuner gør brug af muligheden for en midlertidig ibrugtagningstilladelse, hvilket ikke er nuværende praksis i alle kommuner.

## **1.2 Lovliggørelsessager**

Undersøgelsen viser, at praksis for lovliggørelsessager er mere ensartet blandt kommunerne sammenlignet med stikprøvekontrollen. Praksis er til gengæld langt mere omfattende og kompleks, da lovliggørelsessager kan opstartes via mange forskellige kanaler og derfra have vidt forskellige forløb og tidshorisonter.

Generelt bliver lovliggørelsessagerne nedprioriteret ifølge de interviewede kommuner til fordel for nye byggesager, hvis der er meget pres på byggesagsafdelingerne. Dette skyldes bl.a., at byggesagsafdelingerne har et primært fokus på overholdelse af servicemålene, hvilket har stor opmærksomhed fra lokalpolitisk og ledelsesmæssigt niveau.

Alle de interviewede kommuner beskriver processen for lovliggørelsessagerne som ofte værende lange og ressourcekrævende, hvilket også kan være en af grundene til, at kommunerne generelt nedprioriterer dem til fordel for andre byggesager.

De fleste casekommuner peger på, at den største udfordring ved lovliggørelsessager opstår i dialogen eller manglen på samme med ejer/ansøger. Kommunerne beskriver i interviews, at de sanktionsmuligheder, der er til rådighed til at sikre fremdrift i sagen (varsling, påbud og politianmeldelse), ofte virker disproportionale i forhold til alvorsgraden af det ulovlige forhold, hvorfor kommunerne generelt er tilbageholdne med at gøre brug af dem. Dette fører til, at sagen ofte trækker i langdrag og afkræver kommunerne yderligere ressourcer. Ca. halvdelen af de interviewede kommuner vurderer, at det kunne være et effektivt greb, hvis de selv kunne bruge bødeforlæg som sanktionsmulighed, da denne kan skaleres i forhold til alvorsgraden. Dette forslag er andre kommuner dog skeptiske overfor, da de vurderer, at det vil forværre relationen til ejer/ansøger betragteligt, hvis det er kommunen og ikke politiet som står for bødeforlæggningen.

De fleste casekommuner vurderer, at flere sager vil kunne afklares hurtigere, og antallet ville blive reduceret, hvis ansøgerne generelt havde større indsigt i de relevante krav og færre barrierer for at efterleve disse.

Ansøgerne deler kommunernes opfattelse af, at de ikke er klædt tilstrækkeligt på til at kunne imødekomme kravene for at få lovliggjort byggerier. Derudover bekræfter nogle ansøgere, at en del lovliggørelsessager skyldes, at det er for uoverskueligt at søge om byggetilladelse til at starte med, og derfor vælger ansøgerne at vente, til de skal sælge, med at få en opført bygning lovliggjort. Ansøgerne uddyber, at dette blandt skyldes, at de 1) ikke forstår det sprog, som kommunen anvender i breve til ansøgere, 2) ikke kan finde rundt i og forstå Byg og Miljø-systemet og 3) ikke har den nødvendige fagviden. Ansøgerne beskriver dog, at det kan være dyrt og omstændigt at opnå den nødvendige viden, fx ved at ansætte en rådgiver i form af en arkitekt eller anden byggeteknisk rådgiver eller bruge adskillige timer på at sætte sig ind i byggesagssystemet og reglementet, hvilket særligt stiller private ansøgere i en udfordrende situation, som koster ekstra

ressourcer både for ansøgere og kommuner. For ansøgerne drejer det sig særligt om tid og økonomi til at efterkomme kommunernes krav, og for kommunerne skyldes de ekstra ressourcer det øgede behov for vejledning og yderligere efterspørgsler, fordi det materiale, som ansøgerne fremsender, ikke er tilstrækkeligt.

Slutteligt lægger ansøgerne særligt vægt på, at kommunernes forskellige praksisser skaber forvirring og frustration, da ansøgerne har svært ved at navigere i disse forskelle. Dette gælder igen særligt små virksomheder og private ansøgere, mens større virksomheder har bedre muligheder for og flere ressourcer til at kunne tilpasse deres planlægning til de specifikke krav til den enkelte kommune.

### **1.3 Dispensationssager i BR18**

Generelt beskriver de interviewede kommuner, at dispensationsadgangen i forhold til byggeloven og BR18 er svær at gennemskue. Dog viser casestudierne, at der forekommer en varians i, hvor restriktivt adgangen tolkes af den enkelte kommune. Den enkelte kommunes tolkning bestemmes, ifølge interviews, ofte af det politiske eller ledelsesniveauet.

Både spørgeskemaundersøgelse og casestudier viser, at kommunerne generelt behandler meget få dispensationssager, som omhandler byggelovens § 22 og BR18 § 13.

Flere af de interviewede kommuner beskriver, at de oplever disse sager som fagligt komplicerede, hvilket ifølge kommunerne både skyldes manglende rutine grundet det få antal sager og usikkerhed om, hvorvidt kommuner kan, skal og vil give dispensation i en given sag. Dette resulterer i, at de interviewede kommuner i forskellig grad involverer det relevante politiske udvalg til at træffe afgørelse i nogle dispensationssager. De interviewede ansøgere bekræfter oplevelsen af, at kommunen i nogle tilfælde har svært ved at gennemskue og håndtere dispensationssagerne, hvilket også gør det svært for ansøgerne at arbejde ud fra, da vejledningen og dialogen med kommunen bliver mindre gennemsigtig og forudsigelig. Dette oplever ansøgerne bl.a. gennem dialogen med kommunen, hvor kommunens vejledning opleves som upræcis, eller at kommunen i løbet af sagen kommer med yderligere løbende forespørgsler, hvilket ansøgerne tolker som, at kommunen ikke har det fulde overblik over sagen til at starte med.

Ingen af de interviewede casekommuner oplever, at de på nuværende tidspunkt har den viden og de kompetencer eller er blevet vejledt og informeret tilstrækkeligt fra hverken egen ledelse eller centralt fra statsligt niveau til at imødekomme de potentielle dispensationssager, som de nye, strengere klimakrav kan resultere i.

### **Perspektivering til den bredere lokalpolitiske kontekst**

På tværs af de tre sagsaktiviteter viser undersøgelsen, at de kommunale byggesagsafdelinger generelt står over for et krydspres mellem det lokalpolitiske niveau, det kommunale direktionniveau, ejere/ansøgere, dvs. både erhvervslivet og privatpersoner samt de juridiske rammer for deres forvaltning af byggesagsområdet. Dette krydspres udmønter sig forskelligt, afhængigt af om der er tale om hhv. stikprøvekontrol, lovliggørelsessager eller dispensation i BR18. Krydspreset er dog, sammenholdt med ressourcemæssige prioriteringer, kultur, tradition og kompetencer i kommunerne, væsentlig og logiske forklaring på, hvorfor der ses så relativt store forskelle på, hvordan kommunerne forvalter disse tre sagsaktiviteter.

## 2. Introduktion

I 2020 vedtog Folketinget med bred opbakning en klimalov, som satte som målsætning at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen med 70 pct. i 2030 sammenlignet med 1990. Byggeriets klimapåvirkning svarer til ca. 10 pct. af Danmarks samlede forbrugsbaserede CO<sub>2</sub>e-udledninger. Nybyggeriet alene udgør ca. 5 pct. af de forbrugsbaserede udledninger<sup>1</sup>. Det er derfor afgørende, at der bliver sat gang i den grønne omstilling i byggeriet for at kunne realisere klimalovens 2030-målsætning og nå i mål med et klimaneutralt Danmark.

Regeringen har i et forsøg på at reducere byggeriets udledninger vedtaget en tillægsaftale til Den Nationale Strategi for Bæredygtigt Byggeri. Tillægsaftalen implicerer strengere klimakrav særligt til nybyggeri samt et arbejde på at lempe reglerne for ombygning, renovering og udnyttelse af eksisterende byggeri for i langt højere grad at fremme renovering. Tillægsaftalen er vedtaget og udmonteret i bygningsreglementet 1. juli 2025.

Som følge af dette kræves en revision af bygningsreglementet fra 2018 (BR18). Revisionen har til formål at sikre, at de nuværende bestemmelser og deraf følgende administrative praksisser ikke står i vejen for realiseringen af de ønskede øgede klimakrav til nybyggeri og lempelser i forhold til renovering af den eksisterende bygningsmasse. Det er dog samtidig relevant at sikre, at revisionen giver den ønskede effekt uden at kompromittere det overordnede formål med BR18 om at bidrage til sunde og sikre bygninger.

I denne kontekst har Social- og Boligstyrelsen (herefter SBST) bedt Rambøll om at gennemføre nærværende analyse af stikprøvekontrol, lovliggørelsessager og dispensation i bygningsreglementet. Formålet med undersøgelsen er at kortlægge, hvordan de nuværende bestemmelser forvaltes gennem de administrative praksisser i kommunerne. Undersøgelsen skal danne grundlag for, at revisionen af bygningsreglementet kan sikre, at bestemmelserne giver bedst mulige forudsætninger for, at praksis kan fungere så optimalt og effektivt som muligt.

Rapporten er struktureret som følger:

- Kapitel 3 beskriver undersøgelsens metodiske design og gennemførelse
- Kapitel 4 gennemgår undersøgelsens resultater for stikprøvekontrol
- Kapitel 5 præsenterer undersøgelsens resultater for lovliggørelsessager
- Kapitel 6 fremlægger undersøgelsens resultater for dispensationssager
- Kapitel 7 præsenterer undersøgelsens resultater vedr. lovliggørelses- og dispensationssager som ender i byggeklageenheden

Kapitel 4, 5 og 6 følger en ensartet struktur, som er centreret om processen for hhv. stikprøvekontrol, lovliggørelse og dispensation. Det vil sige, at hvert af disse kapitler først viser de overordnede statistiske resultater vedrørende omfanget af sagsaktiviteten for dernæst at præsentere den kortlagte proces. Efterfølgende gennemgås undersøgelsens resultater for hhv. opstartsfasen, sagsbehandlingsfasen og afslutningen af sagen. Kapitlerne afsluttes med et evalueringsafsnit som gennemgår effekten ved sagsaktiviteten og særlige udfordringer og forbedringspotentialer, som er kommet frem i forbindelse med kortlægningen.

<sup>1</sup> Social- og Boligstyrelsen – Byggeriets klimapåvirkning: <https://www.sbst.dk/nyheder/2024/byggeriets-klimapaa-virkning>

### 3. Metode

I dette kapitel præsenterer Rambøll undersøgelsens metodiske tilgang og det tilhørende datagrundlag, som er anvendt med henblik på at kortlægge og analysere praksis for sagsbehandlingen på tværs af de tre sagsaktiviteter: stikprøvekontrol, lovliggørelse og dispensation. I gennemførelsen af analysen er centrale aktører løbende blevet inddraget, herunder Rambølls egne byggetekniske og byggesagstekniske eksperter, som har bidraget til udviklingen af dataindsamlingsredskaber og analysearbejde.

Derudover blev en følgegruppe med repræsentanter for hhv. DABYFO, KL, DI-byggeri, Arkitektforeningen, Bygherreforeningen og Parcelhusejernes Landsforening involveret i både design af dataindsamling og analysen af resultaterne. Følgegruppens involvering havde til formål at sikre, at undersøgelsen var tilstrækkeligt forankret i virkeligheden. Endelig var Rambøll i løbende tæt dialog med Social- og Boligstyrelsen om alle undersøgelsens faser, hvor styrelsen også løbende har kommenteret på og kvalificeret både dataindsamlingsredskaber, undersøgelsens fremdrift og udvikling og analysens resultater.

Undersøgelsen er baseret på et mixed methods-design for at sikre et bredt datagrundlag, som giver indsigt i praksis og erfaringer inden for de tre sagsaktiviteter. En kort beskrivelse af anvendte metoder fremgår nedenfor.

#### 3.1 Spørgeskema til kommuner

Formålet med spørgeskemaet var at kortlægge omfanget af sager relateret til de tre sagsaktiviteter. Spørgeskemaundersøgelsen blev udsendt til alle 98 kommuner gennem relevante kontaktindgange oplyst af SBST og kvalificeret yderligere gennem desk research.

Vi modtog i alt 73 fuldstændige besvarelser af spørgeskemaet, mens yderligere ni kommuner delvist besvarede det. Besvarelserne udgør derfor et solidt datagrundlag, der belyser de kommunale variationer og fællesnævne inden for sagsbehandlingen. I forbindelse med besvarelsen oplyste flere kommuner om, at visse spørgsmål er besvaret ud fra et skøn/vurdering, hvilket skyldes, at kommunerne ikke har konkrete data på området.

For enkelte spørgsmål er kommunernes svar segmenteret efter kommunestørrelse for yderligere at nuancere de modtagne besvarelser. Segmenteringen klassificerer kommuner som 'store' ved over 55.000 indbyggere, 'mellemstore' ved mellem 35.000 og 55.000 indbyggere og 'lille' ved 35.000 indbyggere eller derunder. Indbyggertal baseres på opgivelser, jf. Danmarks Statistik, for kommunernes respektive indbyggertal pr. 01.10.2024.

I spørgsmålene vedrørende dispensation er det blevet gjort tydeligt for respondenterne, at undersøgelsen udelukkende omhandler Byggelovens § 22 og BR18 § 46. Det kan dog ikke udelukkes, at nogle respondenter har overset dette og derfor besvaret spørgeskemaet med udgangspunkt i, at dispensationssagerne også omhandler sager relateret til planloven, lokalplaner og bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er omfattet af krav om helhedsvurdering i stedet for dispensation, jf. § 187. Resultaterne skal derfor læses med dette forbehold in mente.

### 3.2 Casestudier

Casestudierne havde til formål at kortlægge processerne for de tre sagsaktiviteter i detaljer samt udfolde og nuancere de forskellige procestrin, herunder hvilke barrierer og udfordringer sagsbehandlerne oplever i forbindelse med processen. Casestudier blev udført i 10 kommuner og fulgte alle den samme proces for at sikre, at de indsamlede data er sammenlignelige på tværs af kommuner.

Casestudierne bestod af interviews med udvalgte byggesagsbehandlere for de tre sagsaktiviteter samt et efterfølgende semistruktureret interview med den relevante afdelingschef eller teamleder. Sagsbehandlerne blev udvalgt af den relevante afdelingschef/teamleder og var primært baseret på sagsbehandlerens berøring med den givne sagsaktivitet og i nogle tilfælde anciennitet.

Interview med sagsbehandler var struktureret som såkaldte brugerrejser, hvor man detaljeret gennemgik alle procestrin for den givne sagsaktivitet og derudfra stillede spørgsmål til processen fra start til slut samt udfordringer, forbedringspotentialer og effekten af sagsaktiviteten.

De 10 kommuner er udvalgt i dialog med KL. Af anonymitetshensyn er SBST ikke bekendt med, hvilke kommuner der blevet udvalgt eller deltog som casekommune. Kommunerne er udvalgt baseret på tre udvælgelseskriterier: størrelse (defineret ud fra indbyggertal), geografi og kommune-type (defineret af Danmarks Statistik).

De 10 endelige casekommuner fordeler sig således på de tre udvælgelseskriterier:

| Størrelse | Geografi       | Kommunetype          |
|-----------|----------------|----------------------|
| Stor: 5   | Nordjylland: 2 | Hovedstadskommune: 2 |
| Mellem: 3 | Midtjylland: 2 | Storbykommune: 1     |
| Lille: 2  | Syddanmark: 2  | Provinsbykommune: 2  |
|           | Sjælland: 1    | Oplandskommune: 2    |
|           | Hovedstaden: 3 | Landkommune: 3       |

Størrelse klassificerer kommuner som 'stor' ved over 55.000 indbyggere, 'mellemstor' ved mellem 35.000 og 55.000 indbyggere og 'lille' ved 35.000 indbyggere eller derunder. Indbyggertal baseres på opgivelser, jf. Danmarks Statistik, for kommunernes respektive indbyggertal pr. 01.10.2024. Kommunetype er baseret på Danmarks Statistik.

Statistik, som opdeler kommunerne baseret på den største by i kommunen opgjort på indbyggertal (by/land-dimension) og tilgængelighed til job (centralt/yderligt placeret)<sup>2</sup>.

### 3.3 Interviews med ansøgere

Rambøll har gennemført 12 interviews med ansøgere, som har været involveret i enten en stikprøvekontrol, en lovliggørelsessag eller en dispensationsansøgning. Flere af ansøgerne har været involveret i mere end én sagsaktivitet. I disse tilfælde blev samtlige relevante sager gennemgået og drøftet under interviewet. Det var oprindeligt planlagt, at alle ansøgere skulle rekrutteres gennem en systematisk udvælgelsesproces via kommunerne. Det viste sig dog at være vanskeligere end planlagt. Derfor er ansøgerne blevet rekrutteret via gatekeepermetoden, hvor både casekommuner, følgegruppemedlemmer og eget netværk har fungeret som gatekeepers. Interviews havde til formål at få dybere indsigt i ansøgernes perspektiv på sagsbehandlingen i hhv. stikprøvekontrol, lovliggørelse og dispensation.

<sup>2</sup> Se yderligere information om kommunetyper på Danmarks Statistiks hjemmeside: <https://www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/nomenklaturer/kommunegrupper>

Interviewene blev afholdt som semistrukturerede onlineinterviews. Nedenfor ses en oversigt over fordelingen af sager, der er blevet gennemgået i interviews. De ni professionelle ansøgere er opdelt i hhv. store og små ansøgere. Store ansøgere tæller virksomheder, som har over 10 ansatte, mens små ansøgere har 10 eller færre ansatte. Alle de professionelle ansøgere har haft en rådgivende rolle i den pågældende byggesag. De tre private ansøgere er alle privatpersoner, som har haft en sag vedrørende en af deres egne ejendomme. Eftersom nogle ansøgere gennemgik flere forskellige sager, summerer det samlede antal sager til 13 sager, som er gennemgået i de 12 interviews.

|                            |                         |                         |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Stikprøvekontrol: 4</b> | <b>Lovliggørelse: 4</b> | <b>Dispensation: 6</b>  |
| Store professionelle: 2    | Professionel stor: 1    | Professionelle store: 2 |
| Små professionelle: 2      | Professionel lille: 1   | Professionelle små: 3   |
| Private: 0                 | Private: 2              | Private: 1              |

## 4. Stikprøvekontrol

I de følgende afsnit vil undersøgelsens resultater vedrørende den kommunale stikprøvekontrol på byggesagsområdet blive gennemgået. Først beskrives de overordnede kvantitative resultater fra spørgeskemaundersøgelsen. Dernæst præsenterer vi den kortlagte proces for stikprøvekontrollen, hvorefter vi gennemgår resultater fra spørgeskemaundersøgelse, casestudier og ansøgerinterviews, som relaterer sig til hhv. stikprøvekontrollens opstart, sagsbehandling og afslutning. Endelig præsenteres en evaluering af stikprøvekontrollens effekt samt de største udfordringer og mulige forbedringspotentialer. Afsnittet er baseret på spørgeskemaundersøgelsen, de 10 casestudier med kommunerne samt fire interviews med hhv. to store professionelle og to små professionelle ansøgere.

Tekstboksen herunder opsummerer undersøgelsens centrale konklusioner for stikprøvekontrol, som løbende uddybes herefter.

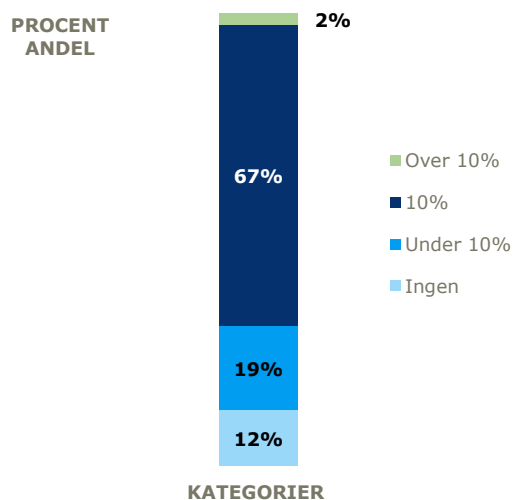
### Opsummering af undersøgelsens resultater om stikprøvekontroller

- Spørgeskemaundersøgelsen viser, at 67 pct. af de kommuner, som har svaret på spørgeskemaet, udtog 10 pct. af de relevante byggesager til stikprøvekontrol i 2023. 12 pct. af kommunerne udtog ikke stikprøvekontroller i 2023. 19 pct. af kommunerne udtog mindre end 10 pct. af relevante byggesager. 2 pct. af kommunerne udtog over 10 pct. af de relevante byggesager. 12 pct. af kommunerne udtog ikke stikprøvekontroller i 2023.
- Undersøgelsens casestudierne viser, at der er stor forskel på, hvor dybdegående selve stikprøvekontrollen er. Størstedelen af de interviewede kommuner kontrollerer udelukkende om de rette dokumenter er til stede, mens enkelte af kommunerne systematisk gennemgår alle relevante kapitler og sammenholder dem med relevante bestemmelser og standarder for at sikre, at alle tal og angivelser ligger inden for bestemmelserne.
- Undersøgelsen finder en statistisk sammenhæng, der viser, at jo længere tid kommunerne bruger, jo større en andel af sagerne resulterer i ulovlige forhold.
- Størstedelen af de interviewede kommuner beskriver, at de har et stort fokus på at løse sagen gennem dialog, før de opretter en lovliggørelsessag, som er det typiske næste skridt. Kommunerne definerer dermed ikke sagen som en egentlig lovliggørelsessag hver gang konstateres ulovlige forhold som følge af stikprøven. For de interviewede kommuner er der først tale om en lovliggørelsessag, når den oprettes som dette i deres sagssystem, men først hvis der oprettes en decideret lovliggørelsessag.
- Ansøgerne beskriver generelt dialogen med kommunen om stikprøvekontrollen som positiv, særligt i forbindelse med mindre forhold som er nemme at håndtere.
- Over halvdelen af kommunerne vurderer i spørgeskemaundersøgelsen, at stikprøvekontrollen i lav eller i meget lav grad lever op til formålet om at sikre overholdelse af BR18.
- Størstedelen af de interviewede kommuner vurderer, ud fra deres perspektiv, at udfordringerne med stikprøvekontroller og den manglende effekt særligt skyldes placeringen i byggeprocessen: efter ibrugtagningstilladelsen. Derfor angiver flere casekommuner, at effekten af den administrative indsats vil kunne øges, hvis stikprøvekontrollen kunne flyttes til tidligere i processen. Ansøgerne deler kommunernes oplevelse af, at tidspunktet for stikprøven kan være en udfordring. Ansøgerne foretrækker dog en rettidig orientering om at være udtrukket til stikprøvekontrol eller brug af midlertidige ibrugtagningstilladelser frem for at rykke selve stikprøven til tidligere i forløbet.

## 4.1 Overblik

### 4.1.1 Overordnede statistiske resultater

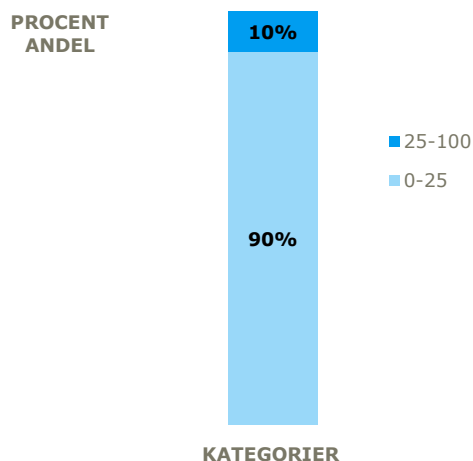
**FIGUR 4-1: ANDEL AF RELEVANTE BYGGESAGER UDTAGET TIL STIKPRØVER I 2023**



Figur 4-1 viser, at en stor andel af kommunerne udvalgte præcist 10 pct. af de sager, der omfattet af BR18 § 46, stk. 1, mens 31 pct. af kommunerne foretog stikprøvekontrol på ingen eller færre end de påkrævede 10 pct. Enkelte kommuner udtog flere end de påkrævede 10 pct. af de relevante sager til stikprøvekontrol. Dette skyldes, ifølge interviews, at disse kommuner har så få relevante sager, at de vurderer det hensigtsmæssigt at gennemgå dem alle, så opgaven ikke kommer til at ligge for "langt væk" for sagsbehandlerne.

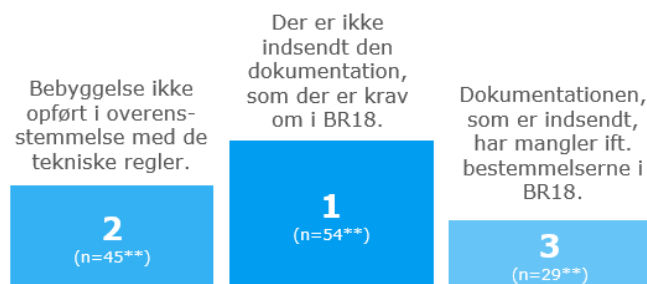
Figur 4-2 viser, at langt de fleste kommuner (90 pct.) i 2023 gennemførte i færre end 25 stikprøvekontroller, mens godt 10 pct. udtog mellem 25-100 sager til stikprøvekontrol.

**FIGUR 4-2: ANTAL STIKPRØVER FORETAGET I 2023 HOS KOMMUNERNE**



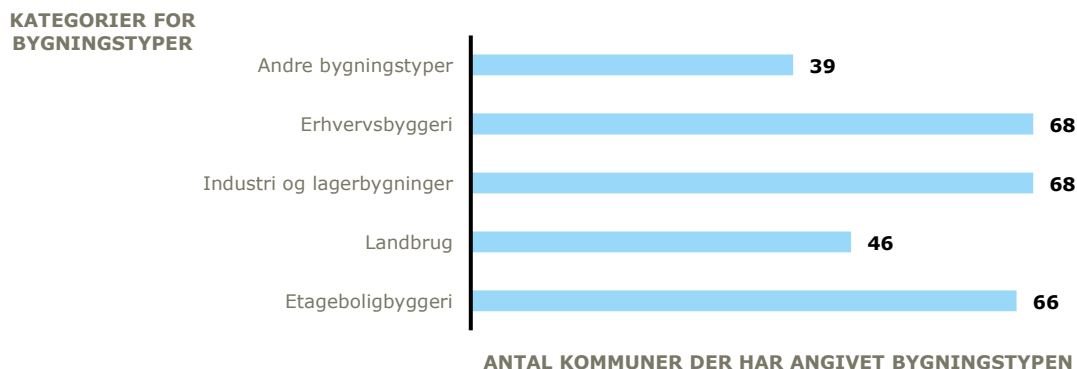
Figur 4-3 viser, at det mest udbredte ulovlige forhold, der opdages ved stikprøvekontrollen, er manglende dokumentation i henhold til kravene i BR18. 54 kommuner angiver dette som et af de tre primære ulovlige forhold. Dernæst angiver 45 kommuner, at byggeri, der ikke er opført i overensstemmelse med de tekniske regler, er blandt de tre mest almindelige overtrædelser. Endelig angiver 29 kommuner, at indsendt dokumentation, der er mangelfuld i forhold til bestemmelserne i BR18<sup>3</sup>, er et af de tre mest forekommende ulovlige forhold.

