

# Kvalitetssikring i kommunernes BBR-arbejde

En rundspørge til alle kommuner

December 2005

## Forord

Erhvervs- og Byggestyrelsen har udarbejdet en handlingsplan med henblik på at forbedre datakvaliteten i BBR-registret.

I foråret 2005 blev der iværksat et undersøgelsesarbejde med henblik på at belyse, hvordan kvalitetssikringen på BBR-området er tilrettelagt i de kommunale forvaltninger, og hvilke erfaringer og overvejelser de BBR-ansvarlige i kommunerne i øvrigt har gjort sig i forhold til en sikring af datakvaliteten. Det er resultaterne af denne undersøgelse, som foreligger i nærværende rapport.

Rapporten er udarbejdet af Bureau 2000 i tæt samarbejde med Erhvervs- og Byggestyrelsen.

233 ud af landets 271 kommuner har medvirket til undersøgelsen. EBST vil gerne takke de mange kommunale medarbejdere, der har ofret tid på at udfylde og indsende det omfattende spørgeskema.

# Indholdsfortegnelse

1. Undersøgelsens hovedresultater.....	4
1.1. Formål og metode .....	4
1.2. BBR-arbejdets organisering .....	4
1.3. De kommunale kontrolprocedurer .....	6
1.4. Skøn over antallet af fejl .....	7
1.5. Tiltag til styrkelse af datakvaliteten .....	8
1.6. Diskussion .....	8
2. BBR-arbejdets organisering.....	10
2.1. BBR-registerførerne.....	10
2.2. Den forvaltningsmæssige organisation .....	11
3. De kommunale kontrolprocedurer .....	19
3.1. Nybygninger og ombygninger .....	19
3.2. Henvendelser fra borgerne om eksisterende bygninger .....	23
3.3. Andre kontrolprocedurer.....	25
3.4. Luftfotos og digitale kort .....	28
4. Skøn over antallet af fejl .....	29
4.1. Ikke-registrerede bygninger .....	29
4.2. Antal fejl i det eksisterende byggeri .....	29
4.3. Udvikling i antallet af fejl .....	32
4.4. Plan for gennemgang af bygningsbestanden?.....	33
4.5. Det økonomiske tab for kommunen.....	35
5. Tiltag til styrkelse af BBR-arbejdet .....	37
5.1. Mulige tiltag .....	37
5.2. Egne forslag og erfaringer.....	41

# 1. Undersøgelsens hovedresultater

## 1.1. Formål og metode

Undersøgelsens formål er at belyse, hvordan kvalitetssikringen på BBR-området er tilrettelagt i de kommunale forvaltninger, og hvilke erfaringer og overvejelser de BBR-ansvarlige i kommunerne i øvrigt har gjort sig i forhold til en sikring af datakvaliteten.

Samtidig har undersøgelsen haft til formål at indhente de kommunale forvaltningers vurdering af, hvor stort omfanget af fejl i BBR er i dag.

Undersøgelsen er tilrettelagt som en spørgeskemaundersøgelse blandt de BBR-registeransvarlige i alle kommuner. Med henblik på at indhente inspiration til udarbejdelse af spørgeskemaet gennemførte medarbejdere fra EBST først kvalitative interviews ud fra en interviewguide med relevant forvaltningspersonale i følgende kommuner:

- Herning
- Lyngby-Tårnbæk
- Køge
- Rønde
- Brøndby

233 ud af landets 271 kommuner har besvaret spørgeskemaet, svarende til 86 pct. af kommunerne. De deltagende kommuner rummer 89 pct. af de bygninger, som indgår i BBR. Svarprocenten må på den baggrund betegnes som overordentligt tilfredsstillende, og man kan helt klart lægge til grund, at der er tale om en repræsentativ undersøgelse.

Undersøgelsen er i øvrigt gennemført i samarbejde med Bureau 2000.