**FIGUR 4-3: ULOVLIGE FORHOLD DER OFTEST FINDES VIA STIKPRØVEKONTROLLEN**



Figur 4-4 beskriver, at etagebolig-, industri- og lagerbygninger samt erhvervsbyggerier fremhæves af kommunerne som de bygningstyper, der oftest udtages i forbindelse med stikprøvekontrol. Dog ses der generelt en nogenlunde ligelig fordeling mellem, hvilke bygningstyper der indgår i stikprøver, hvilket bl.a. også kan skyldes, at størstedelen af kommunerne udtrækker stikprøver tilfældigt, hvilket forventeligt resulterer i denne fordeling.

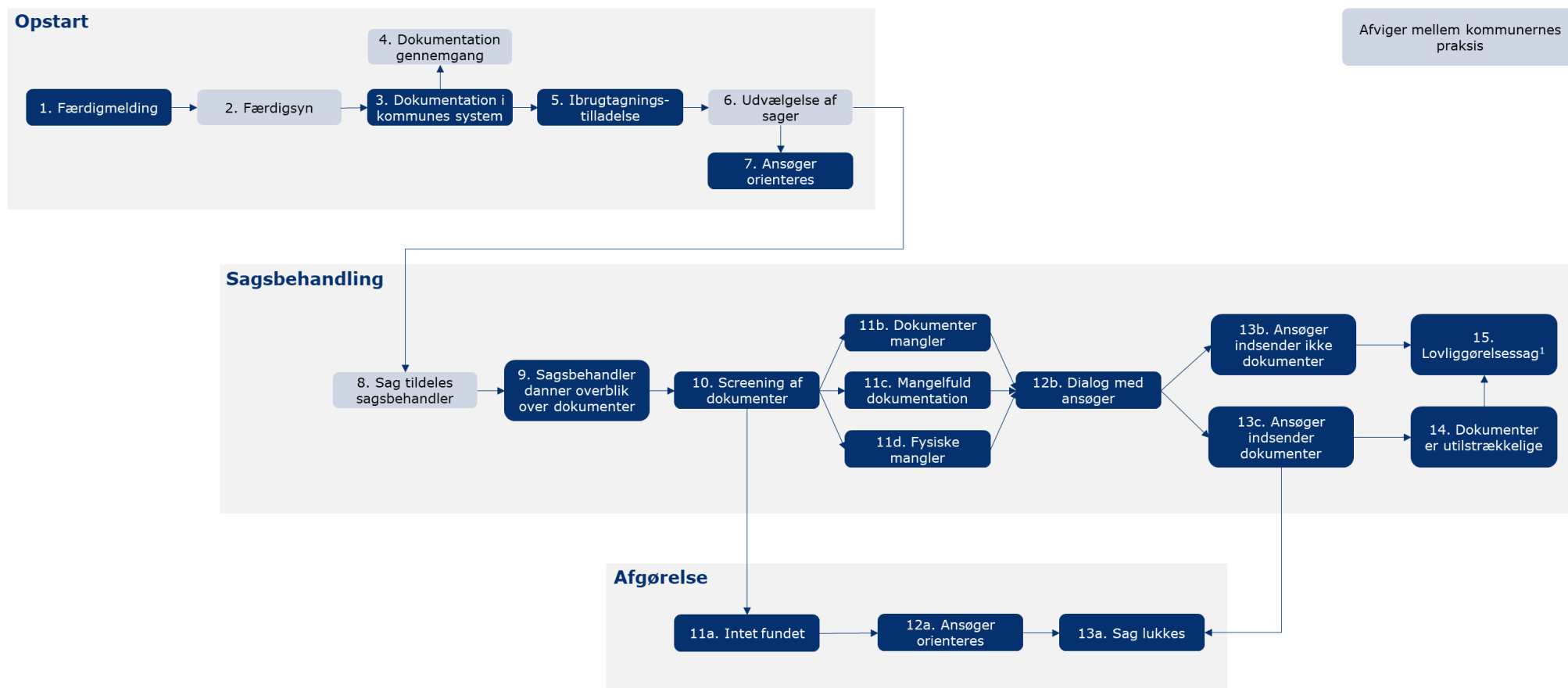
**FIGUR 4-4: ANTAL KOMMUNER DER ANGIVER AT DENNE BYGNINGSTYPE UDTAGES TIL STIKPRØVEKONTROL. N = 70**



<sup>3</sup> Kommunerne har ud fra en liste angivet, at disse forhold er blandt de tre hyppigst forekommende forhold. Forholdene er ikke internt rangeret af hver enkelt kommune, og den angivne liste tager udgangspunkt i hyppigheden, hvormed et bestemt forhold er angivet af de forskellige kommuner. N\*\* = antal kommuner, der har angivet, at det specifikke forhold er blandt de tre hyppigst forekommende forhold.

#### 4.1.2 Procesoverblik – stikprøvekontrol

Nedenfor er processen for stikprøvekontrol optegnet på baggrund af de 10 gennemførte brugerrejser i kommunerne. Efterfølgende præsenteres processens forskellige trin i detaljer.



Note: ¹Såfremt ansøger ikke indsender dokumenter, eller dokumenter er utilstrækkelige, overgår stikprøven til en lovliggørelsessag.

## 4.2 Opstart

### 4.2.1 Tiltag før ibrugtagningstilladelse

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 1-4 i procesoverblikket for stikprøvekontrol.

BR18 § 46, stk. 2, beskriver, at stikprøvekontrollen skal påbegyndes indenfor en måned, efter at ibrugtagningstilladelsen er givet. Nærværende undersøgelse finder dog, at en enkelt interviewet kommune vælger at foretage stikprøvekontrollen, før ibrugtagningstilladelsen er givet. Dette gør de, fordi de oplever, at det gør processen med indhentning af manglende dokumentation langt mere effektiv. Dette skyldes, at ejere/ansøgere er meget fokuserede på modtagelsen af ibrugtagningstilladelse af finansieringsårsager, og derfor er der et større incitament til at samarbejde med kommunen, hvis de endnu ikke har fået ibrugtagningstilladelsen.

Andre kommuner beskriver i interviews, at de anvender andre aktiviteter til at opnå en tidligere dialog med ansøgere og ejere. En kommune beskriver, hvordan de har prioriteret ressourcer til proaktivt at indgå i dialog med erhvervsaktører/rådgivere på byggeområdet for at tage en dialog om byggeprocessen, forud for at byggetilladelsen gives.

En anden kommune anvender i videre omfang færdigsyn til at tage en mundtlig dialog på byggepladsen. Dette gør de, fordi kommunen dermed i højere grad kan vejlede om forhold, som med fordel kan tilrettes, før ibrugtagningstilladelsen gives, eller i situationer, hvor der er byggede forhold, som kræver en dispensation for at være lovlige.

### 4.2.2 Udvælgelseskadence

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 6 i procesoverblikket for stikprøvekontrol.

Interviews viser, at der er stor forskel på, hvorvidt kommunerne udtager stikprøver med et fast interval. Dette afhænger i høj grad af, om kommunerne har et særskilt team, som udvælger og gennemfører stikprøver, eller om det er fordelt på alle sagsbehandlere. Enkelte af de interviewede kommuner, som har særskilte "stikprøveteams", har helt faste systemer, hvor sagsbehandlerne udtrækker stikprøver hver 3. eller 4. uge.

Nogle kommuner har tolket bestemmelserne således, at der ikke skal udtrækkes 10 pct. om måneden, men 10 pct. fordelt på årets samlede antal relevante byggesager. Derfor udtrækker de ikke nødvendigvis stikprøver hver måned på systematisk vis, men i stedet udtrækker kommunen flere stikprøver i måneder, hvor der ikke er travlt med andre byggesager. For de kommuner, hvor den enkelte sagsbehandler også står for stikprøven, skrives sagen ind i et dertilhørende Excel-ark. Hvis sagen er nummer 10, så udtrækkes sagen til stikprøvekontrol. Kadencen for stikprøver afhænger dermed af, hvor mange relevante byggesager der modtager ibrugtagningstilladelse i en given periode.

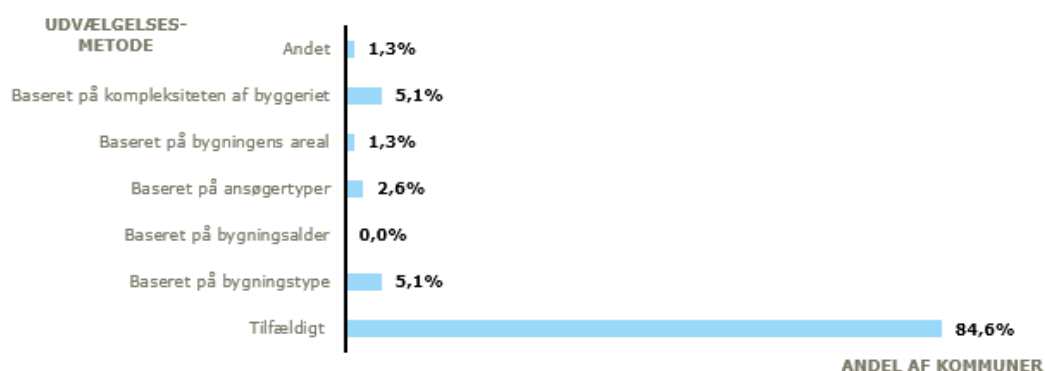
### 4.2.3 Udvælgelsesstrategier og -metoder til stikprøvekontrol

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 6 i procesoverblikket for stikprøvekontrol. Figur 4-5 viser, at størstedelen af kommunerne udvælger sager til stikprøvekontrol tilfældigt (84,6 pct.). Dette foregår, ifølge interviews, for mange kommuner ved, at sagerne indsættes i et Excel-ark sorteret efter datoen for ibrugtagningstilladelsen og derfra udvælges hver 10. sag. Nogle få kommuner får robotter til at udvælge sagerne tilfældigt.

De få kommuner, som ikke udvælger sager tilfældigt, beskriver i interviews, at udvælgelsesmetoden i højere grad enten er risikobaseret eller repræsentativ.

Den risikobaserede tilgang fokuserer på fx ansøgere, hvor der er større sandsynlighed for ulovlige forhold, baseret på kommunens erfaring med enten specifikke ansøgere eller ansøgertyper. En anden beskrevet risikobaseret tilgang inkluderer kriterier, der omhandler, hvorvidt der har været skift af rådgivere flere gange, kompleksiteten af sagen og andre risikobaserede kriterier. Den repræsentative tilgang sikrer, at der udvælges et bredt og så vidt muligt repræsentativt udsnit af både ansøger- og bygningstyper.

**FIGUR 4-5: KOMMUNERNES ANGIVELSE AF HVORLEDES STIKPRØVER UDTAGES.**



#### 4.2.4 Involveret personale

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 8 i procesoverblikket for stikprøvekontrol.

I enkelte interviewede kommuner foregår udvælgelsen centralt i byggesagsafdelingen, fx hos administrativt personale, som udtrækker stikprøverne og derfra adviserer den pågældende sagsbehandler om, at sagen er udtrukket til stikprøve eller hos et dedikeret hold af medarbejdere, som står for stikprøvekontroller. I andre kommuner fremgår det af interviews, at det er sagsbehandlerne selv, der indsætter de relevante sager i et udtrækningssystem, så snart ibrugtagningstilladelsen er givet, og derfra tager sagen videre til selve sagsbehandlingen i forbindelse med stikprøvekontrollen.

Kommuner, der har dedikeret et specifikt team af medarbejdere til at udføre stikprøvekontroller, fremhæver i interviews, at denne tilgang fremmer specialisering inden for opgaven, hvilket både øger effektiviteten og kvaliteten af kontrollen. Ifølge de overordnede statistikker fra spørgeskemaundersøgelsen gennemførte 9 ud af 10 kommuner færre end 25 stikprøvekontroller i 2023. Dette understreger, at stikprøvekontrol er en sjældent forekommende opgave, især når den fordeles mellem flere/alle byggesagsbehandlere. Flere kommuner beskriver derfor også i interviews, at selve gennemførelsens dybde og kvalitet kan være påvirket af, at stikprøvesagerne ikke er en del af sagsbehandlernes faste rutiner, og de derfor ikke har nogle standardprocedurer eller metoder til at gennemføre kontrollen hurtigt og effektivt.

Kommuner, der har valgt, at den sagsbehandler, som har håndteret sagen fra start til slut, også skal udføre stikprøvekontrollen, fremhæver i interviews, at denne tilgang kan have flere fordele. For det første sikrer metoden, at sagsbehandleren allerede kender sagens historik, hvilket gør det lettere og hurtigere at sætte sig ind i den igen. For det andet har sagsbehandleren ofte været i dialog med ejeren eller ansøgeren og har dermed en eksisterende relation, som kan være nyttig, hvis der opstår behov for at indhente yderligere dokumentation eller fortsætte dialogen på baggrund af konstaterede ulovlige forhold.

#### *4.2.5 Periode fra sagen udvælges til stikprøvekontrollen gennemføres*

Følgende afsnit relaterer sig til tiden mellem punkt 8 og 9 i procesoverblikket for stikprøvekontrol. Casestudierne viser, at de fleste kommuner, som foretager stikprøver, udvælger disse inden for de beskrevne fire uger. Dette er dog ikke ensbetydende med, at selve kontrollen af sagen også foregår inden for denne tidsperiode. Casestudier viser, at nogle kommuner har en fast procedure for at gennemføre kontrollen i umiddelbar forlængelse af, at stikprøven er udvalgt. Andre kommuner noterer blot, at sagen er udtaget til stikprøve, og derefter indgår kontrollen heraf i den samlede prioritering af byggesager, hvor stikprøvekontrollen ofte bliver nedprioriteret.

Nogle kommuner beskriver, at der kan gå lang tid, fra stikprøven udtages og ejer/ansøger bliver orienteret om, at sagen er udtaget til, at sagsbehandleren gennemgår dokumentationen. I nogle tilfælde går der så lang tid (adskillige måneder og for nogle kommuner næsten et år), at det nærmest ikke giver mening at gennemføre kontrollen, fordi sagen for alle aktører er lukket.

Derfor har enkelte kommuner en intern frist for, hvornår stikprøvekontrollen skal være gennemført, og hvis denne tidsfrist ikke overholdes, lukkes sagen, uden at selve stikprøvekontrollen af den indsendte dokumentation er gennemført. Det vil sige, at nogle kommuner i praksis udtager stikprøver, som ikke reelt kontrolleres. Ansøgerinterviews bekræfter, at der er varians i, hvorvidt stikprøvekontrollen fører til en hurtig afklaring. En ansøger beskriver, at der gik længere tid fra, at de blev orienteret om, at de var udtaget til stikprøven, til de fik endelig svar på, at sagen var lukket. Andre ansøgere beskriver, at der kommer forholdsvis hurtig afklaring, men at det også skyldtes sagernes simple karakter.

### **4.3 Sagsbehandling**

#### *4.3.1 Gennemgang af dokumenter*

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 10-11 i procesoverblikket for stikprøvekontrol. Casestudierne viser, at det er meget forskelligt, hvor dybdegående kommunerne og de enkelte sagsbehandlere gennemgår dokumenterne. Størstedelen af de interviewede kommuner beskriver, at gennemgangen er struktureret ud fra de relevante kapitler, der indgår i den kommunale byggesagsbehandling. Nogle kommuner har en praksis for at undersøge, om den rigtige dokumentation er til stede for hvert kapitel, uden nødvendigvis at se på, hvorvidt indholdet stemmer overens med BR18. Denne praksis sker i andre kommuner hos det administrative personale eller den enkelte sagsbehandler, allerede før ibrugtagningstilladelsen gives.

Et par af de interviewede kommuner gennemgår samtlige dokumenter systematisk og sammenholder dem med BR18 samt de standarder, der er tilknyttet. En del af de interviewede kommuner beskriver, at praksis er ens for alle sagsbehandlere, mens nogle få kommuner beskriver, at gennemgangens dybde afhænger af enten den enkelte sagsbehandler, fx hvis denne har en specifik faglig baggrund og derfor kigger mere dybdegående på visse forhold frem for andre, eller hvor travlt der er i afdelingen. Slutteligt beskriver nogle kommuner også, at dybden kan afhænge af, hvorvidt kommunen har en forventning om, at en bestemt ansøger eller bygningstype indeholder ulovlige forhold. I disse tilfælde gennemgås sagen ekstra dybdegående.

#### *4.3.2 Dialog med ejer/ansøger*

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 12 i procesoverblikket for stikprøvekontrol. Når kommunen finder ulovlige forhold, kontaktes ejeren, og i nogle tilfælde eventuelle rådgivere, som har været involveret som ansøger i byggesagen. Her varierer praksis også, da nogle kommuner beretter i interviews om, at de tager telefonisk kontakt, mens andre kommuner udelukkende kontakter

ejer/ansøger skriftligt. Nogle kommuner kontakter kun ejeren. Én interviewet kommune har dog indført det som fast praksis at sende kopi til rådgivere. Dette skyldes, at kommunen har set, at det har en positiv effekt på reaktionstiden, hvis rådgivere også er orienteret fra starten. Generelt beskriver kommunerne i interviews, at dialogen med ejere/ansøgere er god og konstruktiv. Kommunerne fortæller dog også, at nogle ejere/ansøgere bliver overraskede over at blive udtaget til stikprøvekontrollen. Overraskelsen skyldes, at ejer/ansøger ikke er klar over, at stikprøvekontrol er en fast del af den ordinære byggesagsbehandling. Dette sker på trods af, at samtlige interviewede kommuner beskriver, at ejer/ansøger orienteres om sandsynligheden for at blive udtaget til stikprøvekontrol både i forbindelse med byggetilladelsen og ibrugtagningstilladelsen.

Generelt beskriver kommunerne, at størstedelen af ejerne/ansøgerne er gode til at fremsende manglende dokumentation/tilrette mangelfulde dokumenter, særligt når der er tale om mindre omfattende dokumentation eller dokumentation, som allerede er udarbejdet. Dette vidner om, at en stor del af de ulovlige fund er tilfælde af uvidenhed eller sjusk frem for ond tro, hvilket underbygges af kommunernes vurdering af forholdene. Kommunerne beretter derudover om, at processen ofte er nemmere og hurtigere, jo mere professionel ejeren/ansøgeren er. Dette kan blandt andet skyldes, at disse aktører, herunder særligt rådgiverne, har "mere på spil" over for både kommunen, som de potentielt skal samarbejde med på et senere tidspunkt, og ejeren, som de har en professionel relation til.

På trods af, at dialogen oftest opleves som god og konstruktiv, beskriver alle de interviewede kommuner også, at det typisk er det procestrin som oftest får sagen til at trække i langdrag. Dette skyldes ofte, at sagen er "lukket" fra ansøgers side, både økonomisk og projektmæssigt. Større ulovlige forhold, som skal tilrettes, kan derfor betyde øgede økonomiske omkostninger for enten ejer eller rådgiver, hvilket kan minimere incitamentet for at reagere på kommunens henvendelser. En anden årsag kan være, at den relevante medarbejder er stoppet eller den relevante underleverandør er gået konkurs eller er blevet opløst, hvilket kan gøre det meget vanskeligt for ejer at efterkomme kommunens krav. Sidstnævnte udfordring er særligt udtalt, hvis der går lang tid fra stikprøven udvælges til den gennemføres, eller fra ejer kontaktes og til at denne reagerer på henvendelsen fra kommunen.

Ansøgerinterviews bekræfter kommunernes generelle opfattelse af, at der er en god og konstruktiv dialog om stikprøvekontrollen. Ingen af de interviewede ansøgere bemærker den overraskelse eller manglende viden om, at stikprøver er en del af praksis, men grundet den lille gruppe interviews kan det ikke endegyldigt konkluderes, at nogle ansøgere er uvidende om stikprøvepraksisen.

## **4.4 Afslutning**

### **4.4.1 Afslutning**

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 13 og 14 i procesoverblikket for stikprøvekontrol.

Når sagen afsluttes, orienteres ejer/ansøger om udfaldet af stikprøvekontrollen. Også her er det meget forskelligt, hvordan kommunerne foretager dette procestrin.

For det første ses i casestudierne, at nogle kommuner har en praksis for systematisk at inkludere alle relevante kapitler i skrivelsen og beskrive både, når der ikke er fundet ulovlige forhold og når der er fundet ulovlige forhold. Andre kommuner beskriver udelukkende, hvis der er fundet ulovlige forhold, og hvad ejer/ansøger skal gøre i den forbindelse.

For det andet indskrives ca. halvdelen af de interviewede kommuner en konkret frist for, hvornår ejer/ansøger skal have reageret, og beskriver i samme ombæring, hvad konsekvensen vil være,

hvis ejer/ansøger ikke reagerer. De resterende kommuner har typisk taget dialogen før den endelige afslutning og er mere tilbageholdne med at kommunikere, hvad næste skridt eventuelt vil være, hvis ejer/ansøger ikke reagerer af hensyn til fokus på den positive relation til ejer/ansøger. Det videre forløb afhænger derudover også af, hvorvidt kommunerne arbejder ud fra mere eller mindre fastlagte bagatelgrænser for, hvornår et ulovligt forhold skal udløse yderligere handling fra ejer/ansøgers side.

For nogle af de interviewede kommuner er det praksis, at sagsbehandlerne foretager et skøn af, hvor omfattende det ulovlige forhold egentlig er, og vurderer derudfra, om den efterfølgende dialog og aktiviteter er "ressourcerne værd". Andre kommuner beskriver en mere "sort/hvid"-tilgang, hvor alle ulovlige forhold kræver udbedring enten retligt eller fysisk.

#### *4.4.2 Sanktionsmuligheder*

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 15 i procesoverblikket for stikprøvekontrol. Generelt finder casestudier, at kommunerne ofte anvender oprettelsen af en lovliggørelsessag som en "sanktionsmulighed" til at skabe fremdrift i sagen. Nogle få interviewede kommuner går direkte til at varsle om og give påbud og eventuel politianmeldelse. Det er meget forskelligt fra kommune til kommune, hvor mange sager der overgår til at blive lovliggørelsessager, hvilket bl.a. kan afhænge af, hvor dybdegående kontrollen er, og hvorvidt praksis i kommunerne er at tillade "små afvigelser" eller have nultolerance over for afvigelser.

De interviewede kommuner beskriver, at sanktionsmulighederne er relativt begrænsede og sjældent bliver taget i brug. Dette skyldes bl.a., at de fleste kommuner oplever, at de fundne ulovlige forhold oftest er så små, at en eventuel lovliggørelsessag og videre påbud eller politianmeldelse er for vidtgående ud fra en proportionalitetsvurdering. For et par interviewede kommuner er det også et spørgsmål om prioritering af ressourcer, hvor de fra politisk og ledelsesmæssigt niveau har fået at vide, at stikprøvekontrol ikke skal prioriteres i særlig høj grad, hvilket også har en indvirkning på, hvor tilbøjelig sagsbehandlerne er til at gå videre med sagen og lade den overgå til at blive en lovliggørelsessag, som generelt beskrives som markant mere ressourcetung.

### **4.5 Evaluering**

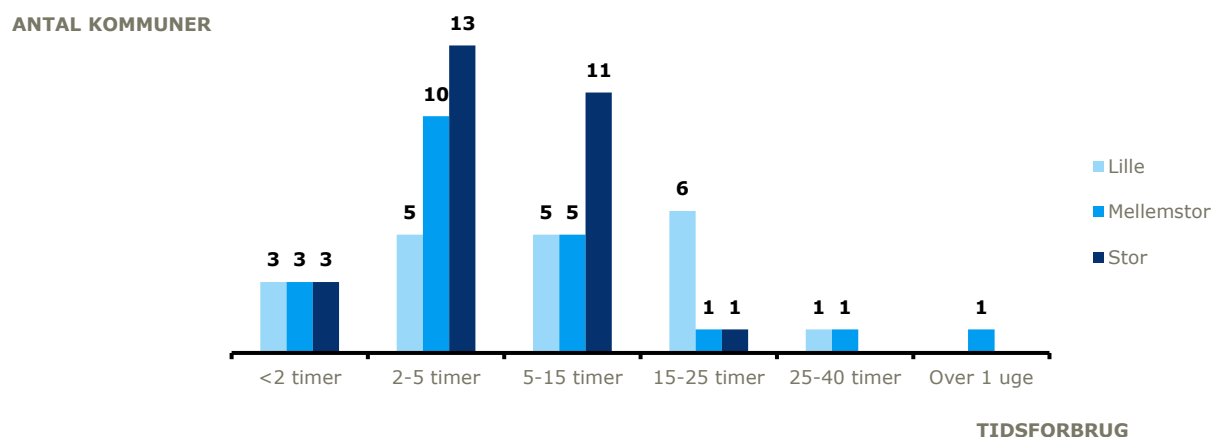
#### *4.5.1 Tidsforbrug*

Spørgeskemaundersøgelsen viser, at størstedelen af kommunerne bruger enten under 5 timer eller 5-15 timer på en stikprøvekontrol. De små kommuner er overrepræsenteret i kategorien 15-25 timer og bruger gennemsnitligt længere tid på en stikprøvekontrol end de store og mellemstore kommuner<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Segmenteringen klassificerer kommuner som 'stor' ved over 55.000 indbyggere, 'mellemstor' ved over 35.000 indbyggere og 'lille' ved 35.000 indbyggere eller derunder. Indbyggertal baseres på opgivelser, jf. Danmarks Statistik, for kommunernes respektive indbyggertal pr. 01.10.2024.

Tidsforbruget kan ifølge de interviewede kommuner både være påvirket af, hvor kompleks og omfattende den enkelte sag er, samt hvor dybdegående kontrollen er.

**FIGUR 4-6: ANTAL KOMMUNER DER HAR ANGIVET, HVOR LANG TID GENNEMFØRELSEN AF EN GENNEMSITLIG STIKPRØVEKONTROL TOG I 2023. N = 69.**



En statistisk analyse indikerer en sammenhæng mellem tidsforbrug på stikprøvekontrol og andelen af ulovlige forhold fundet<sup>5</sup>. Analysen kan dog ikke entydigt konkludere, om sammenhængen betyder, at længere tid anvendt på stikprøven vil resultere i flere konstaterede ulovlige forhold, eller om de kommunerne, der har mange sager med ulovlige forhold, er nødsaget til at bruge gennemsnitligt længere tid pr. sag. De to variable præsenteres i sammenhæng nedenfor.

De fire ansøgere, som blev interviewet vedrørende stikprøvekontroller, deler kommunernes opfattelse af, at så længe der er tale om mindre mangler, er stikprøvekontrollen ikke en større udfordring ressourcemæssigt. De ansøgere, som Rambøll har interviewet, har maksimalt brugt et par timer på at finde de efterspurgte ting frem. Stikprøven har derfor ikke været forbundet med et stort ressourcetræk for disse ansøgere. Ansøgerne beskriver dog også, at det potentielt kan være forbundet med større ressourcetræk, hvis der er tale om mere omfattende forhold. Derfor har én professionel rådgiver fx indskrevet i kontrakter, at eventuelle større udgifter i forbindelse med stikprøvekontrollen vil foregå på medgået tid.

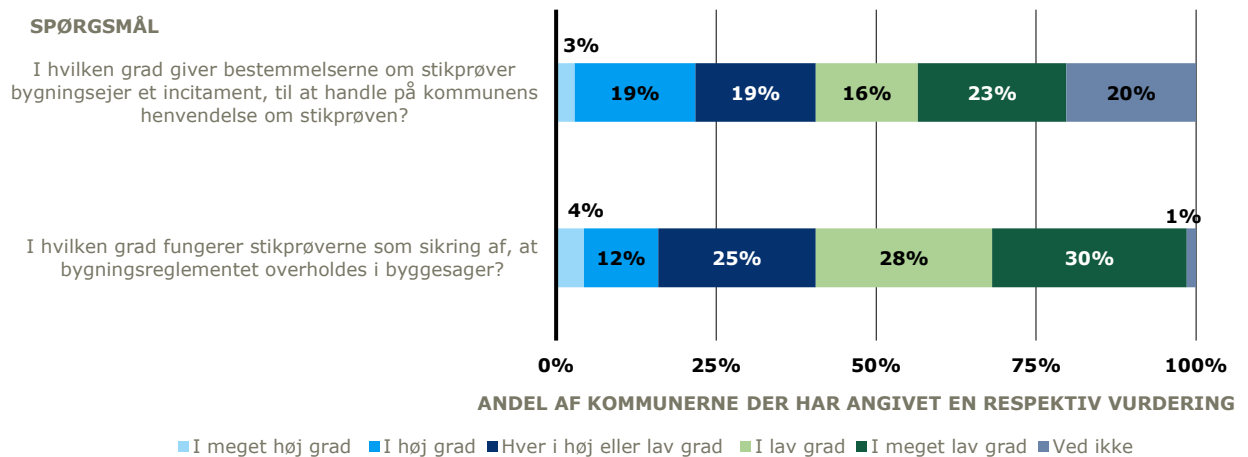
#### 4.5.2 Effekt

Resultater fra både spørgeskemaundersøgelsen og casestudierne viser, at kommunerne ikke vurderer, at stikprøvekontrollen, som den foregår nu, har den tilsigtede forebyggende effekt om at sikre overholdelse af BR18-bestemmelserne.

Som det fremgår af figur 4-7 vurderer 58 pct. af de adspurgte kommuner i lav eller i meget lav grad, at stikprøvekontrollerne fungerer som en sikring af, at BR18 overholdes i byggesager. Derudover vurderer næsten halvdelen af kommunerne (39 pct.) i lav eller i meget lav grad, at bestemmelserne om stikprøver giver bygningsejer incitament til at handle på kommunernes henvisning om stikprøven.

<sup>5</sup> En Chi-square test, med en værdi på 39,23 og en p-værdi på 0,00059 (frihedsgrader = 15).

**FIGUR 4-7: KOMMUNERNES VURDERING AF STIKPRØVEKONTROLLENS EFFEKT**



Interviews understøtter ovenstående konklusion fra spørgeskemaundersøgelsen og finder, at dette bl.a. kan skyldes, 1) at der tages stikprøver af for få sager, 2) at praksis for selve kontrollen er for overfladisk i mange kommuner, eller 3) at kommunerne er tilbageholdne med at gøre brug af de tilgængelige sanktionsmuligheder, enten af servicehensyn eller ud fra et proportionalitetsprincip. Alle tre mulige årsager resulterer i, at konsekvenserne for ejer/ansøger oftest er minimale, selv når de ikke samarbejder fuldt ud.

#### 4.5.3 Særlige udfordringer

Set fra et kommunalt myndighedsperspektiv, omhandler en af de store udfordringer tidspunktet for stikprøven i processen. Eftersom stikprøven først udtages efter, at ibrugtagningstilladelsen er givet, er det de interviewede kommuners vurdering, at både kommunens og ejer/ansøgers handlerum er begrænset til at ændre på eventuelle ulovlige forhold. Bygningen er bygget, nogle gange solgt til nye ejere og taget i brug, og derfor er ejere/ansøgere forbeholdne over for at anvende ressourcer på at efterkomme kommunens krav af økonomiske og praktiske hensyn. Derfor oplever størstedelen af kommunerne i nogle tilfælde, at det kan være vanskeligt at indhente tilstrækkelig dokumentation, enten fordi ejer/ansøger ikke har incitament eller ikke er i stand til at efterkomme kravet.

Ansøgerinterviews bekræfter, at tidspunktet for stikprøven kan være en udfordring grundet tidspunktet for udtagelsen. Ansøgerne bekræfter, at sagen også opfattes som værende lukket både af bygherre og rådgivere og derfor svær at åbne igen, både i praktisk og i økonomisk forstand. Én ansøger beskriver helt konkret, at sagen ikke kunne genåbnes i BOM, hvilket betød, at ansøgeren blev bedt om at sende dokumenter på e-mail, hvilket ikke var i overensstemmelse med ansøgerens retningslinjer for behandling af dokumenter.

Ansøgerne er skeptiske over for at rykke stikprøven til tidligere i processen. Dette skyldes både, at alle dokumenter og forhold ikke er endegyldigt afsluttede, og derudover at det også kan have finansieringsmæssige konsekvenser, hvis ibrugtagningstilladelsen bliver forsinket. Ansøgerne foreslår i stedet at gøre brug af muligheden for enten at give en midlertidig ibrugtagningstilladelse, mens stikprøvekontrollen pågår, eller som minimum allerede at orientere om, at sagen er udtaget, når ibrugtagningstilladelsen uddeles. Dermed er ejer og rådgiver orienteret om, at der kan komme yderligere forespørgsler fra kommunen, og de kan planlægge ud fra det.

Kommunerne beskriver derudover en udfordring med at gennemskue, hvordan praksis for stikprøvekontrol "bør være" baseret på bestemmelserne i BR18. Bestemmelserne har efterladt et stort rum for fortolkning, hvilket har resulteret i usikkerhed og store forskelle i praksis hos kommunerne. Som ansøgere også bliver forvirrede eller frustrerede over. Ansøgerinterviews bekræfter denne forvirring eller frustration. Ansøgerne uddyber i interviews, at deres oplevelser både gælder, hvor forskelligt kommunerne går til sagsbehandlingen, niveauet af den dokumentation, der kræves, og om kommunerne har praksis for at lade mindre forseelser passere.

En yderligere udfordring for kommunerne er, at stikprøverne er gebyrfrie for ansøgeren, mens det kan være en markant udgift til medgået tid for kommunen, hvis sagen bliver langtrukken eller omfattende. Der forekommer dermed en afvejning for kommunen mellem at undersøge sagerne i dybden (tidskrævende) og holde ressourcerne anvendt på stikprøver nede. Denne udfordring har nogle kommuner håndteret på forskellige måder. Dette sker fx ved at foretage stikprøven, før ibrugtagningstilladelsen er givet, og dermed inkludere sagsbehandlingstiden i gebyret, som afregnes ved ibrugtagningstilladelsen. Det kan dog også ske ved oprettelse af lovliggørelsessager, hvor nogle kommuner vælger at inkludere tid anvendt i stikprøven i gebyret, som afregnes ved afslutning af lovliggørelsessagen.

Afslutningsvis beskriver flere interviewede kommuner en klar tendens i udviklingen af kompetencerne hos byggesagsbehandler, som siden indførelsen af BR18 har bevæget sig væk fra byggetekniske baggrunde til mere administrativt og juridisk prægede kompetencer. Dette har bl.a. betydning for, hvor dybdegående dokumentationen kontrolleres, da sagsbehandlerne i stigende grad ikke besidder den tilstrækkelige byggetekniske viden til at kunne kontrollere dokumentationen i dybden.

#### *4.5.4 Forbedringspotentialer*

Flere kommuner foreslår, at mange af udfordringerne med stikprøvekontrol kan reduceres ved at placere den før ibrugtagningstilladelsen. Nogle kommuner foreslår en opdelt kontrol, hvor den udvalgte sags indsendte dokumentation både kontrolleres før byggetilladelsen gives og igen før ibrugtagningstilladelsen.

En tidligere placeret stikprøvekontrol vil både gøre det nemmere for ejer/ansøger at efterkomme eventuelle mangler, eftersom sagen ikke er lukket fra deres side, men også betyde, at aktiviteten kunne inkluderes i det gebyr, som pålægges enten i forbindelse med byggetilladelsen og/eller ibrugtagningstilladelsen.

Et andet forslag omhandler at udtrække en større andel af byggesager. Forslaget om at udtage en større andel har ifølge de interviewede kommuner til formål at øge den forebyggende effekt og er dermed baseret på en forhåbning om, at mere kontrol potentielt kan øge kvaliteten af byggeriet.

## 5. Lovliggørelsessager

I de følgende afsnit vil undersøgelsens resultater vedrørende sagsbehandling af lovliggørelse på byggesagsområdet blive gennemgået. Først beskrives de overordnede kvantitative resultater fra spørgeskemaundersøgelsen. Dernæst præsenterer vi den kortlagte proces for lovliggørelsessager, hvorefter vi gennemgår resultater fra spørgeskemaundersøgelse, casestudier og ansøgerinterviews, som relaterer sig til en lovliggørelsessags opstart, sagsbehandling og afslutning. Endelig præsenteres en evaluering af lovliggørelsens effekt samt de største udfordringer og mulige forbedringspotentialer. Afsnittet er baseret på spørgeskemaundersøgelsen, de 10 casestudier med kommunerne samt fire interviews med en stor professionel og en lille professionel ansøger samt to private ansøgere.

Tekstboksen herunder opsummerer undersøgelsens centrale konklusioner for lovliggørelsesforløb, som løbende uddybes herefter.

### Opsummering af undersøgelsens resultater om lovliggørelsessager

- Praksis for lovliggørelsessager er mere ensartet blandt kommunerne sammenlignet med stikprøvekontrollen.
- Der ses en sammenhæng mellem størrelsen på kommunerne og antallet af lovliggørelsessager.
- Kommunerne vurderer i spørgeskemaet i gennemsnit, at 26 pct. af sagerne kommer i forbindelse med salg af bolig. 24 pct. skyldes gennemgang af BBR-registret, mens 19 pct. af sagerne opstår i forbindelse med kommunens behandling af en anden sag på ejendommen.
- 39 pct. af lovliggørelsessager skyldes manglende byggetilladelse, 32 pct. skyldes, at byggeriet ikke er opført i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser, og 15 pct. skyldes tekniske forhold.
- Generelt bliver lovliggørelsessagerne nedprioriteret, hvis der er mange nye byggesager.
- Spørgeskemaundersøgelsen viser, at størstedelen af kommunerne bruger 20 timer eller derunder pr. lovliggørelsessag. Størstedelen af de interviewede kommuner beskriver dog, at lovliggørelsessager ofte giver langtrukne og ressourcekrævende sagsforløb, som strækker sig over flere måneder – og i nogle tilfælde år.
- Størstedelen af de interviewede kommuner er frustrerede over, at de tilgængelige sanktionsmuligheder ikke vurderes til at være proportionelle med det ulovlige forhold. Dette fører til, at kommunerne er tilbageholdne med at bruge sanktionsmulighederne og dermed har svært ved at sikre fremdrift i sagerne.
- De fleste casekommuner vurderer, at flere sager vil kunne afklares hurtigere og antallet ville blive reduceret, hvis ejerne/ansøgerne generelt havde større indsigt i BR18's relevante krav og den nødvendige dokumentation til opfyldelse heraf.
- Ansøgerne fremhæver, at BR18 opleves som komplekst og omfattende. Det stiller store krav til faglig viden for at kunne håndtere lovliggørelsessager, hvilket flere ansøgere ikke har de nødvendige kompetencer til.
- Derudover udtrykker ansøgerne frustration over, at kommunernes praksis opleves som meget forskellig fra kommune til kommune.

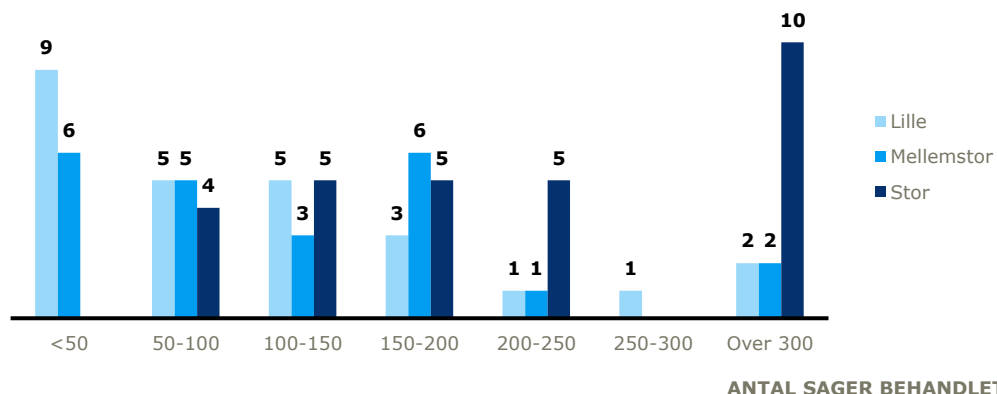
## 5.1 Overblik

### 5.1.1 Overordnede statistiske resultater

Figur 5-1 viser spørgeskemaundersøgelsens svar på, hvor mange sager kommunerne vurderer at have behandlet i løbet af 2023. Figuren inddeler kommunerne i tre størrelser efter indbyggertal, hvor 'lille' svarer til 35.000 indbyggere eller derunder, 'mellemstor' svarer til mellem 35.000-55.000 indbyggere og 'stor' svarer til over 55.000 indbyggere. Svarene viser en stor forskel i, hvor mange sager kommunerne årligt behandler. Der ses en sammenhæng mellem størrelsen af kommunen og mængden af lovliggørelsessager. Således har 15 store kommuner svaret, at de behandler minimum 200 sager årligt, mens kun fire små kommuner og tre mellemstore kommuner har svaret det samme.

**FIGUR 5-1: ANTAL KOMMUNER, DER ANGIVER, AT HAVE BEHANDLET DET ANGIVNE ANTAL LOVLIGGØRELSESSAGER I 2023, EFTER KOMMUNESTØRRELSE**

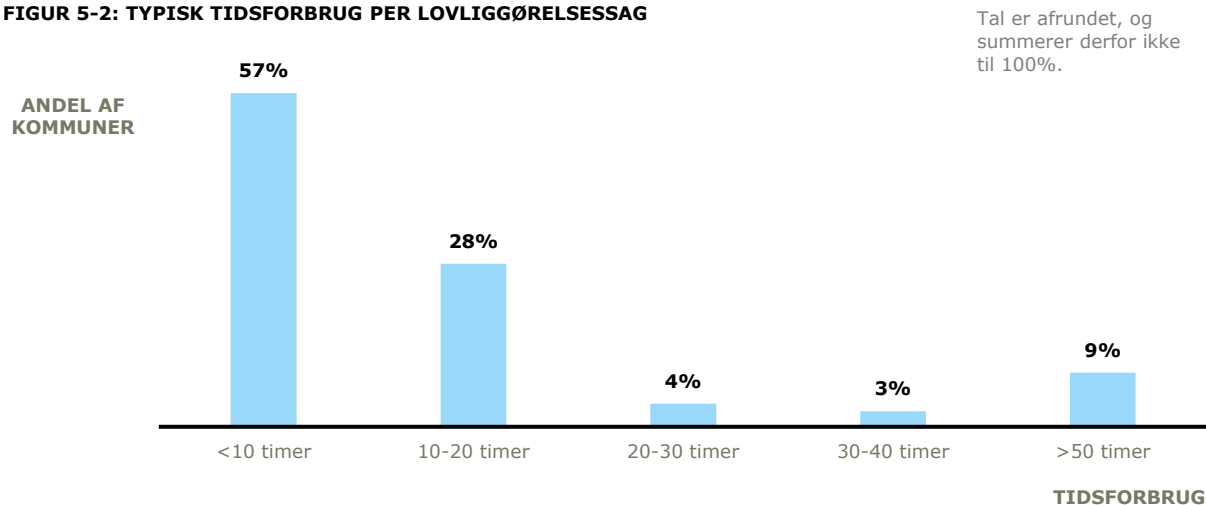
ANTAL KOMMUNER



Når kommunerne skal vurdere deres typiske tidsforbrug på sagsbehandling af en lovliggørelsessag, svarer over halvdelen af kommunerne (57 pct.), at de bruger under 10 timer pr. lovliggørelsessag, mens 28 pct. af kommunerne bruger mellem 10 og 20 timer pr. sag, jf. figur 5-2.

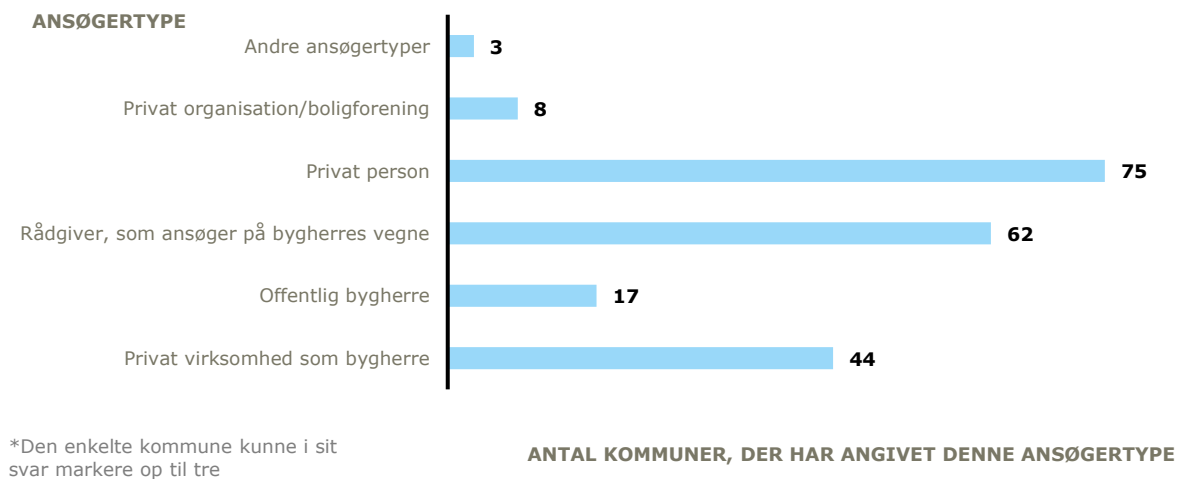
For de sidste 9 pct. af kommunerne, der bruger over 50 timer pr. sag, er der en større spredning i besvarelserne, som varierer fra mindst 50 timer op til 3.500 timer på en typisk lovliggørelsessag. Det skal bemærkes, at der er en risiko for, at de kommuner, som har angivet så høje tal, i stedet har ment det samlede antal timer, der er anvendt på lovliggørelsessager i 2023, og ikke timeforbruget for én gennemsnitlig lovliggørelsessag.

**FIGUR 5-2: TYPISK TIDSFORBRUG PER LOVLIGGØRELSESSAG**



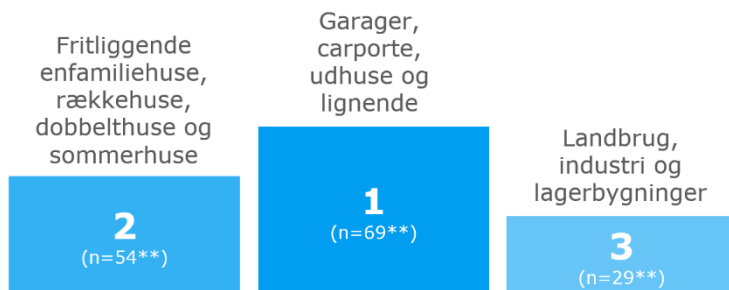
Figur 5-3 viser, hvilke ejer-/ansøgertyper der er mest repræsenterede i de enkelte kommuners lovliggørelsessager<sup>6</sup>. Langt størstedelen af de adspurgte kommuner (75 kommuner) har angivet, at private personer var en af de tre mest repræsenterede ejer-/ansøgertyper. 62 kommuner har angivet, at rådgivere ligeledes er en af de tre mest repræsenterede ejer-/ansøgertyper, mens 44 kommuner har angivet en privat virksomhed, som en af de tre mest repræsenterede ejer-/ansøgertyper.

**FIGUR 5-3: ANTAL KOMMUNER, DER HAR ANGIVET, AT FØLGENDE ANSØGERTYPE ER BLANDT DE TRE EJER-/ANSØGERTYPER, DER HAVDE FLEST SAGER OM LOVLIGGØRELSE I 2023 I KOMMUNEN**



Figur 5-4 viser, de tre bygningstyper, som kommunerne oftest oplever, at en lovliggørelsessag omhandler<sup>7</sup>. Her er den mest angivne bygningstype "garager, carporte, udhuse og lignende", som 69 kommuner angiver som en af de tre hyppigst forekommende bygningstyper. Herefter følger "fritliggende enfamiliehuse, række- og dobbelthuse og sommerhuse", der nævnes af 54 kommuner, efterfulgt "landbrug, industri og lagerbygninger", som 29 kommuner nævner blandt deres tre mest repræsenterede bygningstyper.

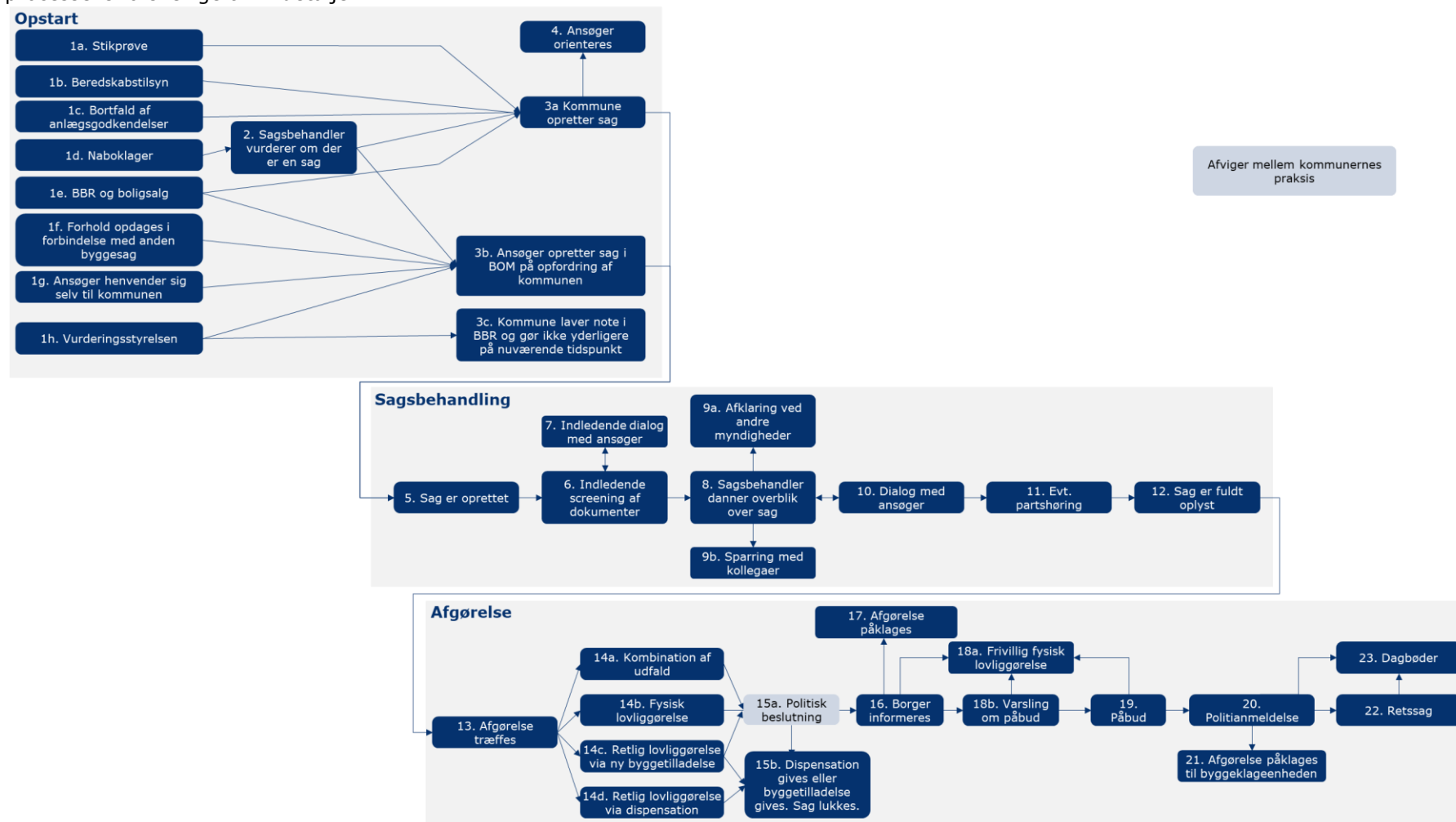
**FIGUR 5-4: DE TRE BYGNINGSTYPER, SOM LOVLIGGØRELSESSA-  
GER OFTEST OMHANDLER**



<sup>7</sup> Den enkelte kommune kunne i sit svar markere op til tre bygningstyper.

### 5.1.2 Procesoverblik – lovliggørelsessager

Nedenfor er processen for lovliggørelsessager optegnet på baggrund af de 10 gennemførte brugerrejser i kommunerne. Efterfølgende præsenteres processens forskellige trin i detaljer.



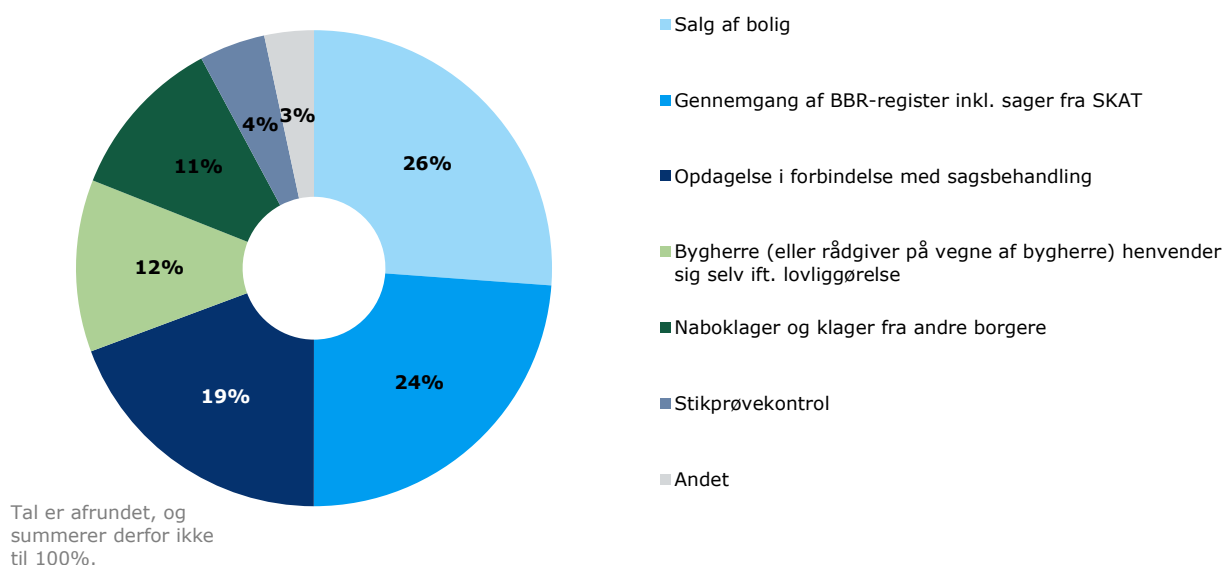
## 5.2 Opstart

### 5.2.1 Indgange for lovliggørelsessager

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 1 i procesoverblikket for lovliggørelsessager.

Figur 5-5 viser, hvordan lovliggørelsessager opstår i kommunerne, som angivet i spørgeskemaet. Det ses her, at den hyppigst forekomne årsag er boligsalg (26 pct.) efterfulgt af gennemgange af BBR-register (24 pct.) eller ved, at sagsbehandler opdager ulovlige forhold ved anden sagsbehandling (19 pct.). Det er værd at bemærke, at kun 4 pct. af lovliggørelsessagerne opstår i forbindelse med kommunernes stikprøvekontrol.

**FIGUR 5-5: KOMMUNERNES ANGIVELSER AF, HVOR STOR EN ANDEL AF LOVLIGGØRELSESSAGER OPSTÅR I FORBINDELSE MED FØLGENDE AKTIVITETER**



Interviews bekræfter spørgeskemaundersøgelsens resultater om, at lovliggørelsessager særligt opstår i forbindelse med boligsalg, gennemgang af BBR eller ved sagsbehandling af byggesager om andre forhold, hvor sagsbehandler opdager ulovlige forhold, fx ved en gennemgang af luftfotos. Vurderingsstyrelsens arbejde med ejendomsvurderinger har i flere kommuner skabt en stor gruppe af potentielle lovliggørelsessager, op mod 500 yderligere sager pr. kommune, som afventer sagsbehandling. Til disse sager har flere kommuner angivet, at de er blevet lagt til side indtil de bliver aktuelle, fx i forbindelse med boligsalg, grundet prioritering af ressourcer.

I nogle kommuner fylder naboklager mere end hos andre kommuner. Interviews indikerer, at naboklager særligt fylder meget i kommuner, som enten har mange ressourcestærke indbyggere eller relativt flere enfamilie-, sommer- og rækkehuse. En forklaring på de ressourcestærke indbyggere er, at disse borgere bedre forstår at navigere i forhold til de forskellige kommunale institutioner/systemer og lettere har adgang til juridisk sparring om potentielt ulovlige forhold. I de kommuner, hvor det i højere grad omhandler forekomsten af enfamilie-, sommer- og rækkehuse, er forklaringen i højere grad, at det er i disse kvarterer, at der ofte opstår uoverensstemmelser og konflikter imellem naboer, som bl.a. kan være årsag til naboklager.

### 5.2.2 Indledende dialog med ejer/ansøger

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 3-4 i procesoverblikket for lovliggørelsessager.

Interviews viser, at mange lovliggørelsessager indledes med en dialog med ejeren/ansøgeren. Dialog med bygningssejer kræver oftere en grundigere forklaring af processen og de tekniske bestemmelser, mens dialogen med en tilknyttet rådgiver opleves at gå nemmere, da rådgiver har et bedre fagligt overblik over BR18 og forståelse af kommunens krav om dokumentation.

Enkelte kommuner nævner, at fysiske møder eller telefonisk kontakt er en særlig hensigtsmæssig ressourceinvestering i den indledende dialog med ejer/ansøger, da ejeren/ansøgeren ofte er usikker på, hvad lovliggørelsesprocessen indebærer, og særligt hvilken dokumentation der kræves. Denne tvivl opleves at kunne forklares hurtigere mundtligt, hvor der samtidig er rum til at stille spørgsmål fra ejer/ansøgers side, frem for at bruge skriftlig korrespondance. Tilgangen understøttes af ansøgerinterviews, som oplever, at en åben dialog med kommunerne gør processen både lettere og mere overskuelig.

Sager om naboklager opleves som vanskeligere at opstarte, da ejer ikke selv har henvendt sig, men kontaktes af kommunen på baggrund af anden part. Ejer er derfor ofte overrasket over henvendelsen, særligt hvis der ikke har været en forudgående dialog mellem de involverede parter, hvilket kan resultere i en mindre konstruktiv dialog.

Endelig er den indledende dialog med ejer med til at give sagsbehandleren et overblik over sagens problematik og kompleksitet, hvilket bruges som grundlag for den efterfølgende prioritering af lovliggørelsessagerne.

### 5.2.3 Prioritering af lovliggørelsessager

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 3 i procesoverblikket for lovliggørelsessager. Interviews viser, at lovliggørelsessager nedprioriteres i størstedelen af kommunerne til fordel for nye byggesager. Dette valg forklares med kommunernes ressourcer til byggesagsbehandling, som ikke nødvendigvis svarer til mængden af sager i kommunen, og derfor prioriteres sagsbehandling af nye byggesager. De fleste kommuner forklarer dette med, at de prioriterer de områder, som kommunerne måles på via bl.a. servicemål.

Casestudier viser, at det er meget forskelligt fra kommune til kommune, hvor mange lovliggørelsessager der ligger og venter. Generelt beskriver kommunerne, at de sager, som omhandler sikkerhed og sundhed, prioriteres højt. Disse sager udgør dog en meget lille andel af det totale antal lovliggørelsessager. Når de resterende lovliggørelsessager skal sagsbehandles, har de interviewede kommuner forskellige tilgange til prioriteringen af, hvilke lovliggørelsessager der kommer først. Flere kommuner nævner, at de prioriterer sagerne efter ansøgningstidspunktet og gennemgår dem kronologisk. Andre kommuner prioriterer boligsalg, enten for at tage hensyn til de økonomiske konsekvenser for borgeren, eller fordi disse sager er hurtigere gennemført, da ejer/ansøger selv har et incitament til at få sagen lukket og derfor er meget samarbejdsvillig. Denne prioritering gør sig særligt gældende i kommuner med mange boligsalg, fx ved en overvægt af privatboliger og sommerhuse.

Endelig nævnes det i flere kommuner, at lovliggørelsessager, der omhandler bygningernes sikkerhed og sundhed, også prioriteres højt, særligt hvis kommunen har udfordringer med lang sagsbehandlingstid.

En mere uformel prioritering sker, når sagsbehandlere bliver opmærksomme på, om enkelte sager eventuelt kan tiltrække sig politisk interesse. Her nævnes det, at man særligt tager hensyn til

borgere med gode kontakter eller mange ressourcer, da disse kan føre til større klagesager, hvis deres lovliggørelsessager trækker ud. Interviews indikerer, at det særligt gør sig gældende i kommuner med mere ressourcestærke borgere.

Interviews viser, at det er meget forskelligt, om den enkelte kommune har mange afventende lovliggørelsessager. Nogle kommuner kan løbende håndtere de indkomne lovliggørelsessager, mens andre kommuner har en stor – og voksende – pulje af lovliggørelsessager ventende, hvor én kommune fx opgør, at det vil tage fire årsværk at nå i bund med den nuværende pulje af lovliggørelsessager.

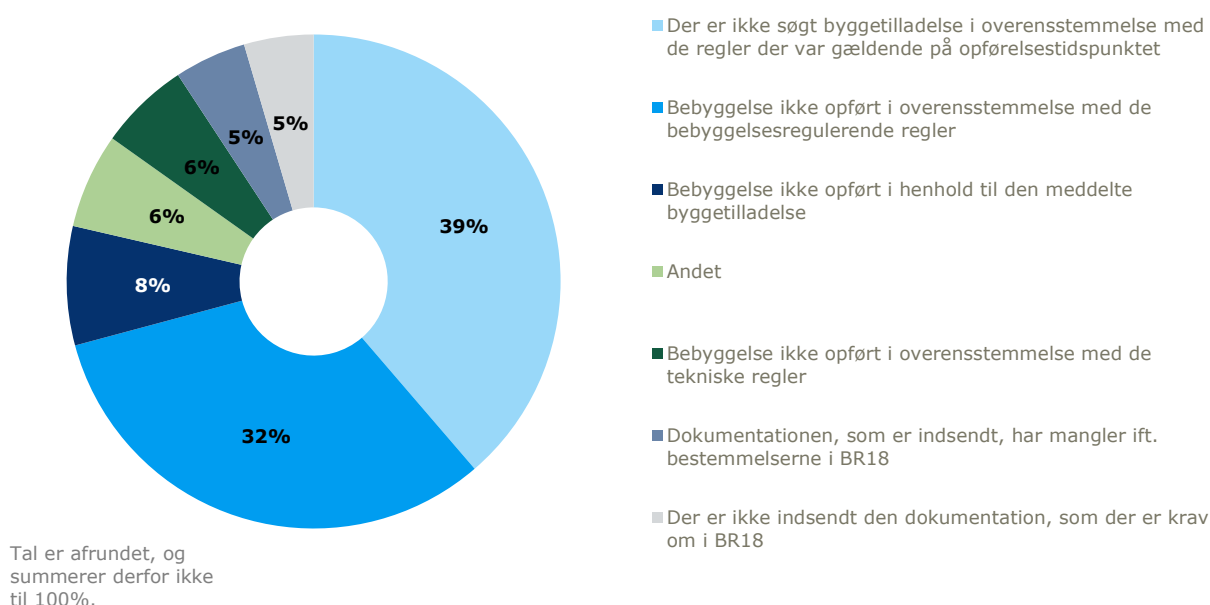
Lovliggørelsessagerne, som er opstået gennem Vurderingsstyrelsens arbejde med ejendomsvurderinger, bidrager ligeledes til denne pulje af ventende sager. Nogle kommuner håndterer de potentielle sager fra Vurderingsstyrelsen midlertidigt ved at sætte en note i BBR-registret på ejendommen med en forventning om, at boligejeren selv vil oprette en sag, når boligen skal sælges, og på den måde udskydes presset på sagsbehandling ud. Andre har endnu ikke taget stilling til, hvordan sagerne skal behandles, og har i stedet parkeret dem, som en gruppe af sager, der på et tidspunkt skal sagsbehandles.

#### 5.2.4 Tildeling af sagsbehandler

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 3 og 5 i procesoverblikket for lovliggørelsessager. Kommunerne har forskellige tilgange til, hvordan lovliggørelsessagerne tildeles den enkelte sagsbehandler. Nogle kommuner tildeler sagerne vilkårligt, andre kommuner har organiseret sig i tematiske afdelinger (fx et boligteam, et erhvervsteam og et byteam) eller tildeler sagerne efter geografiske områder, da de tematiske og geografiske opdelinger opleves at give sagsbehandlerne en større form for specialisering inden for en sagstype. Endelig tildeler nogle kommuner efter byggesagsbehandlerens anciennitet, hvor erfarne sagsbehandlere får de mere komplekse sager.

### 5.3 Sagsbehandling

FIGUR 5-6: ANDEL AF LOVLIGGØRELSESSAGER, SOM OMHANDLER BESTEMTE FORHOLD



### *5.3.1 Indledende screening*

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 6 i procesoverblikket for lovliggørelsessager.

Lovliggørelsessagen indledes generelt med en screening, hvor sagsbehandler danner sig et overblik over sagen, dens kompleksitet, og hvilke andre parter der skal inddrages. Her er et vigtigt første skridt at få klarhed om årstallet for det pågældende forhold, da det afgør, hvilke udgaver af bygningsreglementet sagen skal vurderes på baggrund af. I flere kommuner bruges screeningen også til at identificere, om central dokumentation udestår. Hvis det er tilfældet, henvender sagsbehandler sig skriftligt til ejer/ansøger om den manglende dokumentation.

Indhentning af dokumentation består ofte af en længerevarende dialog med ejer/ansøger, som kan have svært ved at forstå, hvad der konkret efterspørges, og i hvilken grad forhold skal dokumenteres. Dette kan være særligt vanskeligt i lovliggørelsessager, der ofte vedrører forhold, som strækker sig mange år tilbage og i nogle tilfælde til før ejer overtog bygningen eller ansøger (typisk rådgiveren) var involveret i byggesagen. Derfor kan kravene om den nødvendige dokumentation kræve et større undersøgelsesarbejde for ejer/ansøger, eftersom vedkommende ikke altid er bekendt med, hvorfra de skal indhente denne dokumentation.

### *5.3.2 Sagsbehandling*

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 8-12 i procesoverblikket for lovliggørelsessager.

Når lovliggørelsessagen overgår til den egentlige sagsbehandling, karakteriserer flere interviewede kommuner denne fase som en form for detektivarbejde. Her undersøges, hvilke forhold ved bygningen der er ulovlige, hvor alvorlige de forskellige overtrædelser er, om de også var ulovlige, da bygningen blev bygget, og hvorvidt der er behov for flere oplysninger fra ejer/ansøger selv, kollegaer eller andre myndigheder.

Der tegner sig på tværs af kommunerne et billede af, at kollegial faglig sparring mellem byggesagsbehandlerne er en vigtig del af sagsbehandlingen. Den kan foregå i både formelle og mere uformelle fora. Flere kommuner afsætter tid på faste teammøder til at gennemgå særligt komplekse sager. Det opleves som et forum for vidensdeling, som mindre erfarne sagsbehandlere kan bruge til at opbygge erfaring med det typiske sagsforløb, sagstyper og rationalerne bag mulige sagsudfald.

### *5.3.3 Dialog med ejer/ansøger*

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 7 og 10 i procesoverblikket for lovliggørelsessager.

De fleste interviewede kommuner indleder som udgangspunkt dialogen med ejer/ansøger gennem Byg og Miljø for at sikre, at der er skriftlig dokumentation på sagen. For at skabe fremdrift i sager anvender sagsbehandlerne ligeledes telefonisk dialog, hvis et mindre tvivlsspørgsmål skal afklares, eller hvis sagsbehandleren vurderer, at ejer/ansøger ikke har forstået, hvad kommunen efterspørger. Enkelte kommuner beskriver, at de primært foretrækker den direkte dialog frem for at gå via et skriftligt system.

Sammenlignet med stikprøvesagerne oplever de interviewede kommuner en mere udfordrende og konfliktfyldt dialog med ejer/ansøger i lovliggørelsessager af forskellige årsager. Hvis lovliggørelsessagen er indledt som en del af et boligsalg, opstår konflikten ofte, når ejer/ansøger bliver bekendt med kommunernes sagsbehandlingstider. Her oplever sagsbehandlerne ofte et pres fra ejer/ansøger om at prioritere deres sag. Ved naboklager oplever sagsbehandleren særligt den indledende kontakt med ejer/ansøger som udfordrende, da kommunens kontakt kan være første gang, bygningsejeren bliver bekendt med det ulovlige forhold.

Derudover nævner særligt mere erfarne sagsbehandlere, at ejere/ansøgere bliver frustrerede over det nye bygningsreglements funktionsbaserede tilgang, der vanskeliggør klare og specifikke anvisninger. Nogle kommuner forklarer fx, at det er svært at stå for tolkningen af, om et forhold er "bedst muligt udnyttet". Slutteligt nævner flere af de interviewede kommuner, at relationen til ejere/ansøgere særligt bliver udfordret, når der er behov for fysiske ændringer af byggeriet for at få det lovliggjort. Dette skyldes bl.a., at det dermed bliver langt mere omkostningsfyldt for ejer/ansøger, end hvis der var tale om retlig lovliggørelse.

Ansøgerinterviews beskriver, at dialogen afhænger af, hvilken kommune der er tale om. Ansøgerne oplever store forskelle i, hvor imødekomne og dialogbaserede kommunerne er.

#### *5.3.4 Dialog med relevante myndigheder*

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 9a i procesoverblikket for lovliggørelsessager.

I mange sager har sagsbehandleren behov for at afklare særlige forhold hos andre afdelinger og myndigheder i kommunen. Involveringen spænder bredt og kan fx omhandle landzonetilladelse, naturbeskyttelse, spildevandsudfordringer eller hensyn i lokalplaner. Hvis sagsbehandleren skønner det relevant, sendes sagen derfor i høring i relevante kommunale afdelinger for at få deres vurdering af de identificerede forhold. Flere kommuner understreger, at denne proces bidrager til en længere sagsbehandlingstid, da det kan være forskelligt, hvor højt lovliggørelsessager prioriteres i andre afdelinger, der ikke har det direkte ansvar for lovliggørelsen. For at imødekomme dette prioriterer flere sagsbehandlere at sende lovliggørelsessagerne i høring så tidligt som muligt i processen.

### **5.4 Afslutning**

#### *5.4.1 Afgørelse*

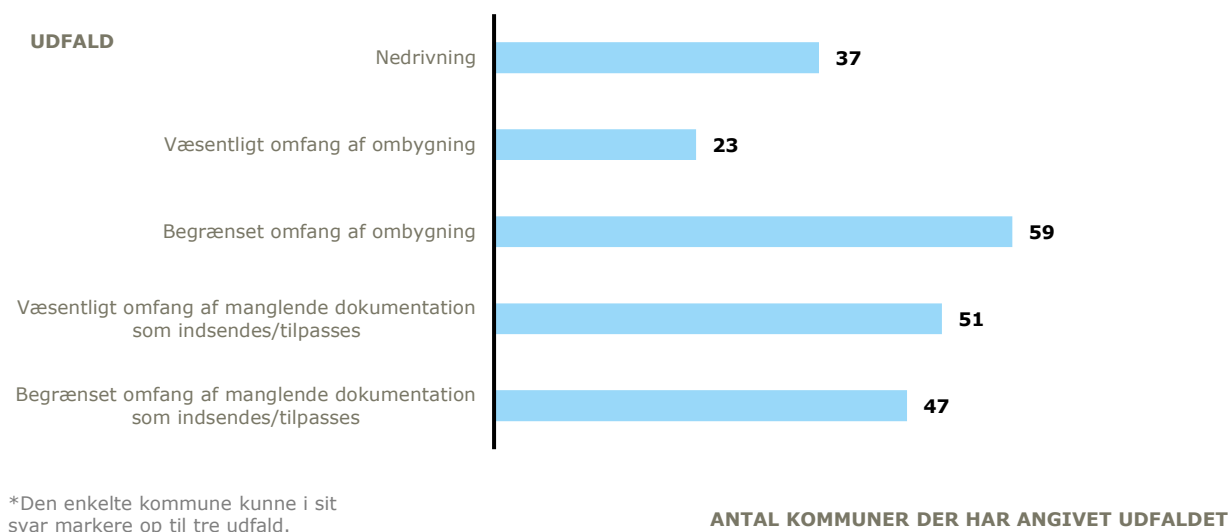
Følgende afsnit relaterer sig til punkt 13-16 i procesoverblikket for lovliggørelsessager.

Figur 5-7 viser kommunernes vurdering af, hvilket udfald deres lovliggørelsessager oftest ender i<sup>8</sup>. Størstedelen af de adspurgte kommuner (59 kommuner) har angivet, at et begrænset omfang af ombygning (en fysisk lovliggørelse) er ét af de tre hyppigste udfald. 51 kommuner har angivet, at ét af de tre hyppigste udfald er, at lovliggørelsessagen ender med at vise et væsentligt omfang af manglende dokumentation som indsendes/tilpasses (en væsentlig retlig lovliggørelse), mens 47 kommuner har angivet, at ét af de tre hyppigste udfald er et begrænset omfang af manglende dokumentation, som indsendes/tilpasses (en begrænset retlig lovliggørelse).

Da kommunerne i spørgeskemaet har haft mulighed for at markere op til tre udfald, kan det ikke direkte udledes, om hhv. fysisk eller retlig lovliggørelse fylder mest i sagsbehandlingen i den enkelte kommune. Man kan dog konkludere, at det er disse tre typer af udfald, som fylder mest på landsplan.

<sup>8</sup> Den enkelte kommune kunne i sit svar markere op til tre udfald.

**FIGUR 5-7: KOMMUNERNES ANGIVELSER AF DE TRE HYPPIGST FOREKOMNE UDFALD AF LOVLIGGØRELSESSAGERNE\* N = 73**



I interviews understreger kommunerne til gengæld, at størstedelen af deres sager løses gennem retlige lovliggørelser (dvs. væsentligt eller begrænset omfang af dokumentation, som skal indsendes/tilpasses), og at kommunerne strækker sig langt, for at lovliggørelsen kan løses retligt. Én kommune nævner endvidere, at byrådet har besluttet, at alle sager om fysisk lovliggørelse (dvs. begrænset eller væsentligt omfang af opbygning samt nedrivning) skal gennem det politiske udvalg, før sanktionsmuligheder som varsling om påbud, påbud og politianmeldelse tages i brug. Kommunen oplyser derefter, at det politiske udvalg for det meste omstøder indstillingen om fysisk lovliggørelse til retlig lovliggørelse eller dispensation. Dette er illustreret som punkt 15a i procesoverblikket.

Nogle kommuner beskriver i interviews, at der i enkelte tilfælde finder en retlig lovliggørelse sted for sager, som ikke var blevet godkendt, hvis der var søgt byggetilladelse, før byggeriet var opført. Dette forklares blandt andet med, at kommuner skal følge proportionalitetsprincippet og herunder vurdere, om ejer/ansøger har gjort noget i god eller ond tro, samt hvor stor en byrde ejer pålægges, hvis forholdet kræves fysisk lovliggjort.

Interviews viser også, at sagsbehandleren i de sager, der ender i fysisk lovliggørelse, oftest søger sparring hos andre sagsbehandlere eller nærmeste leder, da den fysiske lovliggørelse har større økonomiske implikationer for ejer/ansøger. Det giver derfor sagsbehandlerne tryghed, at flere har valideret beslutningen, hvis der efterfølgende skal indgås dialog med ejer/ansøger om årsagerne til afgørelsen.

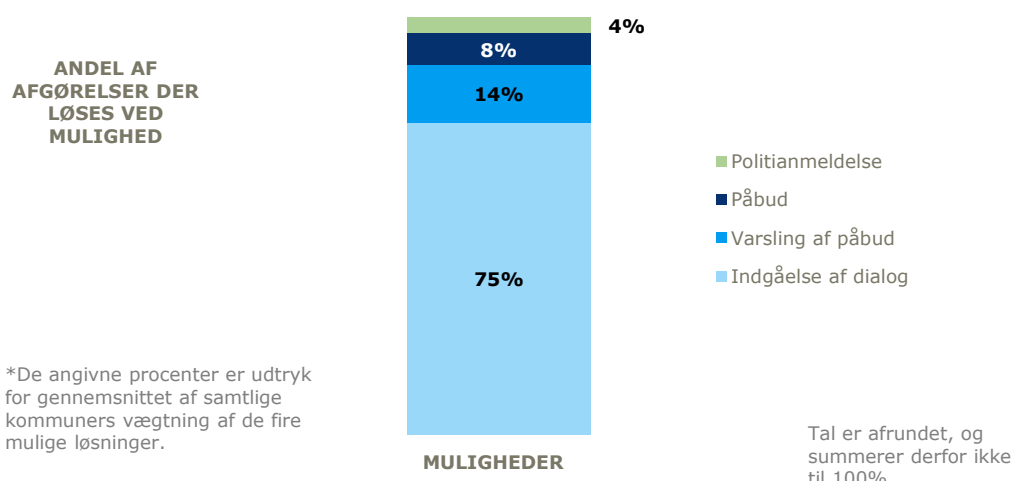
En tredje mulighed er en kombination af retlig og fysisk lovliggørelse, som flere kommuner i interviews nævner som et hyppigere udfald af lovliggørelsessagerne end den rene fysiske lovliggørelse.

Hvis sagen ender i en retlig lovliggørelse gennem dispensation, udstedes dispensationen, og sagen lukkes. Ender sagen med en retlig lovliggørelse via en ny byggetilladelse, fysisk lovliggørelse eller en kombination af begge, informeres borgeren skriftligt om afgørelsen, inkl. en frist for at gennemføre den retlige lovliggørelse (ansøgning om ny byggetilladelse) eller fysiske lovliggørelse.

I interviews forklarer kommunerne, at der gives en kortere frist (2-4 uger) til den retlige lovliggørelse og en længere frist (eksakt frist meget afhængig af forholdet) til den fysiske lovliggørelse, da sidstnævnte indebærer lille eller stor ombygning eller nedrivning.

Figur 5-8 viser, hvordan kommunerne i gennemsnit vurderer, at deres lovliggørelsessager løses, efter at der er truffet afgørelse i lovliggørelsessager, jf. deres svar i spørgeskemaundersøgelsen. For langt de fleste sager (75 pct.) findes en løsning gennem dialog med ejer/ansøger, som resulterer i en retlig lovliggørelse ved udstedelse af enten en ny byggetilladelse/dispensation eller en fysisk lovliggørelse, oftest gennem frivillig nedrivning. Frivillig nedrivning skal forstås som, at ansøger accepterer at rive ned efter dialog eller afslag, dvs. før kommunen varsler om påbud. I gennemsnit løses 14 pct. af sagerne efter varsling af påbud, 8 pct. af sagerne løses efter påbud, og endelig løses 4 pct. efter en politianmeldelse.

**FIGUR 5-8: KOMMUNERNES GENNEMSNI TLIGE VURDERING AF, HVORDAN AFGØRELSE RNE I DERES LOVLIGGØRELSESSAGER LØSES\***



I interviews forklarer kommunerne, hvordan afgørelsen modtages enten med en accept af beslutningen fra ejer/ansøgers side (frivillig fysisk lovliggørelse og/eller ansøgning om ny byggetilladelse) eller en afvisning af afgørelsen, som kan være enten aktiv gennem en klage til byggeklageenheden eller passiv, hvor ejer/ansøger ikke lader høre fra sig og derfor ikke gør, som kommunen har krævet. I førstnævnte afvisning klager ejer/ansøger over afgørelsen til byggeklageenheden, som starter et separat sagsforløb. Lovliggørelsessagen afgøres endeligt, når der er truffet afgørelse i klagesagen.

Ved den passive afvisning fra ejer/ansøgers side har sagsbehandleren en række sanktionsmuligheder i form af varsling af påbud, påbud og politianmeldelse, som uddybes i næste afsnit.

#### 5.4.2 Sanktionsmuligheder

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 18-23 i procesoverblikket for lovliggørelsessager.

I interviews beskriver kommunerne, at de indledningsvist forsøger at indgå i en dialog med ejer/ansøger, hvis de ikke hører fra personen, efter at afgørelsen er truffet, og ejeren/ansøgeren er orienteret herom. Årsagen til, at mange kommuner ikke direkte skrider til brug af sanktionsmulighederne, er bl.a., at de generelt opfattes som voldsomme værktøjer at tage i brug. Dette gør sig særligt gældende for sager, der ender i et krav om retlig lovliggørelse, hvor sanktionerne opfattes som disproportional med det ulovlige forhold.

Hvis dialogen ikke lykkes, er det næste skridt at varsle påbud om at lovliggøre forholdet. Flere kommuner har i sagsafgørelsen allerede varslet påbuddet med en frist, men forsøger først at indgå i dialog om afgørelsen og dens implikationer for ejer/ansøger. Når den meldte frist er overskredet, får ejer/ansøger skriftligt besked om påbuddet. Hvis personen fortsat ikke indgår i dialog, indgiver kommunen en anmeldelse til den lokale politimyndighed, hvori sagen beskrives. Hvis politiet træffer politiet afgørelse om dagbøder, anmodes kommunen om at indstille bødens størrelse, så den svarer til alvorsgraden af det ulovlige forhold. Hvis det ulovlige forhold skønnes mere alvorligt, indledes en retssag, hvor kommunen indkaldes som vidne. Afhængigt af retssagens udfald, fastholdes eller afvises lovliggørelsen, og sagsbehandleren kan afslutte sagen.

Generelt er de interviewede kommuner interesserede i at være serviceminded over for ejerne/ansøgerne, hvilket bl.a. begrundes med et politisk fokus herpå. Derfor er kommunerne ofte tilbøjelige til at holde igen med de mere indgribende sanktionsmuligheder.

Nogle kommuner udtrykker ønske om selv at kunne gennemføre bødeafkrævningen, da overførselen til politiet ofte medfører, at sagen trækkes yderligere i langdrag og kræver ekstra ressourcer for kommunernes side. Dette kan bl.a. skyldes retssystemets lange ventetider, eller at politiet ikke har en større faglig viden om området og derfor skal klædes grundigt på til at varetage sagen. Andre kommuner ser dog positivt på, at de mere alvorlige sanktionsmuligheder ligger hos en anden myndighed, da det potentielt kunne forværre relationen til ejer/ansøger, hvis kommunen var ansvarlig for at håndtere disse.

## **5.5 Evaluering**

### *5.5.1 Tidsforbrug*

Spørgeskemaundersøgelsen viser, at størstedelen af kommunerne i gennemsnit angiver, at lovliggørelsessagerne tager under 20 timer at sagsbehandle (84 pct. af kommunerne). Dette billede bekræftes i interviewene, hvor lovliggørelsessagerne typisk vurderes at tage mellem 15-20 timer, mens en enkelt kommune bruger 40-50 timer per sag. Enkelte kommuner perspektiverer i interviews tidsforbruget på almindelige byggesager ved at beskrive, at lovliggørelsessagerne typisk tager 2-5 gange længere tid at løse end almindelige byggesager.

Sagsforløbet beskrives af de interviewede kommuner til typisk at tage fire til seks måneder, men har store udsving, afhængigt af hvor lang dialogen med ejer/ansøger er, om ejer/ansøger forstår, hvilken dokumentation der efterspørges, om andre afdelinger skal involveres, om der klages over afgørelsen, eller om kommunen skal tage sanktionsmidler i brug. Der er derfor mange elementer, der kan forsinke sagsbehandlingen, hvilket betyder, at sagsbehandlere ofte går til og fra lovliggørelsessagerne.

En kommune oplever, at de fleste sager løses inden for seks måneder, men orienterer ansøgere om, at sagsbehandlingen tager "op til 12 måneder" for at forberede ejere/ansøgere på ventetid, hvilket har været med til at afbøde dele af den konfliktfyldte dialog. En anden kommune beskriver, at lovliggørelsessager kan tage flere år, og har eksempler på sager, som har taget op til 10 år at få afsluttet. Nogle kommuner prioriterer slet ikke behandlingen af lovliggørelsessager, hvorfor der kan gå flere år, før sagsbehandlingen går i gang.

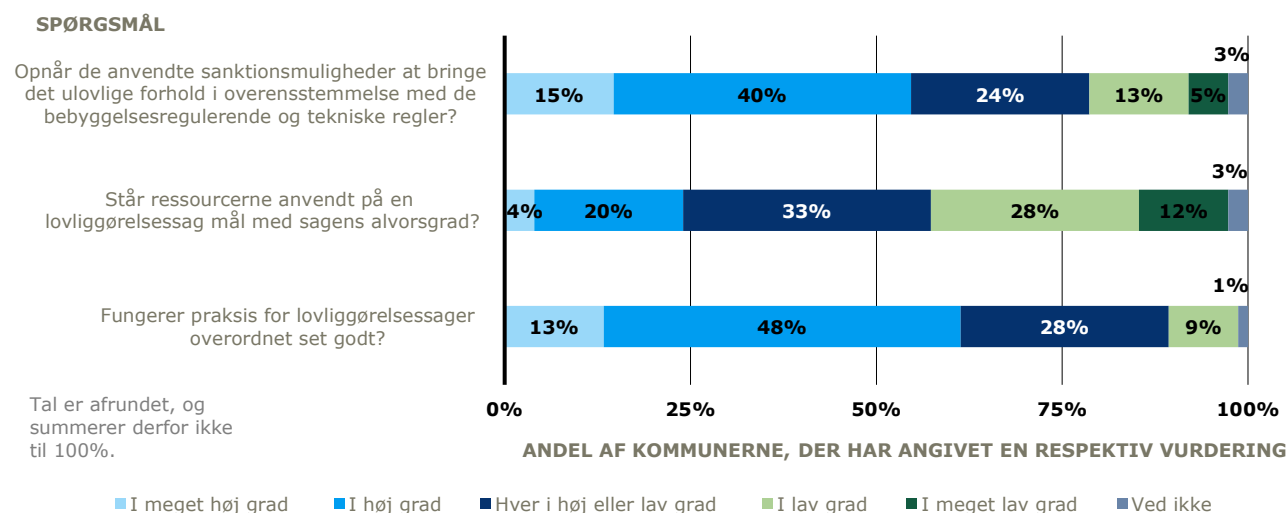
Ansøgerinterviews vidner også om, at lovliggørelsessager kan være omfattende fra deres side. Nogle interviewede ansøgere har ikke overblik over, hvor meget tid der er brugt på en given lovliggørelsessag, fordi sagen har været trukket i så meget langdrag, at den har varet flere år.

Derudover bekræfter nogle ansøgere også kommunernes beskrivelse af, at lovliggørelsessager nedprioriteres som sagstyper ift. nye byggesager. Nogle ansøgere forklarer bl.a., at der er meget lange svartider på lovliggørelsessager.

### 5.5.2 Effekt

Overordnet oplever kommunerne ifølge både spørgeskemaundersøgelsen og interviews, at praksis for lovliggørelsessager fungerer, som den skal, om end flere interviewede kommuner gentager den lange sagsbehandlingstid, når der spørges ind til effekten af lovliggørelsesforløbene. Desuden fremhæver flere kommuner, at sagerne kan have relativt alvorlige konsekvenser i form af politianmeldelse for relativt ufarlige forhold. Nogle kommuner efterlyser derfor, at de kan overtage muligheden for at udstede dagbøder til at fremskynde processen, hvilket andre interviewede kommuner dog ikke er fortalere for.

**FIGUR 5-9: KOMMUNERNES VURDERING AF, HVORDAN LOVLIGGØRELSESSAGER FUNGERER I PRAKSIS**



### 5.5.3 Særlige udfordringer

Kommunerne understreger i interviews, at en af hovedudfordringer ved sagsbehandlingen af lovliggørelse består i, at ejere/ansøgere ofte ikke er klædt tilstrækkeligt på fagligt til at kunne efterkomme de fremsatte krav. Dette gælder særligt privatpersoner, men nævnes til dels også at gælde mindre erhvervsdrivende og mindre rådgivervirksomheder. Generelt opleves markant hurtigere respons fra ejer/ansøger, når denne er en rådgiver eller en erfaren bygherre, da disse har erfaring med de forskellige bestemmelser i bygningsreglementet og dermed hurtigere forstår, hvilke krav der skal efterleves, og hvilken dokumentation der efterspørges.

Dette bekræftes af ansøgerne, der fremhæver, at BR18 er komplekst og kræver en høj grad af faglig viden for at kunne forstå og anvende reglerne korrekt. En ansøger påpeger desuden, at der kan være behov for at differentiere mellem sagerne, så kravene til dokumentation tilpasses sagerne kompleksitet. I simple sager bør dokumentationskravene være færre, mens mere komplekse sager vil kræve en mere omfattende dokumentation. Dette forslag er også blevet fremført af flere kommuner. Kommunerne foreslår en opdatering af systemet Byg og Miljø, så det kunne blive mere brugervenligt og eventuelt indeholder en form for "genvej" for simple sager som fx garager, carporte osv. Dette kunne fjerne nogle barrierer for ansøgerne, som dermed ville blive mere motiverede for at søge om enten byggetilladelse eller lovliggørelse.

Flere ansøgere beskriver også, at kompleksiteten og kravene til ansøgeren har været stigende med de seneste revisioner af bygningsreglementet, og at dette har skabt en udfordring for særligt de mindre ressourcestærke ansøgere. Udfordringen går ud på, at særligt mindre virksomheder og privatpersoner ikke har mulighed for at være tilstrækkeligt klædt på til at håndtere kravene i byggesager, samtidig med, at de ikke har midlerne til at koble en rådgiver på. Dette bekræftes også i de kommunale casestudier, som beskriver, at det særligt er de private og mindre professionelle ansøgere, der har mange lovliggørelsessager.

En anden udfordring er, at lovliggørelsessager ofte er en omkostningstung og langtrukken proces for kommunen, som ofte ikke dækkes af det gebyr, der tages for sagen. For eksempel forklarer en kommune, at de ved naboklager om et muligt ulovligt forhold først kan fakturere ejer, når personen selv har oprettet lovliggørelsessagen, hvilket kan trække ud, hvis ejer er uenig i klagen. Sagsbehandlingen er mere omfattende end almindelige byggesager, hvor der som udgangspunkt ikke er behov for at tage hensyn til tidligere bygningsreglementer.

Sagsbehandlere nævner i interviews, at det betyder, at sager, der kunne være klaret på få sammenhængende arbejdsdage, ofte strækker sig over måneder, mens der afventes svar. Det er særligt dialogen med ejer/ansøger, som gør sagerne omkostningstunge og omfattende. Her går meget af tiden til at forklare BR18's bestemmelser og sikre, at den udfærdigede dokumentation lever op til kravene. Derudover kan meget af tiden også gå med at få ejer/ansøger til at føre sagen til dørs, fx ved både at søge om den påkrævede byggetilladelse og den efterfølgende færdigmelding.

Endelig nævner flere kommuner, at det som sagsbehandler kan være udfordrende og ressourcetungt for sagsbehandlere at have overblik over forskellige versioner af bygningsreglementet, særligt for nyere byggesagsbehandlere. De mere erfarne sagsbehandlere har sagsbehandlet gennem flere historiske byggesagsreglementer og kender derfor til konteksten og tolkningen af de enkelte kapitler. Derimod oplever de mindre erfarne sagsbehandlere, at det er komplekst og ressourcetungt at læse sig ind i tidligere bygningsreglementer, forstå forskellene på tværs af bygningsreglementerne, og slutteligt vurdere, hvordan de forskelle skal vægtes.

Ansøgerinterviews uddyber denne udfordring ved at påpege, at nogle sager virker til at blive løst "i etaper". Det vil sige, at der først sendes et mangelbrev, og når ansøgeren har efterkommet dette, sendes endnu et vedrørende et nyt forhold. Ifølge nogle ansøgere resulterer dette i relativt ineffektive processer. Ineffektiviteten skyldes, at det kræver flere ressourcer at åbne sagen flere gange, i stedet for at få alt løst på én gang.

#### 5.5.4 Forbedringspotentialer

Nogle kommuner har i interviews beskrevet, at mere strukturerede arbejdsgange og vejledninger kan understøtte sagsbehandlingen af lovliggørelsesforløb. Én kommune har udviklet en tydelig arbejdsgang for lovliggørelse og de enkelte skridt, der skal tages i et Excel-ark, som sagsbehandleren løbende udfylder, og på den måde bryder sagsbehandlingen ned i håndterbare opgaver og fx sikrer, at de mere tidstunge opgaver, som høringer ved andre afdelinger, igangsættes tidligt. Flere kommuner bruger skabeloner som hjælp til særlige dele af den skriftlige dialog med ansøgere, fx ved at genbruge forklaringer til tekniske bestemmelser eller formuleringer om den typiske efterspurgte dokumentation.

Andre kommuner mener også, at mere standardiserede vejledninger ville være en hjælp for ejere/ansøgere, særligt de "mindre" ejere/ansøgere, der ikke har en rådgiver tilknyttet. En kommune har udfærdiget sine egne vejledninger som er tilgængelige på kommunens hjemmeside, og

bruges som reference i sagsbehandlingen. Kommunen oplever, at vejledninger er med til at klæde ejer/ansøger på, og dermed lette sagsprocessen.

En anden måde at forberede ansøgere bedre på kunne være at gøre rådgivende ressourcer mere tilgængelige. En kommune foreslår at oprette en pulje, som ansøgere kan søge midler fra til at koble en rådgiver på deres byggesag. En ansøger supplerer dette forslag med ideen om at oprette kommunalt baserede rådgivere, som ansøgerne kan søge om at få tilknyttet. Ansøgerne forklarer, at dette potentielt kunne være en billigere løsning, hvor rådgiveren samtidig ville have større indsigt i den specifikke kommunes praksis sammenlignet med private rådgivere.

Nogle af de mere erfarne sagsbehandlere i casekommunerne efterspørger i interviews desuden, at bygningsreglementet bliver mindre funktionsspecifikt i sine bestemmelser og i stedet formuleres med klarere regler som i tidligere versioner. Fx opleves det at skabe forvirring for ejer/ansøger, at minimumsloftshøjden er taget ud, og sagsbehandlere nu skal vurdere ud fra en funktionel højde frem for en eksakt højde. Sagsbehandlerne oplever derfor, at meget sagsbehandlingstid går med at rådgive ejer/ansøger om den rette tolkning – tid, som kunne være sparret, hvis sagsbehandleren kunne henvise til mere entydige regler.

## 6. Dispensationssager i BR18

### 6.1 Overblik

I de følgende afsnit vil undersøgelsens resultater vedrørende dispensationssager i byggeloven og BR18 blive gennemgået. Først beskrives de overordnede kvantitative resultater fra spørgeskemaundersøgelsen. Dernæst præsenterer vi den kortlagte proces for dispensationssager, hvorefter vi gennemgår resultater fra spørgeskemaundersøgelse, casestudier og ansøgerinterviews, som relaterer sig til en dispensationssags opstart, sagsbehandling og afslutning. Endelig præsenteres en evaluering af dispensationssagers effekt samt de største udfordringer og mulige forbedringspotentiale. Afsnittet er baseret på spørgeskemaundersøgelsen, de 10 casestudier med kommunerne samt seks interviews med hhv. to store professionelle, tre små professionelle ansøgere og en privat ansøger.

Tekstboksen herunder opsummerer undersøgelsens centrale konklusioner for forløbet for dispensationssager som løbende uddybes herefter.

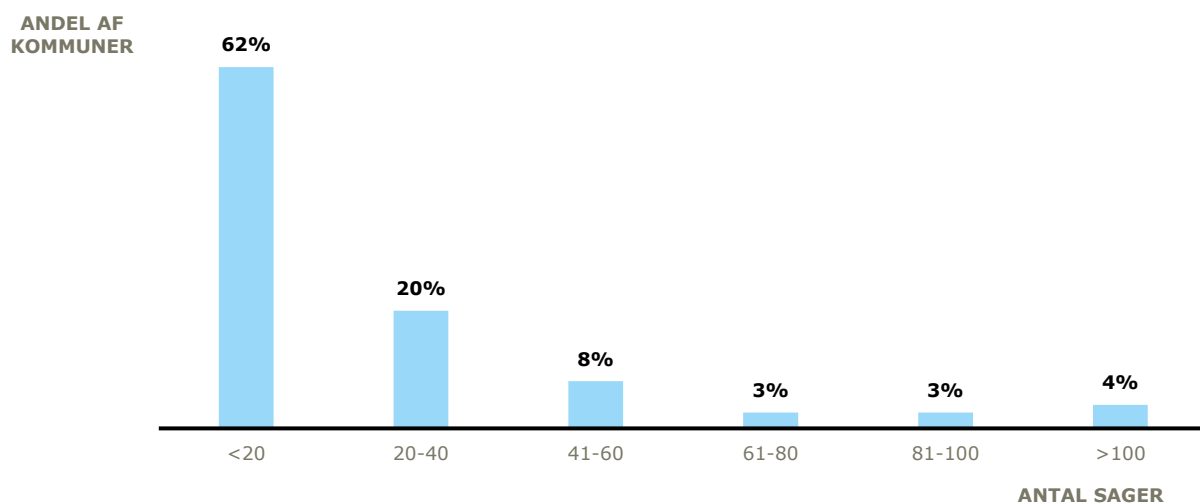
#### **Opsummering af undersøgelsens resultater om dispensationssager i BR18**

- Casestudierne viser, at der er varians i, hvor restriktivt dispensationsadgangen tolkes af den enkelte kommune.
- 62 pct. af kommunerne svarer i spørgeskemaundersøgelsen, at de behandlede færre end 20 sager i 2023. Flere af de interviewede kommuner fortæller, at de havde under fem dispensationssager i 2023 og nogle fortæller endda, at de ikke havde nogen.
- De fleste ansøgninger om dispensation kommer enten før byggetilladelsen er givet eller i forbindelse med byggeriet før færdigmelding.
- Størstedelen af de interviewede kommuner beskriver, at de oplever dispensationssager som fagligt komplicerede, hvilket ifølge kommunerne både skyldes manglende rutine grundet det få antal sager og usikkerhed om, hvorvidt kommuner kan, skal og vil give dispensation i en given sag. Dette bekræftes af ansøgere, som også oplever, at kommunerne ikke altid har den tilstrækkelige indsigt eller faglighed til at gennemføre en effektiv og gennemskuelig proces for dispensationssagen.
- Ingen af de interviewede casekommuner oplever, at de på nuværende tidspunkt har den viden og kompetencer eller er blevet vejledt og informeret tilstrækkeligt fra hverken egen ledelse eller centralt fra statsligt niveau til at imødekomme de potentielle dispensationssager, som de nye strengere klimakrav kan resultere i.

#### *6.1.1 Overordnede statistiske resultater*

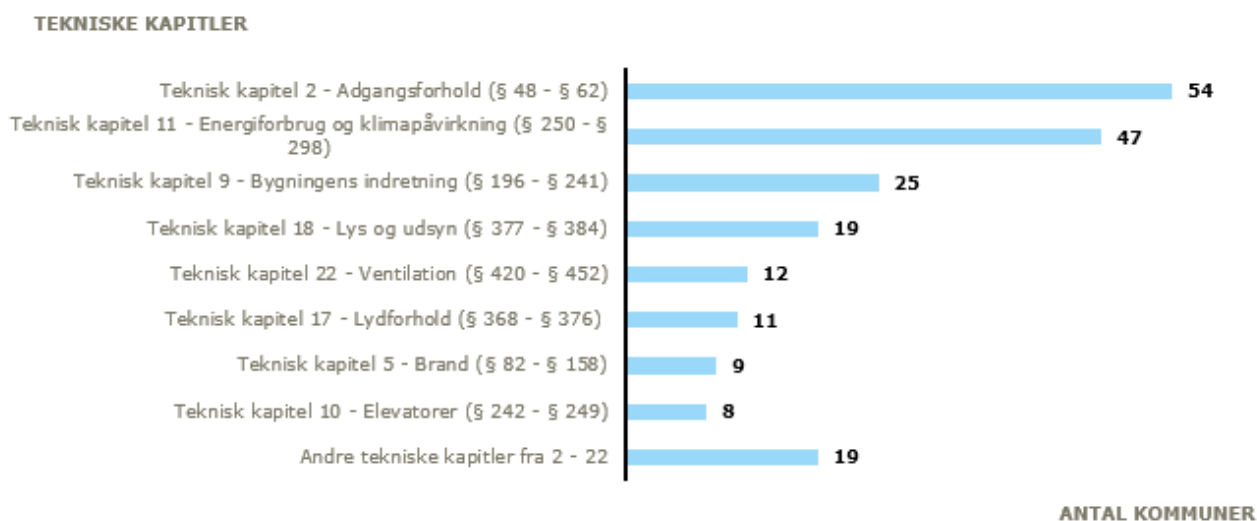
De fleste kommuner angiver i spørgeskemaet, at de behandlede forholdsvis få (<20) sager om dispensation i 2023. Her kan man sammenligne med, at den gennemsnitlige kommune behandlede knap 300 normale byggesager i 2023. Der er altså tale om en meget begrænset del af kommunernes sager på byggesagsområdet.

**FIGUR 6-1: ANTAL SAGER OM DISPENSATION I HENHOLD TIL BR18 BEHANDLET I 2023 I KOMMUNERNE**



Dispensationssagerne drejer sig oftest om adgangsforhold (Teknisk kapitel 2), energiforbrug og klimapåvirkning (Teknisk kapitel 11) samt bygningens indretning (Teknisk kapitel 9). Kommunerne vurderer, at de i gennemsnit bruger 15,5 time på en typisk dispensationssag.

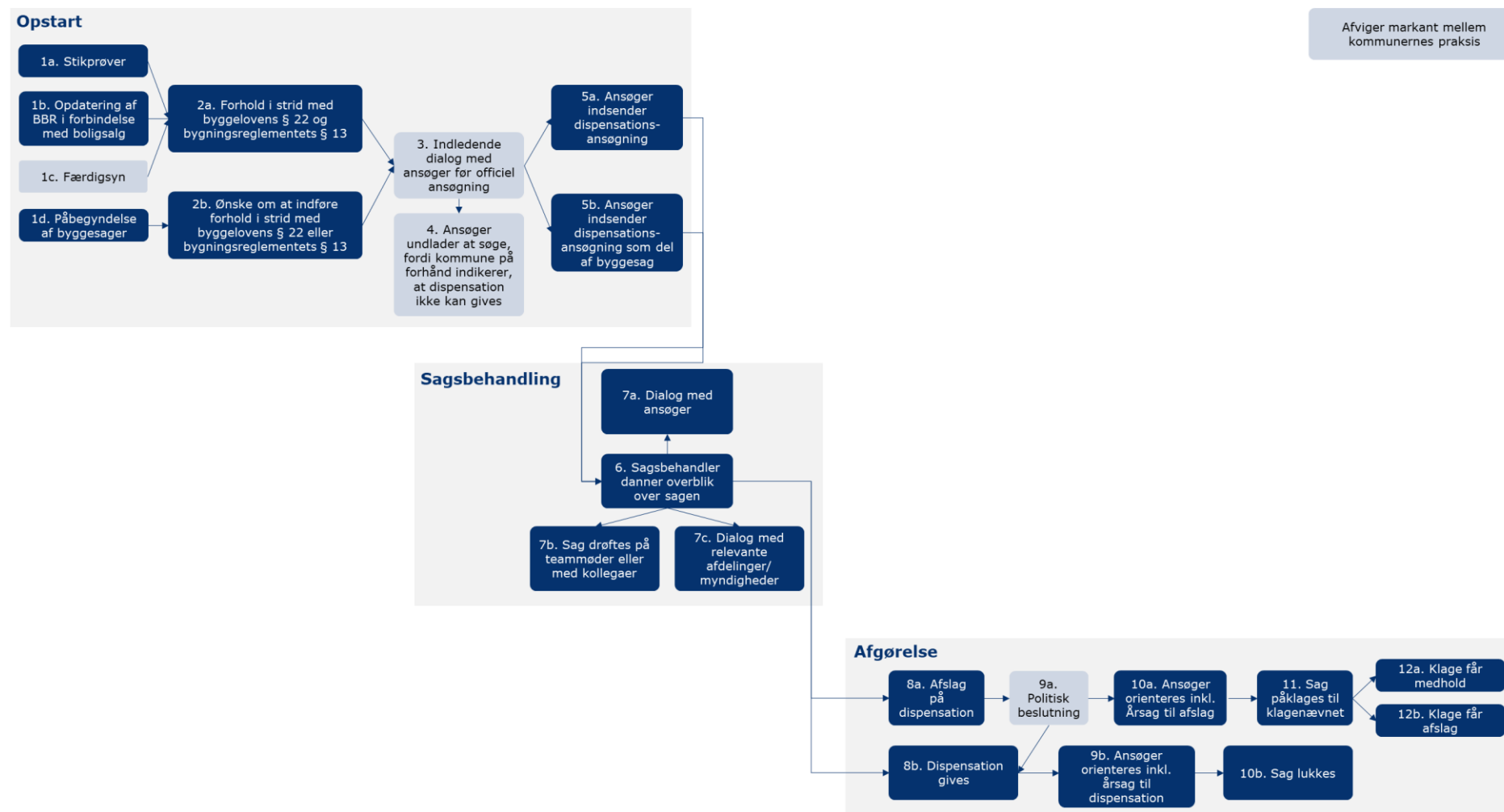
**FIGUR 6-2: ANTAL KOMMUNER DER ANGIVER AT ET TEKNISKE KAPITEL ER BLANDT DE TRE TEKNISKE KAPITLER DISPENSATIONSSAGER DREJER SIG OFTEST OM\*\*.**



\*\* Antallet angivet ved "Andre kapitler" er det antal gange Tekniske kapitler 3, 4, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 19, og 21 i alt er angivet som et af de tre tekniske kapitler, dispensationssager drejer sig oftest om. Disse kapitler er alle angivet fem gange eller færre, som værende blandt de tre tekniske kapitler, dispensationssager drejer sig oftest om.

### 6.1.2 Procesoverblik – dispensationssager i BR18

Nedenfor er processen for dispensationssager optegnet på baggrund af de 10 gennemførte brugerrejser i kommunerne. Efterfølgende præsenteres processens forskellige trin i detaljer.



## 6.2 Opstart

### 6.2.1 Proces forud for selve ansøgningen

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 1c og 3-4 i procesoverblikket for dispensationssager. Der forekommer stor varians i, hvor restriktivt kommunerne tolker dispensationsadgangen inden for byggelovens § 22 og BR18 § 13. Nogle interviewede kommuner har næsten nultolerance over for dispensationer af byggeteknisk karakter, imens andre kommuner beskriver, at dispensationer gives i en del tilfælde.

Kommunerne uddyber, at denne linje særligt er lagt enten fra politisk eller fra direktionens side. Denne varians har allerede betydning for processens tidlige stadier, dvs. før dispensationsansøgningen sendes. Dette skyldes, at nogle kommuner forsøger at tage potentielle afslag i opløbet, før de bliver til en formel ansøgning, ved at foretage forhåndsdialoger med potentielle ansøgere og derigennem vejlede om, hvor snæver dispensationsadgangen er. Dermed håber kommunerne på, at nogle ansøgninger, som ville være endt i afslag, helt bortfalder på forkant og dermed sparer nogle ressourcer til sagsbehandling for kommunerne og ansøgere til udarbejdelse af ansøgninger.

De interviewede kommuner beskriver dog selv, at det ikke er 100 pct. klart for dem, om denne vejledning udelukkende resulterer i, at ansøgerne retter ind og derfor undlader at søge, eller om der også er nogle ansøgere, der undlader at søge, men ikke retter ind og dermed bevidst indfører ulovlige forhold i byggeriet.

### 6.2.2 Årsag til dispensationsansøgning

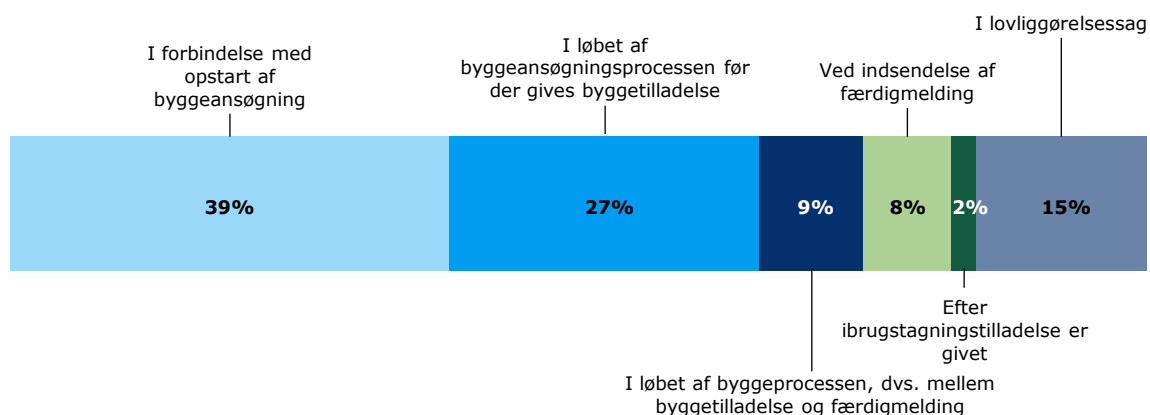
Følgende afsnit relaterer sig til punkt 1a-d i procesoverblikket for dispensationssager. Spørgeskemaundersøgelsen og casestudierne viser entydigt, at størstedelen af dispensationsansøgningerne kommer i forbindelse med opstarten af byggesagsprocessen. 66 pct. af sagerne kommer ifølge spørgeskemaundersøgelsen før byggetilladelsen er givet.

17 pct. af ansøgningerne kommer mellem byggetilladelse og færdigmelding. Casestudierne viser, at disse ansøgninger bl.a. kan være et resultat af et færdigsyn, hvor kommunen har vejledt ansøger om, at et forhold, som var bygget, egentlig krævede dispensation for at være lovligt.

15 pct. af dispensationsansøgningerne kommer i forbindelse med en lovliggørelsessag, hvilket kommunerne ofte beskriver som en form for retlig lovliggørelse. Undersøgelsen af lovliggørelsessager viser, at disse oftest omhandler manglende byggetilladelse, eller at bygningen ikke er opført i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Figuren viser ikke direkte, hvor stor en andel af dispensationssagerne, der kommer fra stikprøvekontroller. Rambøll vurderer dog, at størstedelen af de sager, der kommer fra stikprøver, skal findes i de 2 pct., som søges efter, at ibrugtagningstilladelsen er givet, og muligvis i forbindelse med en lovliggørelsessag, som er resultatet af en stikprøvekontrol.

**FIGUR 6-3: ANDEL AF DISPENSATIONSANSØGNINGERNE, DER INDSENDES I DE FORSKELLIGE DELE AF BYGGESAGSPROCESSEN**



### 6.3 Sagsbehandling

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 6 i procesoverblikket for dispensationssager.

Sagsbehandlingen af dispensationsansøgninger afhænger i høj grad af, hvorvidt ansøgningen kommer i begyndelsen af byggeprocessen eller på bagkant. For de sager, hvor ansøgningen er kommet ind, før byggetilladelsen er givet, indgår denne typisk i en dialog med ansøger om, hvorvidt og hvordan kommunen kan vejlede og imødekomme ansøgerens ønsker, uden at gå på kompromis med formålet med bestemmelserne. Dette fører ofte til en tilpasning af forholdet, så det ligger inden for BR18 og kræver dermed ofte ikke et konkret afslag eller godkendelse.

Hvis dispensationsansøgningen kommer ind på bagkant, er det ofte en mere omfattende proces, fordi der i den er behov for at først at danne sig et overblik over bygningen og den dertilhørende byggesag, som i nogle tilfælde kan være mange år gammel samt de dagældende versioner af bygningsreglementet.

#### 6.3.1 Sparring med kollegaer og eksterne input

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 7b-c i procesoverblikket for dispensationssager.

Størstedelen af de interviewede kommuner beskriver, at de få sager, som omhandler dispensation i forhold til byggeloven eller BR18 ofte kræver input fra og sparring med kollegaer eller eksterne organisationer såsom handicaporganisationer eller styrelser, som fx Naturstyrelsen. Dette skyldes ifølge kommunerne, at det ofte er vanskeligt at vurdere, hvorvidt et forhold både kræver en dispensation og i så fald, hvad der skal til, for at dispensation kan gives.

I enkelte kommuner bliver dispensationssager også bragt op i det relevante politiske udvalg, hvis der er tvivl om, hvorvidt der skal gives dispensation.

#### 6.3.2 Dialog med ansøger

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 7a i procesoverblikket for dispensationssager.

Kommunernes forskellige retningslinjer for, hvor restriktive de er i forhold til dispensation, har også betydning for, hvordan de beskriver dialogen med ansøgere. De kommuner, som i casestudierne har en meget restriktiv tilgang til dispensation, beskriver både mange tilfælde af overraskelse og efterfølgende frustration fra ansøgerens side. Dette forklares bl.a. med, at ansøgere ofte er af den opfattelse, at en dispensationsansøgning mere er en formssag end en konkret sagsbehandling, som kan resultere i afslag. Denne frustration kan påvirke sagsforløbet i en negativ og

langtrukken retning og dermed også, hvor mange ressourcer der anvendes i løbet af sagsbehandlingen.

Ansøgere beskriver i interviews, at dialogen med kommunerne er positiv. Det skal her påpeges, at Rambøll primært har interviewet ansøgere, som har fået tildelt dispensation.

## 6.4 Afslutning

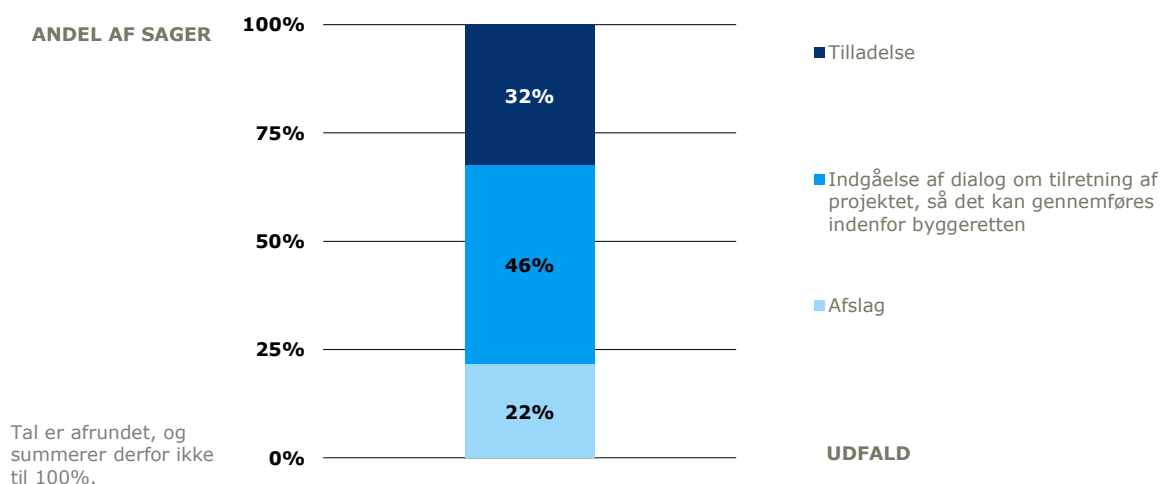
### 6.4.1 Udarbejdelse af afgørelsen

Følgende afsnit relaterer sig til punkt 8-9 i procesoverblikket for dispensationssager. For størstedelen af kommunerne resulterer en faglig vurdering i den endelige afgørelse. For en enkelt interviewet kommune skal den faglige vurdering, hvis der er tale om afslag, indstilles til det politiske udvalg, som derefter skal træffe endelig beslutning om afgørelsen. Dette gælder ikke, hvis den faglige vurdering resulterer i en tildeling af dispensation. Dette relaterer sig til punkt 9a i procesoverblikket.

Størstedelen af de interviewede kommuner beskriver, at de er meget opmærksomme på at beskrive årsagerne til et afslag dybdegående. Dette skyldes ifølge en kommune risikoen for, at sagen bliver påklaget til byggeklageenheden. Hvis afslaget ikke er fyldestgørende beskrevet, risikerer kommunen, at sagen hjemvises, hvilket vil afkræve yderligere ressourcer fra kommunen, og det er unødvendigt, hvis det udelukkende skyldes, at kommunens afslag ikke er fyldestgørende beskrevet i afslagsbrevet.

I forbindelse med godkendelse af dispensationsansøgninger viser casestudierne, at kommunernes praksis varierer i højere grad end ved afslag. Her er der kommuner, som relativt overfladisk godkender dispensationsansøgninger uden store dybdegående forklaringer. Andre kommuner beskriver, at netop godkendelser påkræver mindst lige så dybdegående argumenter i godkendelsesbrevet af hensyn til præcedens i fremtidige sager. Hvis godkendelsen er for utydeligt beskrevet, risikerer kommunen, at der kan blive skabt en bred præcedens, som kan give udfordringer med andre ansøgere i fremtiden.

**FIGUR 6-4: UDFALD AF DISPENSATIONSSAGER I 2023**



## 6.5 Evaluering

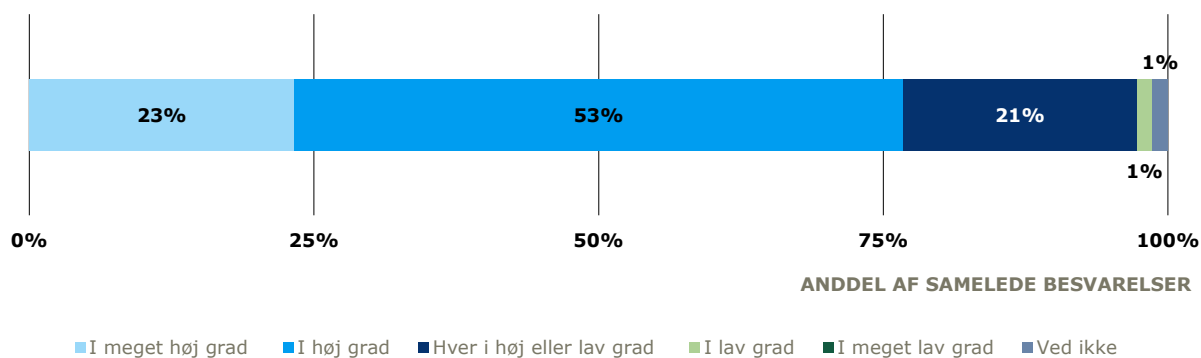
### 6.5.1 Tidsforbrug

Som vist i det overordnede statistiske overblik angiver de kommuner, som har besvaret spørgeskemaet, at det i gennemsnit tager 15,5 time per dispensationssag. Som beskrevet i metodeafsnittet skal der her tages forbehold for, at nogle kommuner muligvis har besvaret dette spørgsmål med både dispensationsansøgninger og helhedsvurderinger in mente.

Casestudierne finder, at selve tidsforbruget i dispensationsansøgningerne varierer markant fra sag til sag. Dette skyldes, at kommunerne i en del af sagerne er meget klare om afslag, hvorfor sagen i sig selv ikke tager særlig lang tid. I mere komplekse sager, hvor det ikke umiddelbart er klart, hvorvidt der kan/skal gives dispensation, kan det tage lang tid for sagsbehandleren, både selv at sætte sig ind i sagen, indhente relevante input og skrive en tilstrækkeligt dybdegående begrundelse. Dette gælder både for sager, hvor der gives hhv. tilladelse og afslag. Enkelte kommuner beskriver, at begrundelsen i sig selv kan tage en hel dag at skrive for en sagsbehandler. Derudover kan det potentielle efterspil med klage til byggeklageenheden m.m. også betyde, at sagen trækker ud, både i forhold til anvendt tid fra sagsbehandleren og perioden fra ansøgningen indsendes, til den endelige afgørelse ligger færdig.

Ansøgere beskriver også en stor varians i, hvor lang tid det tager for dem at gennemføre en dispensationssag både i forhold til ansøgerens anvendte tid og den totale tid fra sagen opstartes til der ligger en afgørelse. Nogle simple sager kræver ikke mere end et par timer, mens andre har taget ansøgeren op mod to ugers samlet medgået tid.

**FIGUR 6-5: KOMMUNERNES VURDERING AF, AT PRAKSIS FOR DISPENSATIONSSAGER FUNGERER GODT**



### 6.5.2 Effekt

Figur 6-5 viser, 76 pct. af kommunerne vurderer i høj eller i meget høj grad, at praksis for dispensationssager fungerer godt. Dette underbygges af casestudierne, hvori kommunerne beskriver, at selve praksis egentlig fungerer godt ud fra den linje, som er lagt i den givne kommune.

### 6.5.3 Udfordringer

På trods af, at kommunerne overordnet vurderer, at praksis for dispensationsansøgninger fungerer godt, beskriver de også samtidig, at selve opgaven for den enkelte sagsbehandler om at vurdere, hvorvidt en dispensation kan gives, kan være meget udfordrende, da der kan være tale om svært og kompliceret fagstof. Dette skyldes ifølge kommunerne for det første, at medarbejderne

ikke i samme grad som tidligere besidder de byggetekniske kompetencer, som i nogle tilfælde er påkrævet for at kunne foretage en selvstændig vurdering af, om der kan gives dispensation. For det andet forklarer kommunerne også, at det nuværende bygningsreglement og dets bestemmelser er komplekse og uklare, og at formålet med den enkelte bestemmelse ikke altid er eksplicit beskrevet. Derfor er meget op til fortolkning, hvilket kan skabe usikkerhed hos de kommunale sagsbehandlere.

Ansøgerne beskriver yderligere, at det er deres opfattelse, at ansvaret for at besidde den nødvendige viden og information, som kræves i dispensationssagen, pålægges dem. Her oplever flere ansøgere, at kommunen ikke altid har overblik over eller på stående fod indsigt i de relevante områder, som dispensationsansøgningen berører. Nogle ansøgere beskriver her, at kommunerne fx svarer, at noget ikke er tilstrækkeligt beskrevet, men vil ikke uddybe, hvad der skal til, for at beskrivelsen bliver tilstrækkelig. Dermed får ansøgerne en oplevelse af at "fåle i blinde".

Et flertal af de interviewede kommuner ser særligt dispensationsudfordringerne som en udfordring i fremtiden, når det kommer til at imødekomme de stigende krav til faglig tyngde vedrørende de nye grønne klimakrav og det krydspres, som ligger heri i forhold til at sikre og sunde boliger, som samtidig lever op til alle klimakrav. De interviewede kommunale team- og afdelingsledere vurderer, at sagsbehandlerne sandsynligvis skal sendes på efteruddannelse for at kunne varetage og afgøre disse typer af sager.

Nogle kommuner oplever, at det er udfordrende at afgøre sager vedrørende de nuværende klimakrav og er af den opfattelse, at de skal dispensere sig ud af disse udfordringer, fx ved overskredne niveauer.

Derudover beskriver flere ansøgere, at der særligt er udfordringer vedrørende sager, der omhandler renoveringer. Dette skyldes, at man skal tage højde for en eksisterende bygningsmasse, som nogle gange sætter nogle begrænsninger i forhold til, hvorvidt man kan overholde BR18. Dette er særligt relevant i forbindelse med målsætningen om at forbedre forudsætningerne for renoveringer.

#### *6.5.4 Yderligere forbedringspotentialer*

Flere interviewede kommuner efterlyser en øget grad af tilgængelig information, som kunne understøtte arbejdet med dispensationsansøgningerne. Dette kunne fx være en form for vidensbank eller FAQ, som opsamler spørgsmål fra kommuner om dispensationsansøgninger og svar fra styrelsen.

Derudover foreslår flere kommuner i interviews, at det vil give stor værdi til deres arbejde med dispensationsansøgninger, hvis formålet og forarbejdet bag bestemmelserne gøres mere eksplicit og nærmere beskrevet for de kommunale sagsbehandlere, så det kan klæde dem bedre på til at vurdere, om et forhold kan opfylde formålet på anden vis. Kommunerne vurderer desuden, at 31 pct. af alle sager kunne undgås ved at ændre eller præcisere reglerne, uden at det er på bekostning af formålet med bestemmelsen. Enkelte af de interviewede uddyber dette ved at forklare, at en præcisering af reglerne vil gøre det nemmere for kommunerne at vejlede ansøgere om, hvordan og hvornår der kan gives dispensation, men også for ansøgere at gennemskue, om det kan svare sig at bruge tid på ansøgningen.

Slutteligt lægger størstedelen af kommunerne vægt på, at det bør overvejes grundigt, hvordan vejledninger og andre tiltag kan klæde byggesagsbehandlerne på til at imødekomme de nye kli-

makrav og den potentielt stigende mængde dispensationsager, som omhandler krydspresset mellem at leve op til disse klimakrav og samtidig ikke bryde med formålet om at sikre sunde og sikre bygninger. Kommunerne forventer altså, at der i forbindelse med de nye klimakrav kan være tilfælde, hvor disse støder sammen med andre krav, hvorfor der skal dispenseres for enten det ene eller det andet sæt af krav.

## 7. Byggeklageenheden

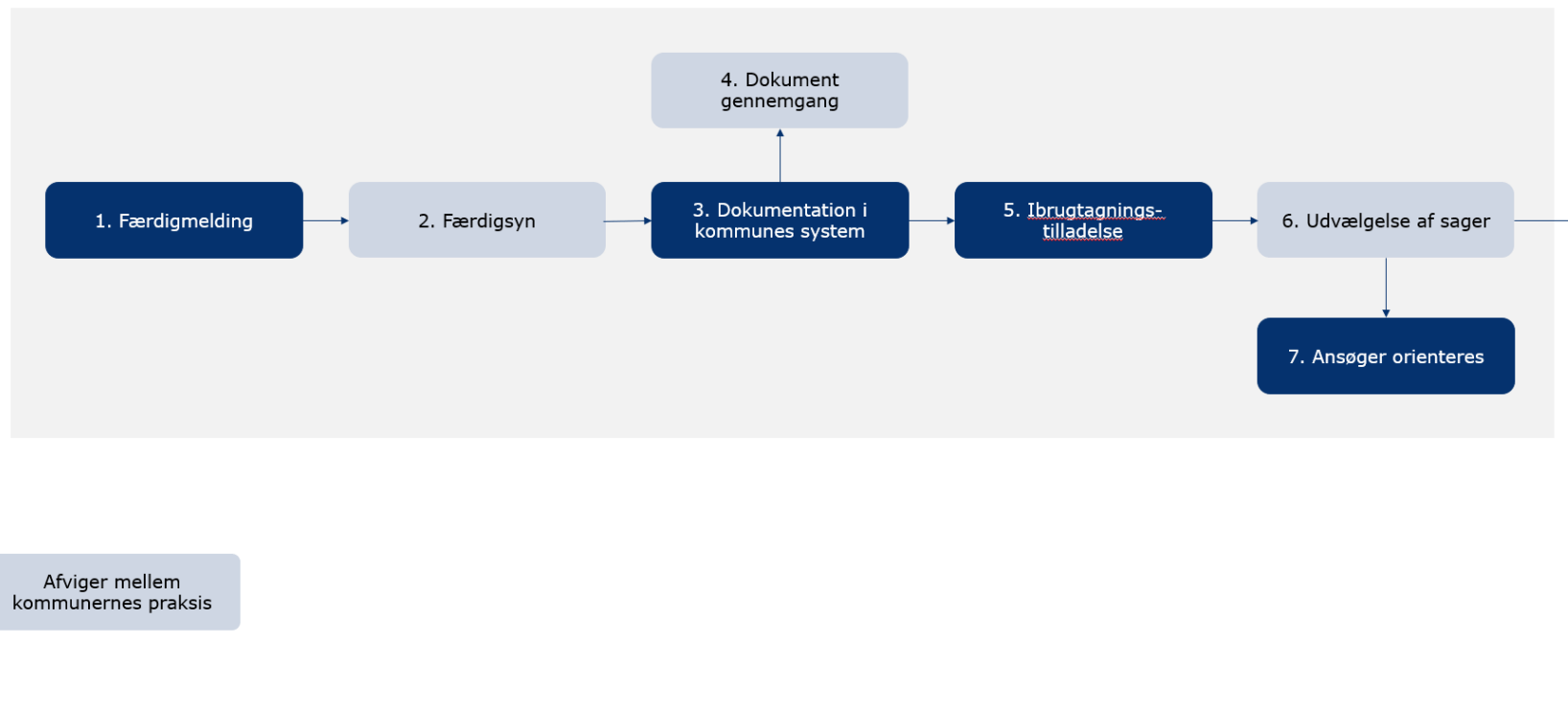
Både lovliggørelsessager og dispensationssager kan blive påklaget til byggeklageenheden. Derfor er der her udarbejdet et kort afsnit, som berører disse processer samlet. Følgende afsnit relaterer sig til punkt 17 og 20 i procesoverblikket for lovliggørelsessager og 11 og 12 i procesoverblikket for dispensationssager.

Det er meget forskelligt fra kommune til kommune, hvor ofte og hvor mange sager der påklages til byggeklageenheden. For nogle kommuner er det nærmest en fast del af praksis for både lovliggørelsessager og dispensationssager at afgørelser, som ikke falder ud til ansøgerens fordel, påklages, mens det hører til sjældenhederne for andre kommuner. Nogle kommuner er derfor også begyndt at ansætte jurister for netop at adressere det øgede behov for juridiske kompetencer til at matche ansøgernes i disse sager.

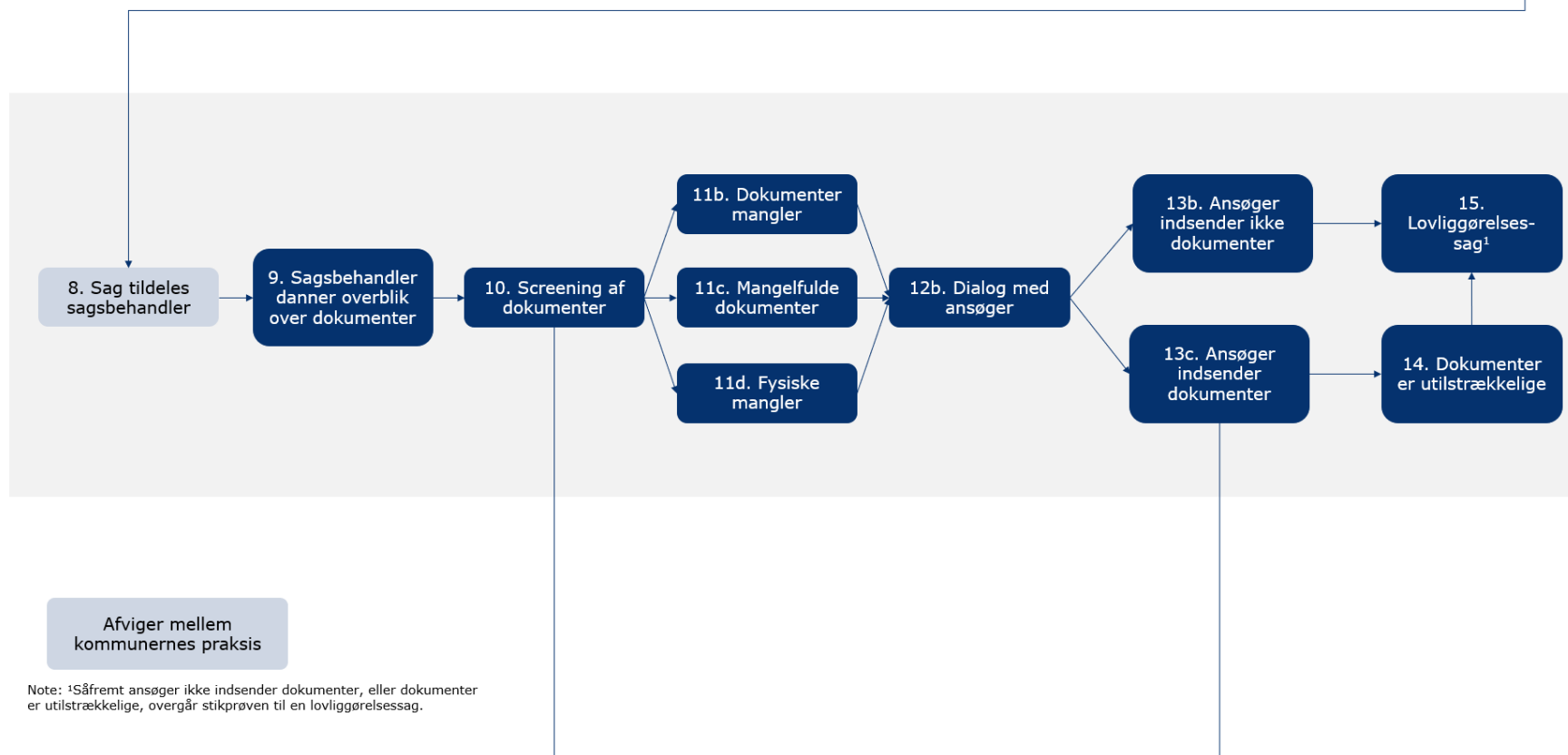
Ét ansøgerinterview omhandler også en sag, som er påklaget til byggeklageenheden v. Nævnenes Hus. Sagen har både været en dispensationssag, og nu blevet en lovliggørelsessag grundet afslag på dispensation. Sagen beskrives som relativt omfattende både økonomisk og tidsmæssigt for ansøger grundet den langstrakte proces og behovet for involvering af byggetekniske og juridiske rådgivere. Ansøger oplyser, at der pt. er en sagsbehandlingstid på ca. 1,5 år i byggeklageenheden, hvilket også bidrager til øget ressourceforbrug hos både ansøger og kommune.

## 8. Bilag – procesoverblik forstørret

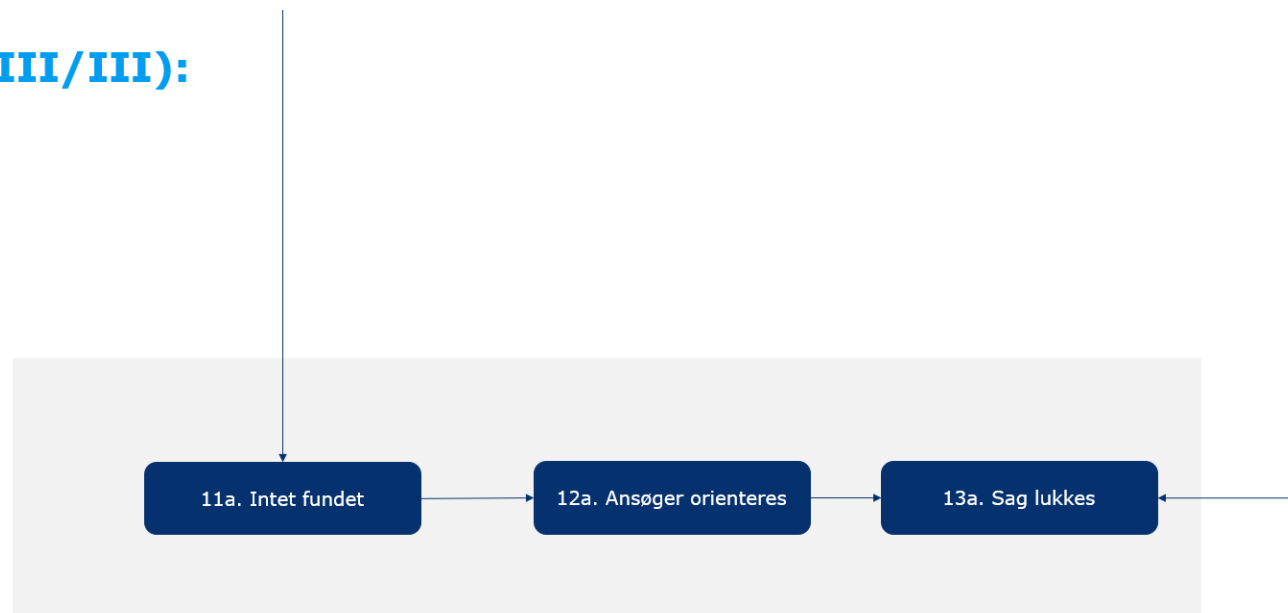
### Stikprøve (I/III): Opstart



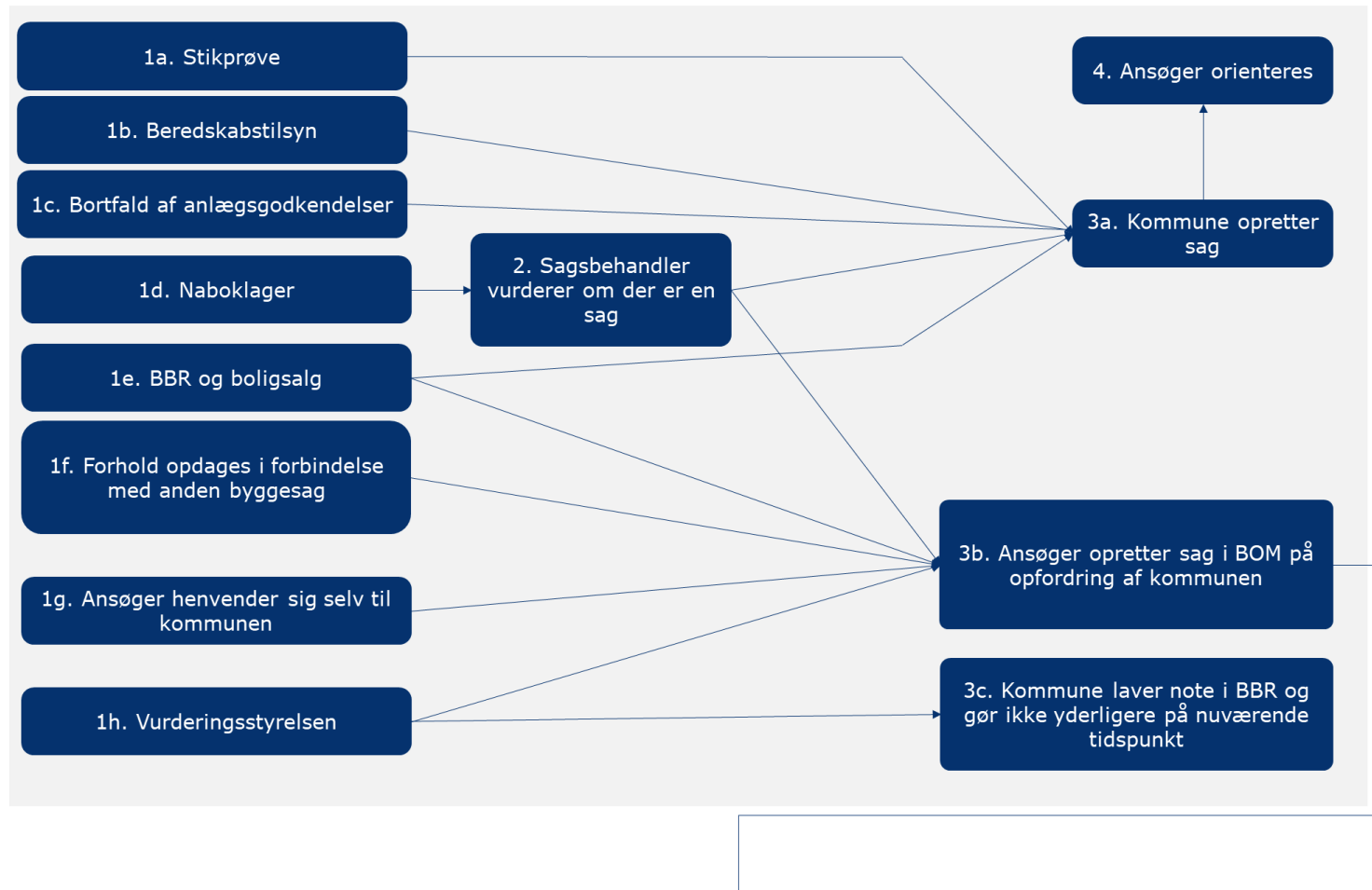
## Stikprøve (II/III): Sagsbehandling



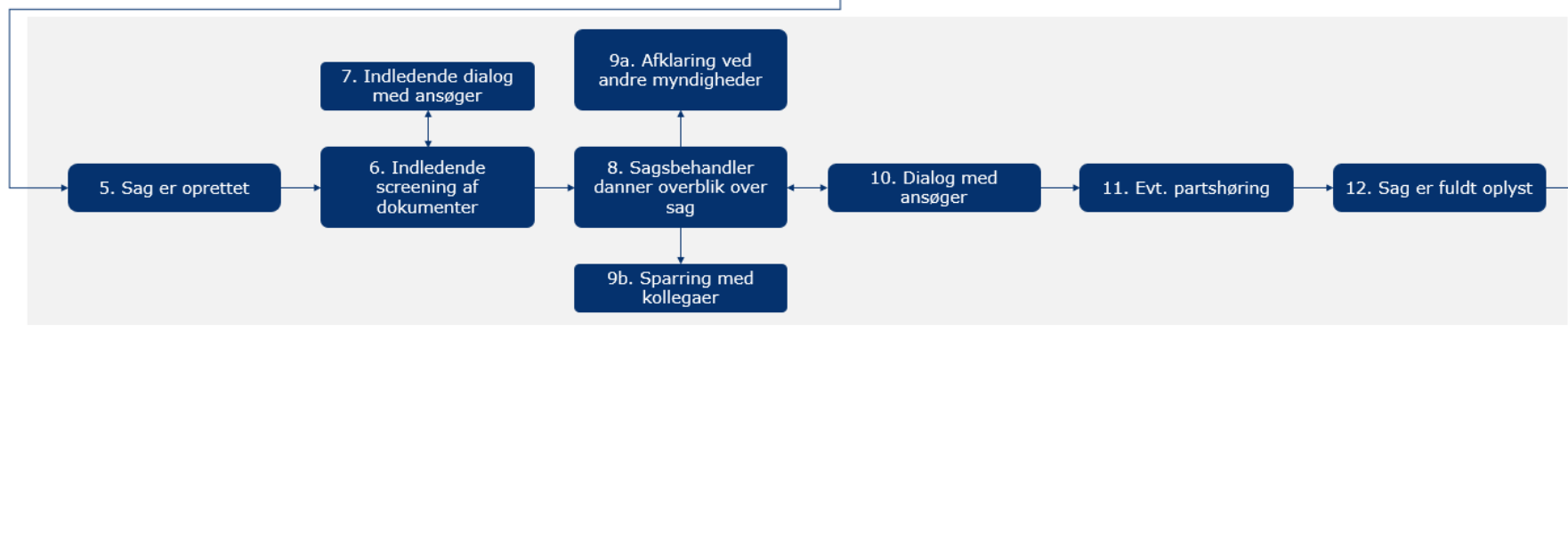
## Stikprøve (III/III): Afgørelse



## Lovliggørelse (I/III): Opstart

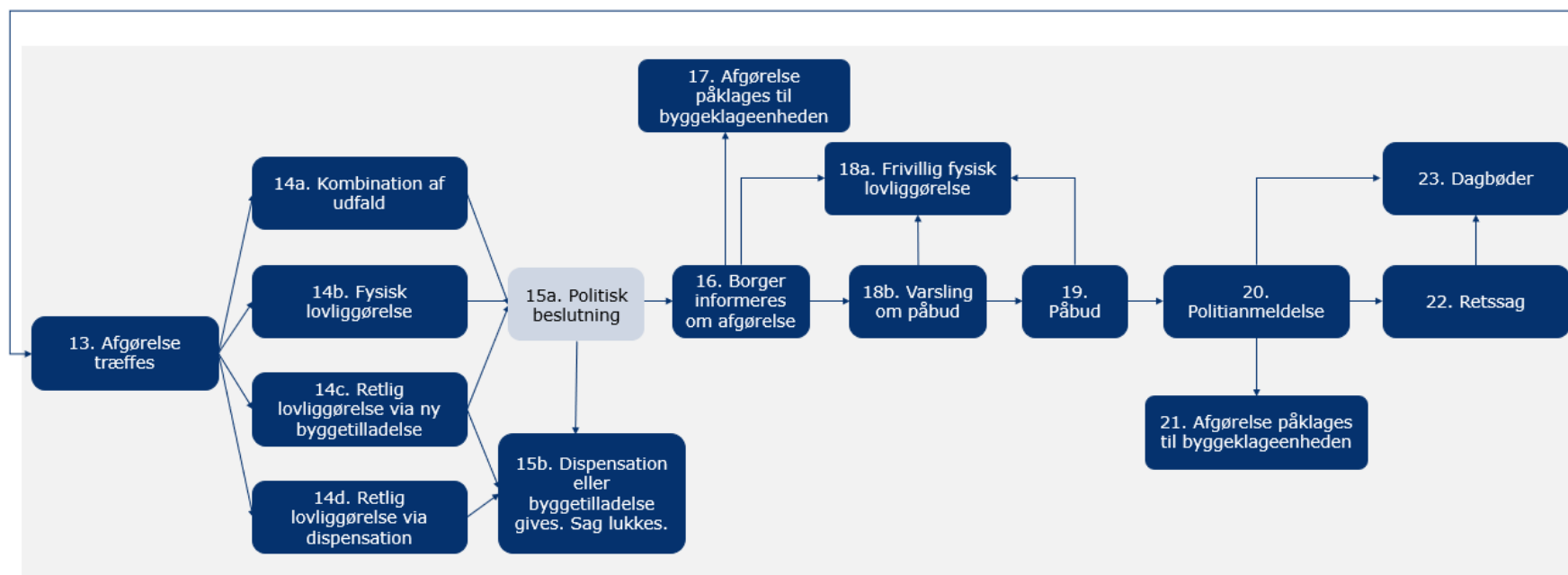


## Lovliggørelse (II/III): Sagsbehandling

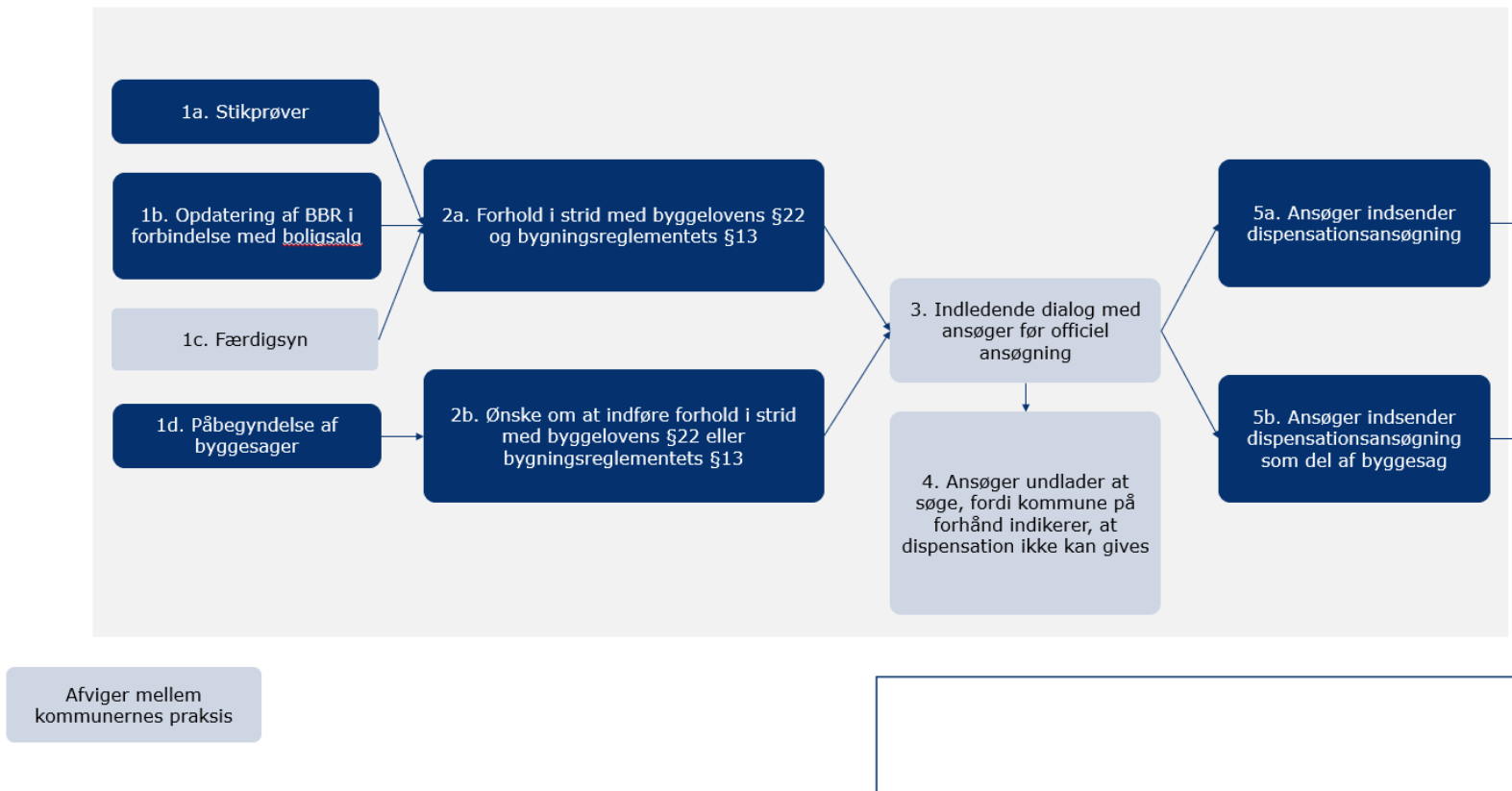


## Lovliggørelse (III/III): Afgørelse

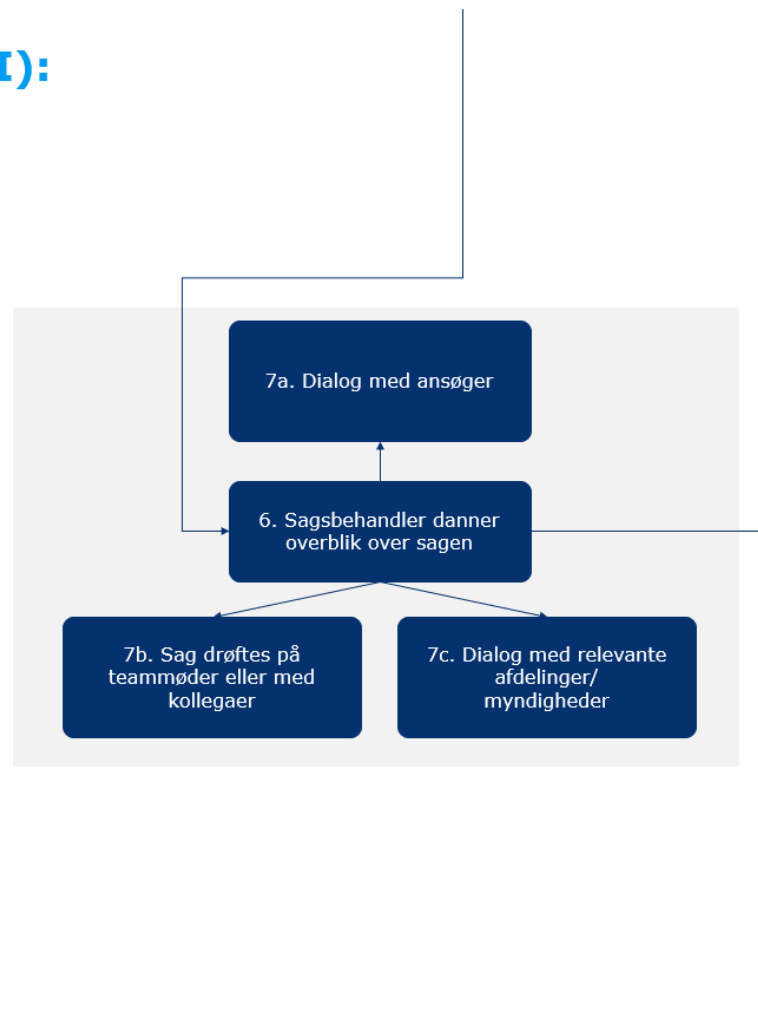
Afviger markant mellem  
kommunernes praksis



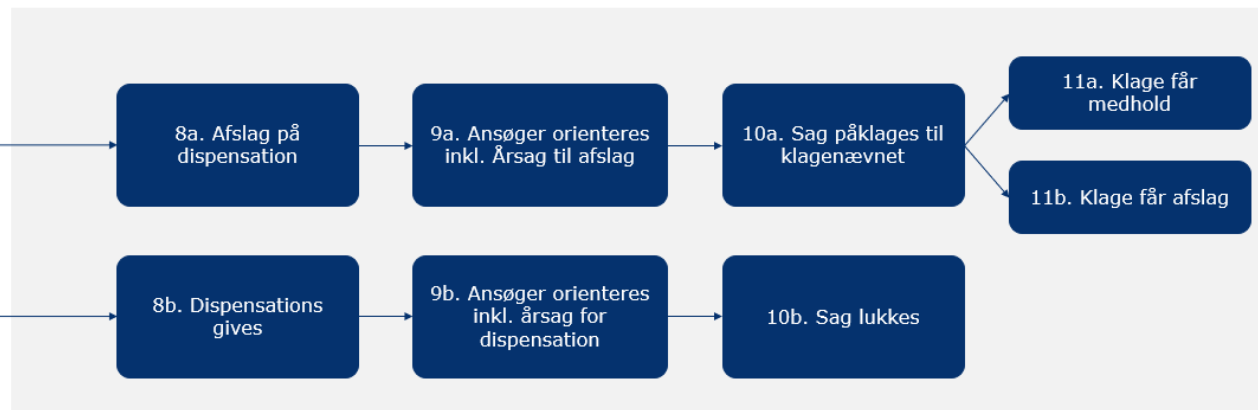
## Dispensation (I/III): Opstart



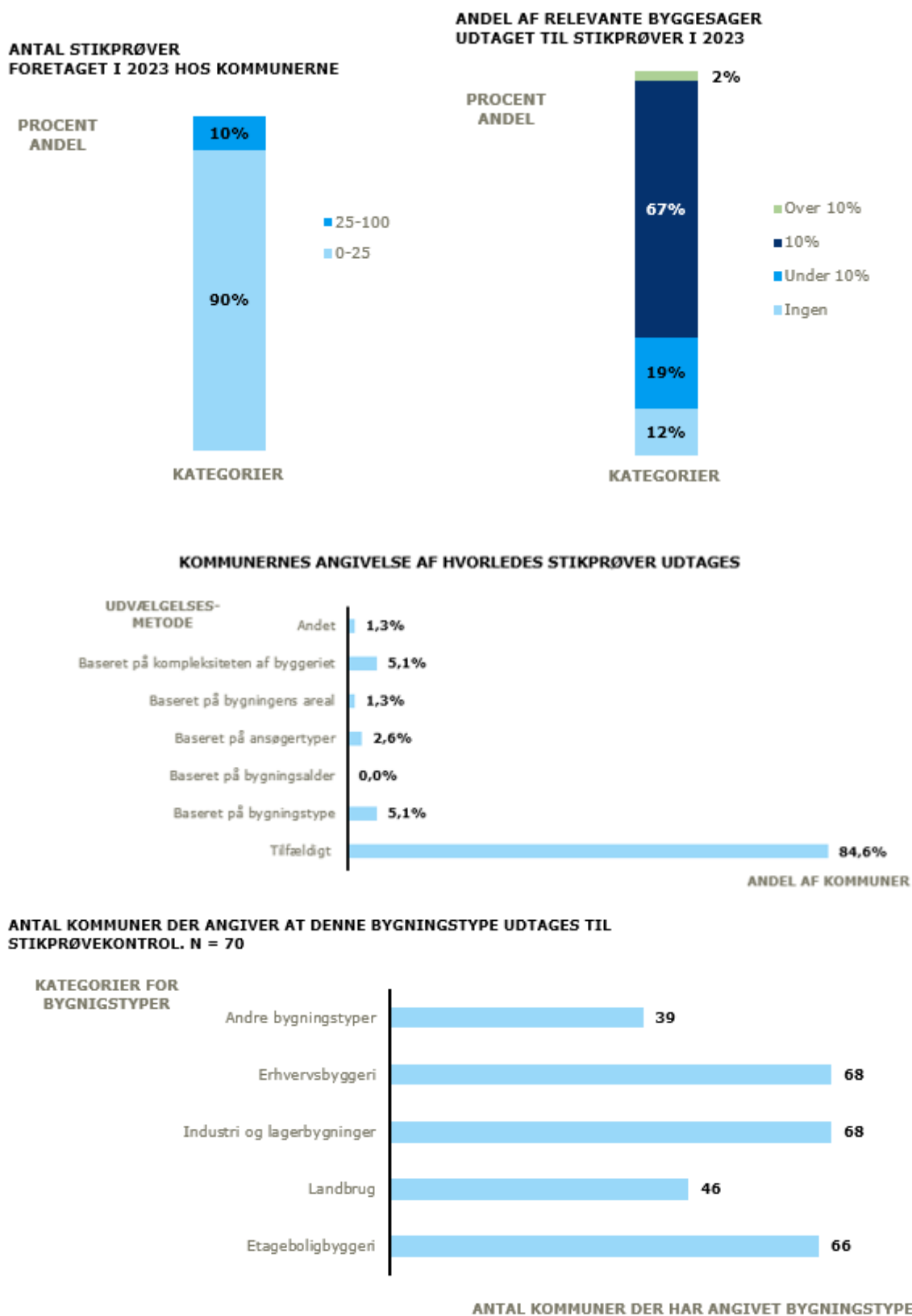
## Dispensation (II/III): Sagsbehandling



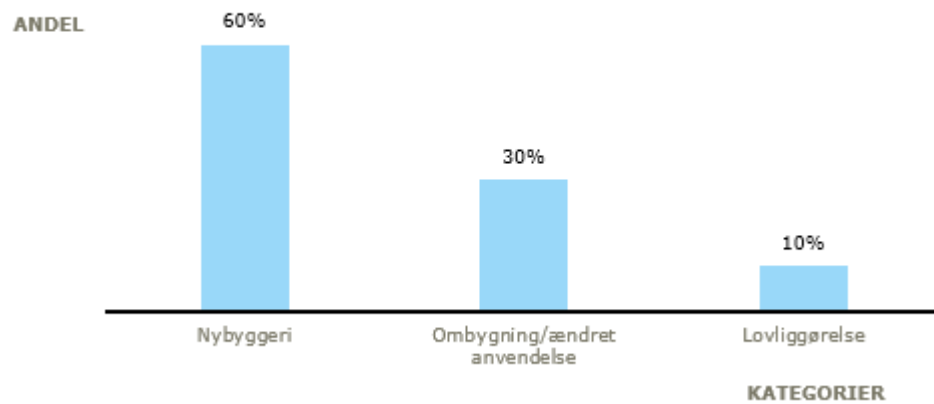
## Dispensation (III/III): Afgørelse



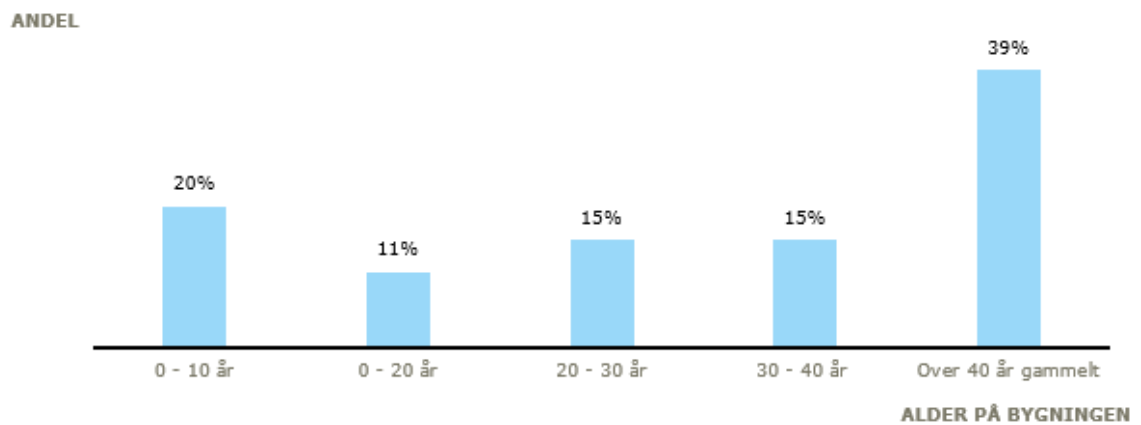
## 9. Bilag – resterende resultater fra spørgeskemaundersøgelse



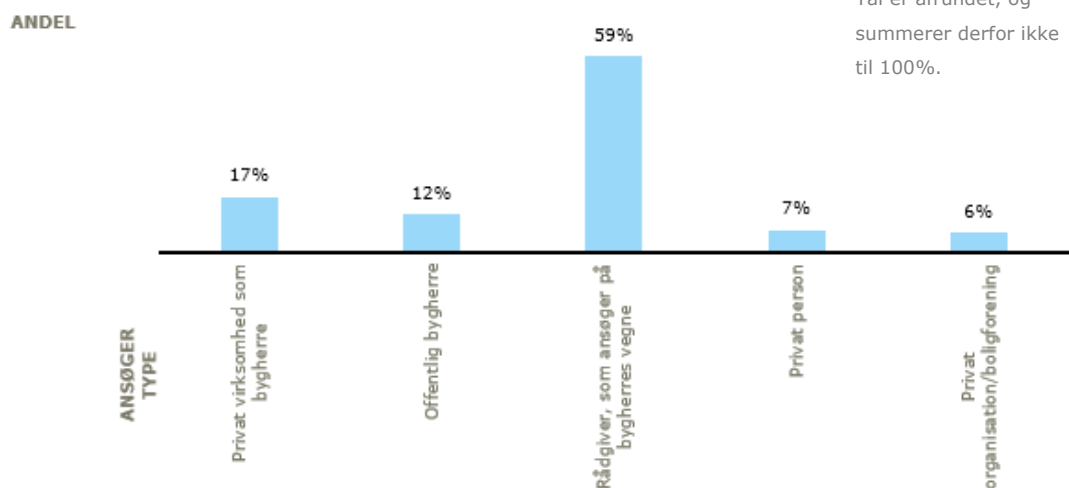
**STIKPRØVERNES FORDELING IFT. OM DER ER TALE OM NYBYGGERI, LOVLIGGØRELSE ELLER OMBYGNING/ÆNDRET ANVENDELSE**



**FORDELING AF STIKPRØVER RELATERET TIL OMBYGNING/ÆNDRET ANVENDELSE IFT. ALDER PÅ BYGNINGEN**

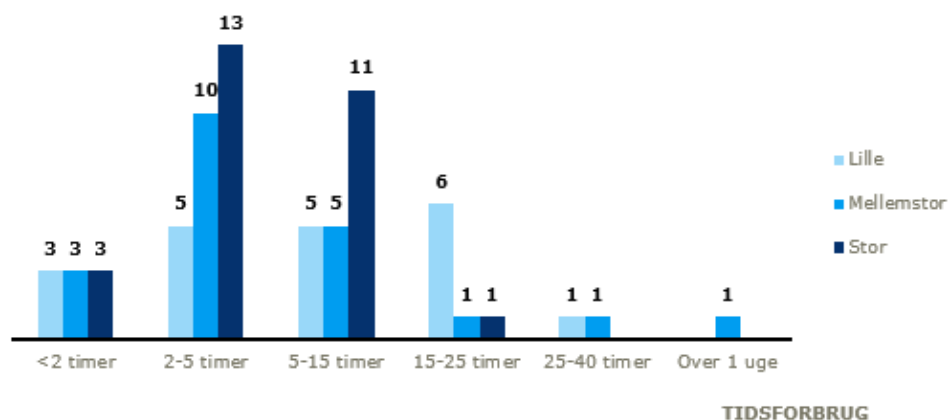


**STIKPRØVERNES FORDELING IFT. ANSØGERTYPE**



# **ANTAL KOMMUNER DER HAR ANGIVET HVOR LANG TID GENNEMFØRSELN AF EN GENNEMSNITLIG STIKPRØVEKONTROL TOG I 2023**

ANTAL KOMMUNER

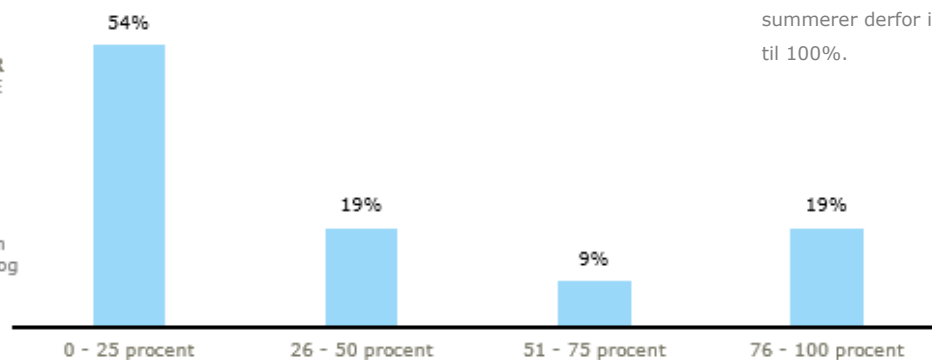


## **ANDEL AF DE FORETAGNE STIKPRØVER SOM RESULTERER I FUND AF ULOVLIGE FORHOLD**

Tal er afrundet, og summerer derfor ikke til 100%.

ANDEL AF KOMMUNER DER ANGIVER DETTE INTERVAL

(Manglende dokumentation defineres også som et ulovligt forhold og skal derfor indregnes)



ANDEL AF STIKPRØVER HVOR DER FINDES ULOVLIGE FORHOLD

## **ULOVLIGE FORHOLD DER OFTEST FINDES VIA STIKPRØVEKONTROLLEN**

Bebyggelse ikke opført i overensstemmelse med de tekniske regler.

2  
(n=45\*\*)

Der er ikke indsendt den dokumentation, som der er krav om i BR18.

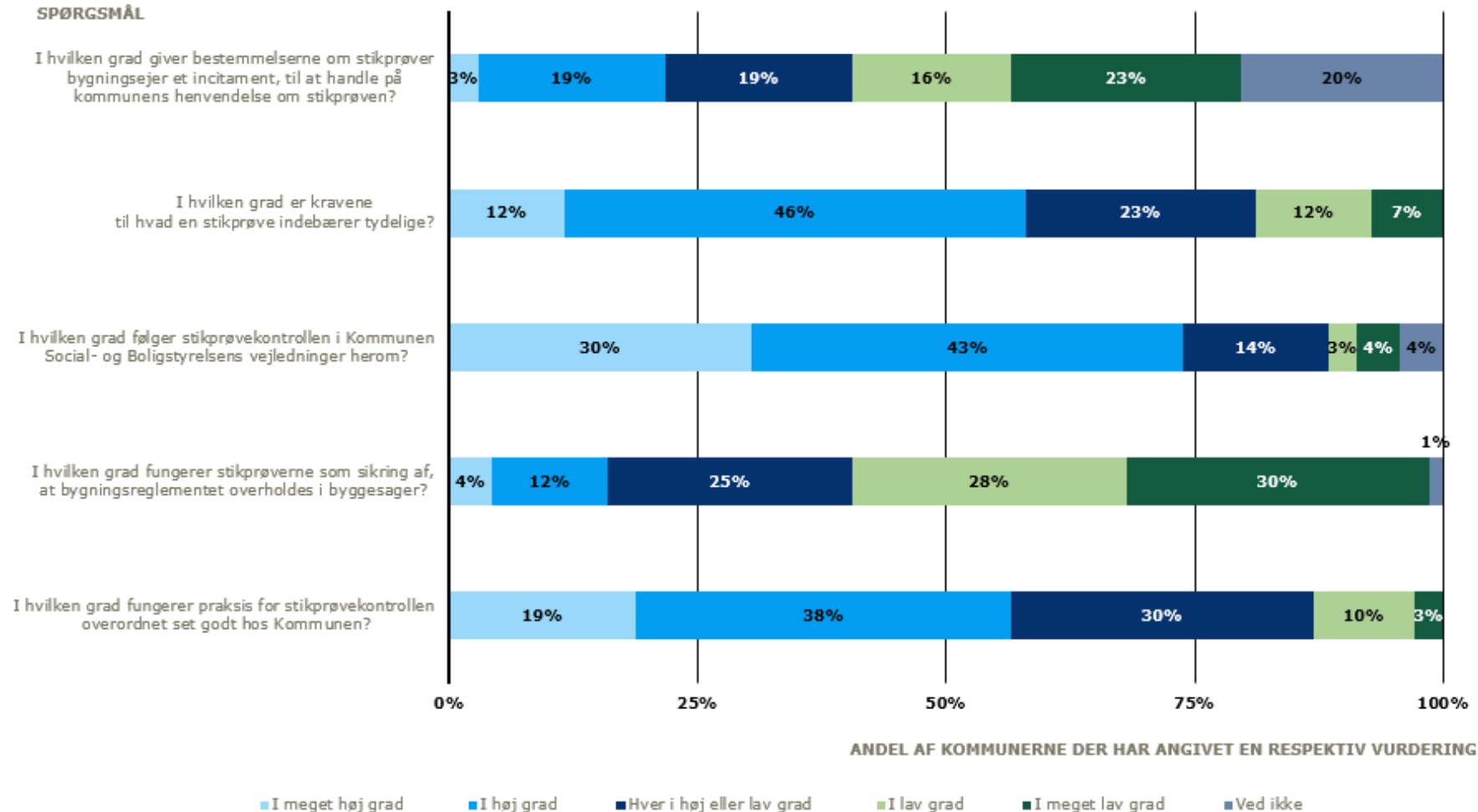
1  
(n=54\*\*)

Dokumentationen, som er indsendt, har mangler ift. bestemmelserne i BR18.

3  
(n=29\*\*)

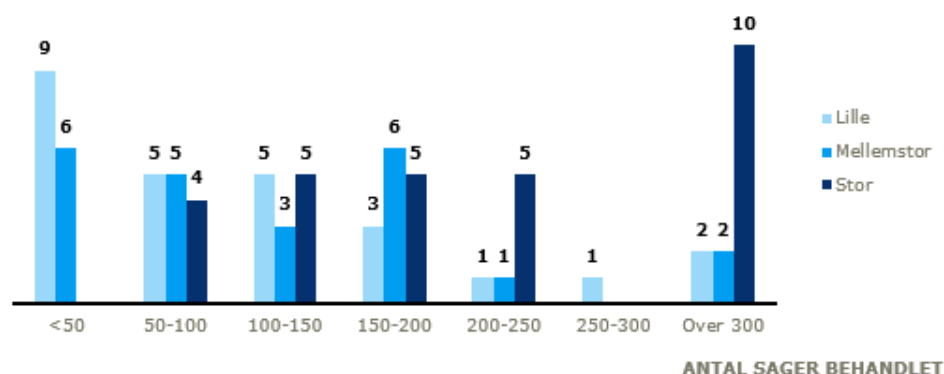
## KOMMUNERNES VURDERING AF EFFEKTEN OG DERES FORSTÅELSE AF STIKPRØVEKONTROLLEN

### SPØRGSMÅL

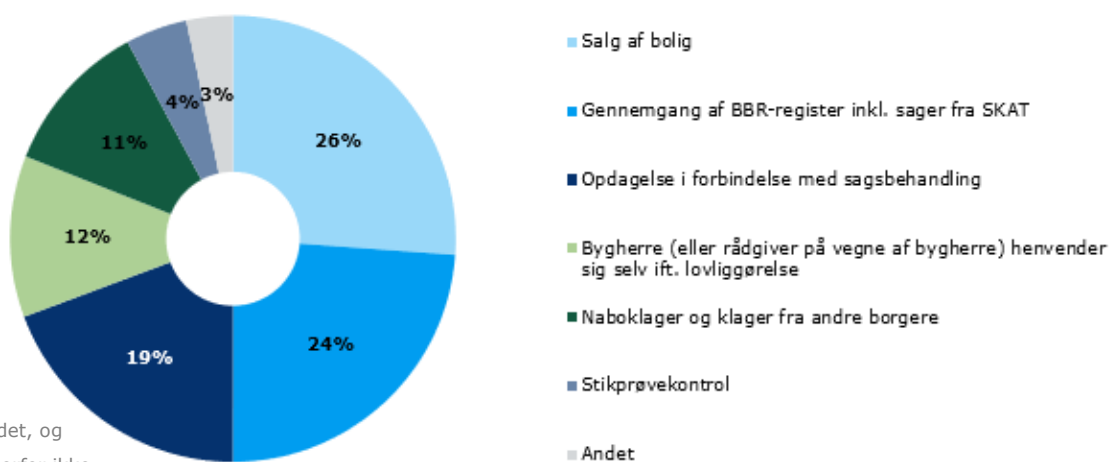


**ANTAL KOMMUNER, DER ANGIVER AT HAVE BEHANDLET DET ANGIVNE ANTAL LOVLIGGØRELSESSAGER I 2023, EFTER KOMMUNESTØRRELSE**

**ANTAL KOMMUNER**



**KOMMUNERNES ANGIVELSER AF HVOR STOR EN ANDEL AF LOVLIGGØRELSESSAGER OPSTÅR IFM. FØLGENDE AKTIVITETER**



Tal er afrundet, og summerer derfor ikke til 100%.

**ANDEL AF LOVLIGGØRELSESSAGER DER PT. LIGGER PÅ FØLGENDE PROCESTRIN**

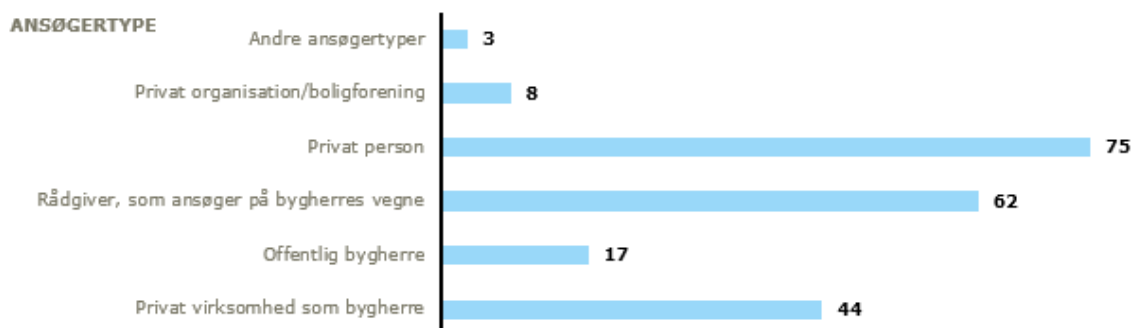


**ANDEL AF LOVLIGGØRELSESSAGER**

### DE 3 BYGNINGSTYPER SOM LOVLIGGØRELSESSAGER OFTEST OMHANDLER



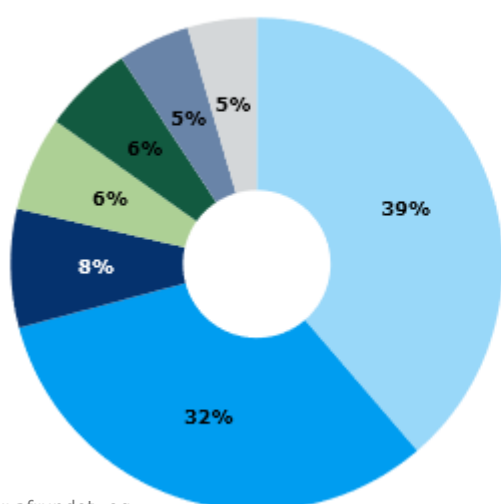
### ANTAL KOMMUNER, DER HAR ANGIVET AT FØLGENDE ANSØGERTYPE ER BLANDT DE TRE EJER-/ANSØGERTYPER, DER HAVDE FLEST SAGER OM LOVLIGGØRELSE I 2023 I KOMMUNEN



\*Den enkelte kommune kunne i sit svar markere op til tre ansøgertyper.

### ANTAL KOMMUNER DER HAR ANGIVET DENNE ANSØGERTYPE

### ANDEL AF LOVLIGGØRELSESSAGER SOM OMHANDLER BESTEMTE FORHOLD

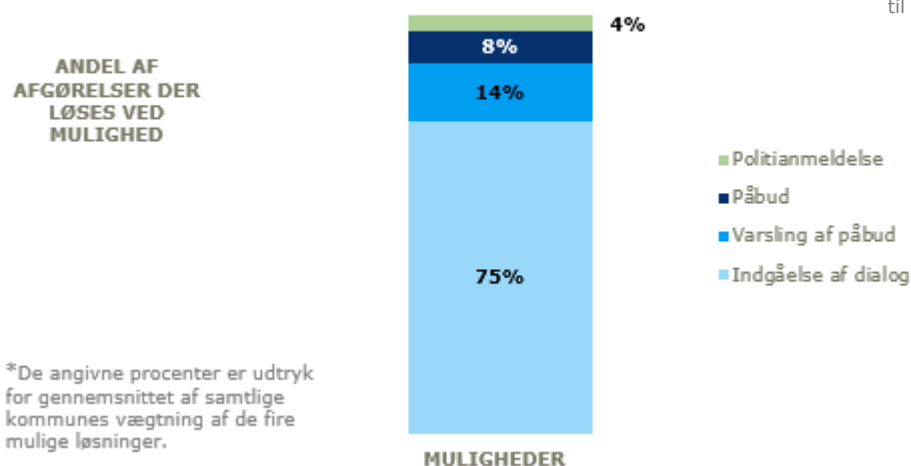


Tal er afrundet, og summerer derfor ikke til 100%.

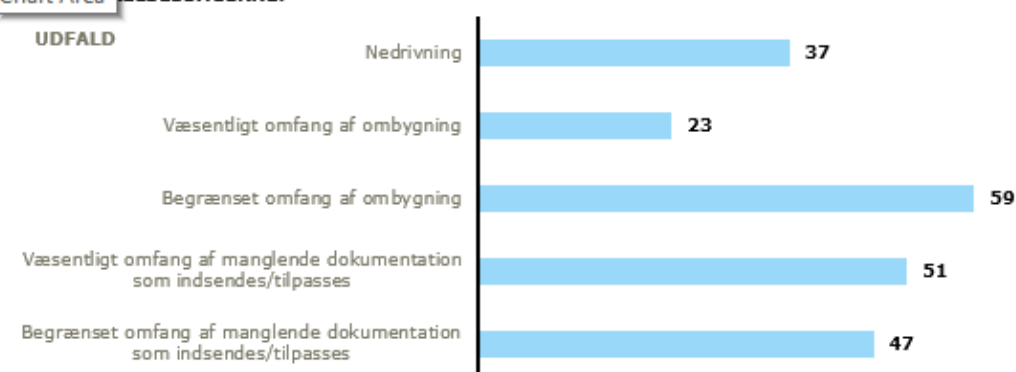
- Der er ikke søgt byggetilladelse i overensstemmelse med de regler der var gældende på opførelsestidspunktet
- Bebyggelse ikke opført i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende regler
- Bebyggelse ikke opført i henhold til den meddelte byggetilladelse
- Andet
- Bebyggelse ikke opført i overensstemmelse med de tekniske regler
- Dokumentationen, som er indsendt, har mangler ift. bestemmelserne i BR18
- Der er ikke indsendt den dokumentation, som der er krav om i BR18

# KOMMUNERNES GENNEMSNITLIGE VURDERING AF, HVORDAN AFGØRELSENE I DERES LOVLIGGØRELSESSAGER LØSES\*

Tal er afrundet, og summerer derfor ikke til 100%.



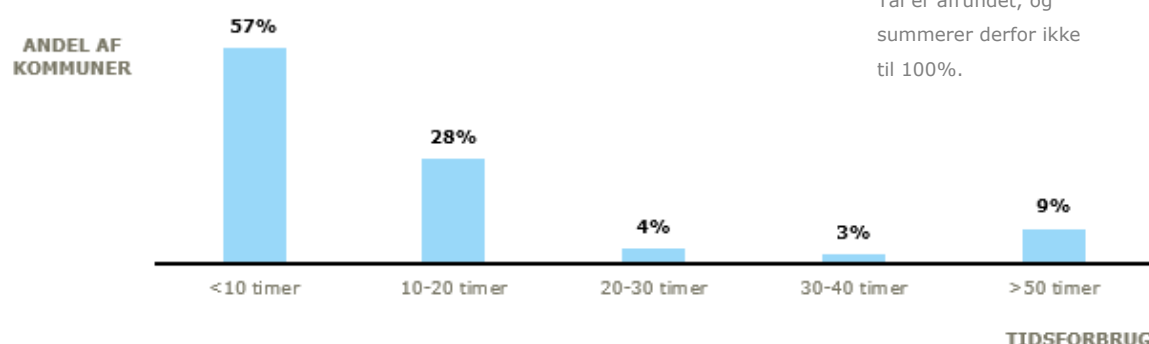
## KOMMUNERNES ANGIVELSER AF DE TRE HYPPIGST FOREKOMNE UDFALD AF LOVLIGGØRELSESSAGERNE.\*



\*Den enkelte kommune kunne i sit svar markere op til tre udfald.

**ANTAL KOMMUNER DER HAR ANGIVET UDFALDET**

## TYPISK TIDSFORBRUG PER LOVLIGGØRELSESSAG



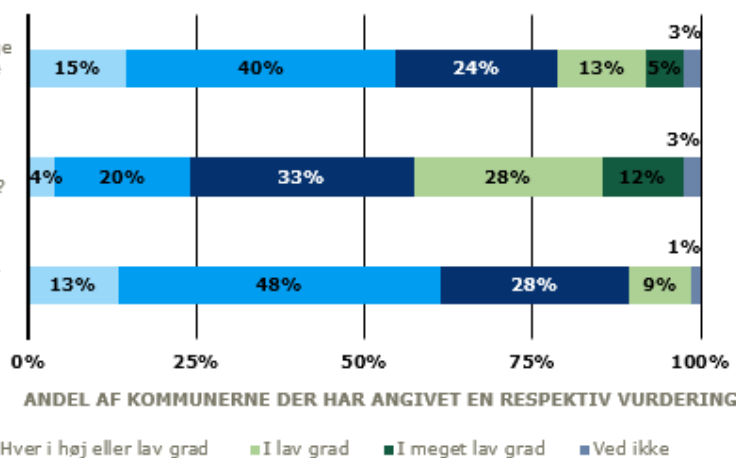
## KOMMUNERNES VURDERING AF HVORDAN LOVLIGGØRELSESSAGER FUNGERER I PRAKSIS

### SPØRGSMÅL

Opnår de anvendte sanktionsmuligheder at bringe det ulovlige forhold i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende og tekniske regler?

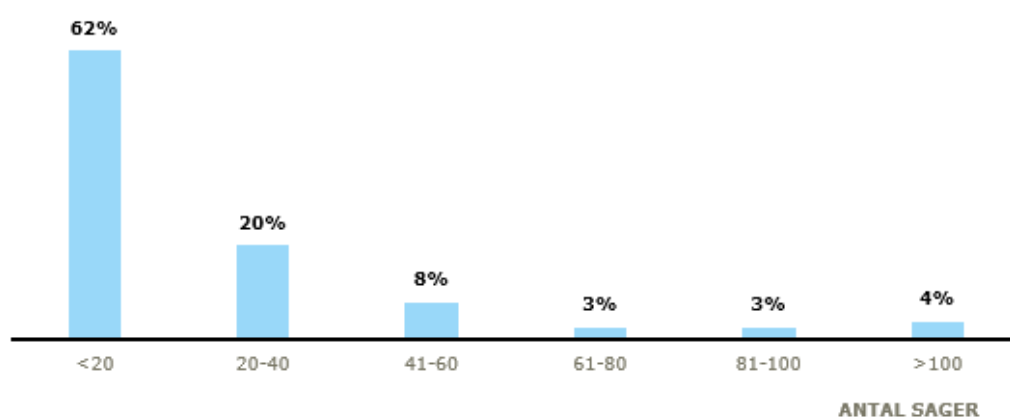
Står ressourcerne anvendt på en lovliggørelsessag mål med sagens alvorsgrad?

Fungerer praksis for lovliggørelsessager overordnet set godt?



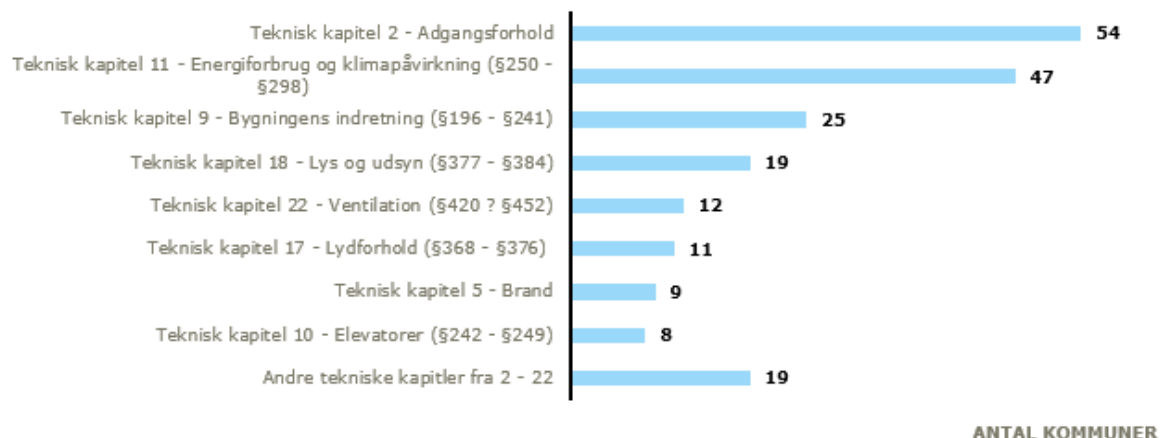
## ANTAL SAGER OM DISPENSATION I HENHOLD TIL BR18 BEHANDLET I 2023 I KOMMUNERNE

ANDEL AF KOMMUNER

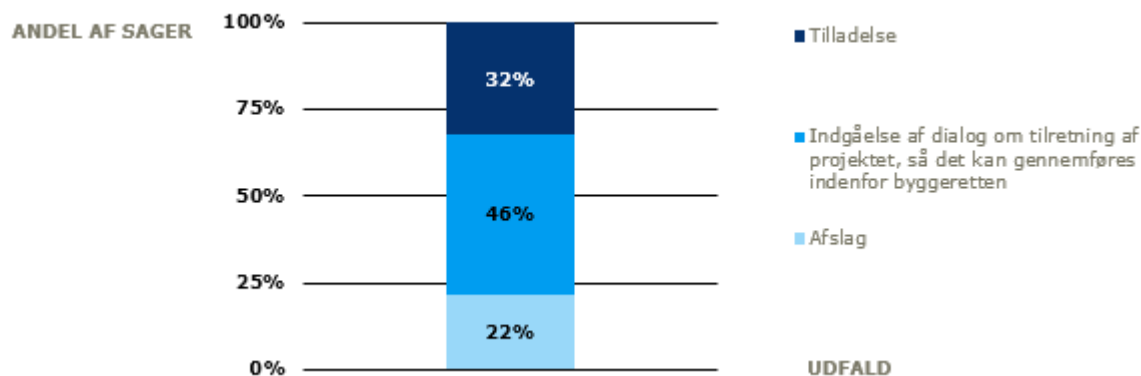


## ANTAL KOMMUNER DER ANGIVER AT ET TEKNISKE KAPITEL ER BLANDT DE 3 TEKNISKE KAPITLER DISPENSATIONSSAGER DREJER SIG OFTEST OM

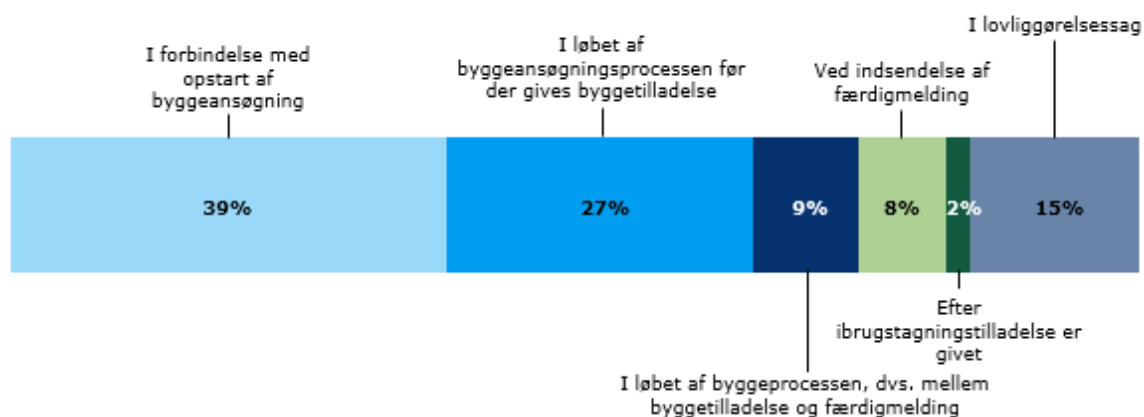
### TEKNISKE KAPITLER



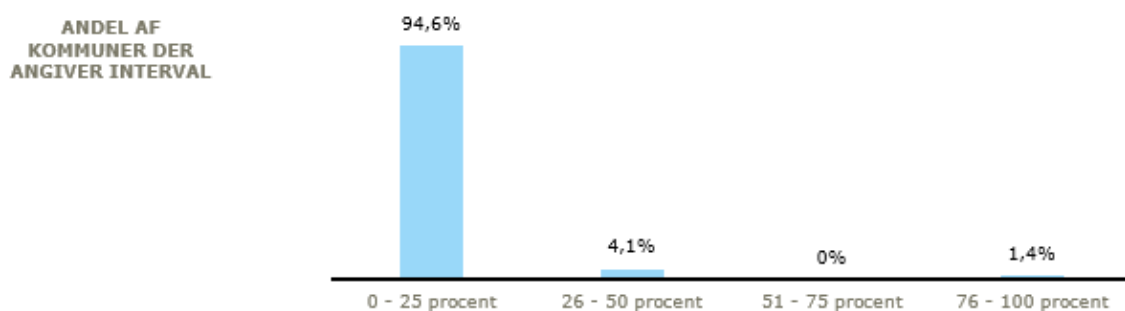
### UDFALD AF DISPENSATIONSSAGER I 2023



### ANDEL AF DISPENSATIONSANSØGNINGERNE DER INDSENDES I DE FORSKELLIGE DELE AF BYGGESAGSPROCESSEN



### ANDEL AF DISPENSATIONSSAGERNE DER BLIVER PÅKLAGET I KLAGEINSTANSEN I KOMMUNEN

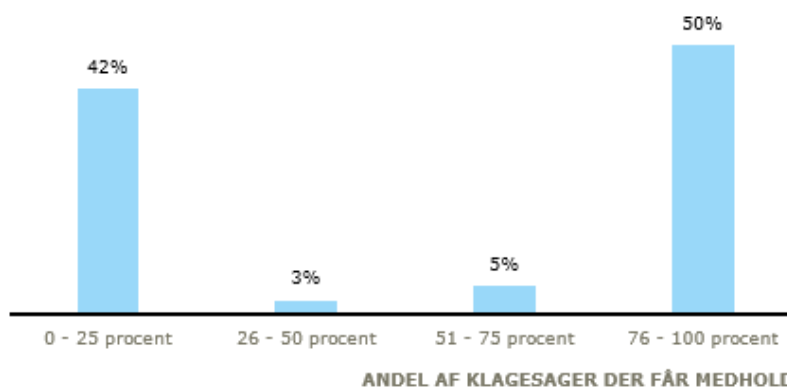


### ANDEL DISP. SAGER DER BLIVER PÅKLAGET I KLAGEINSTANSEN

## ANDEL AF KLAGESAGERNE DER FÅR MEDHOLD

ANDEL AF  
KOMMUNER DER  
ANGIVER INTERVAL

Tal er afrundet, og  
summerer derfor ikke  
til 100%.



## KOMMUNERNES VURDERING AF, AT PRAKSIS FOR DISPENSATIONSSAGER FUNGERER GODT