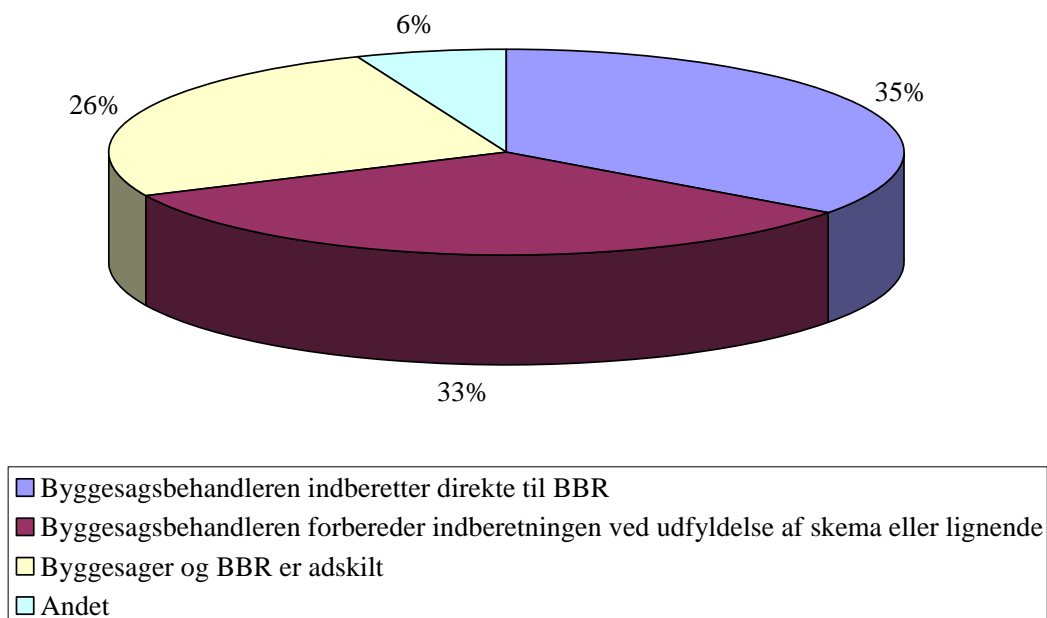
## 1.2. BBR-arbejdets organisering

90 pct. af svarpersonerne er selv BBR-registerførere. I gennemsnit har de arbejdet med BBR i 14 år.

Som hovedregel er BBR-funktionen dog kun én af flere arbejdsopgaver hos de pågældende medarbejdere. I 30 pct. af kommunerne svarer BBR-opgaverne således kun til ¼ stilling eller mindre. I 30 pct. af kommunerne udgør BBR-funktionen mere end ¼ stilling, men ikke over ½ stilling. Kun i 11 pct. af kommunerne skønnes BBR-funktionen at svare til 1 fuldtidsstilling eller mere.

På landsplan kan det vurderes, at varetagelsen af BBR-funktionen svarer til ca. 180 fuldtidsstillinger.

Figur 1. Samarbejde mellem BBR og byggesagsbehandler



Den organisatoriske placering af BBR-funktionen er i øvrigt meget forskellig, ligesom det er forskelligt, hvor snævert BBR-funktionen og byggesagsbehandlingen er forbundet.

53 pct. af kommunerne anvender et byggesagsbehandlingssystem. Især i de større kommuner er sådanne systemer almindelige, og det må forventes, at langt de fleste kommuner vil have et byggesagsbehandlingssystem efter de sammenlægninger, som sker 1. januar 2007.

De fleste steder har man et samarbejde med folkeregistret og ejendomsvurderingen/SKAT, mens samarbejde med forsyningsvirksomheder og ejendomsmæglere ikke er så udbygget.

Skal man sammenfatte svarpersonernes vurderinger af, hvilke organisatoriske rammer, der fremmer en høj datakvalitet, kan man fremhæve:

- at et stort flertal finder det mest hensigtsmæssigt, at byggesagsbehandlerne *medvirker* ved BBR-registreringen, fx ved at forberede denne
- at det på den anden side mange steder betragtes som mindre rationelt, at byggesagsbehandleren *selv* foretager registreringen
- at man formentlig kan opnå en bedre datakvalitet ved at lægge det eksterne samarbejde i faste rammer.

### 1.3. De kommunale kontrolprocedurer

Undersøgelsen viser, at kommunerne har et meget forskelligt ambitionsniveau med hensyn til kontrol af data i forbindelse med nybyggeri.

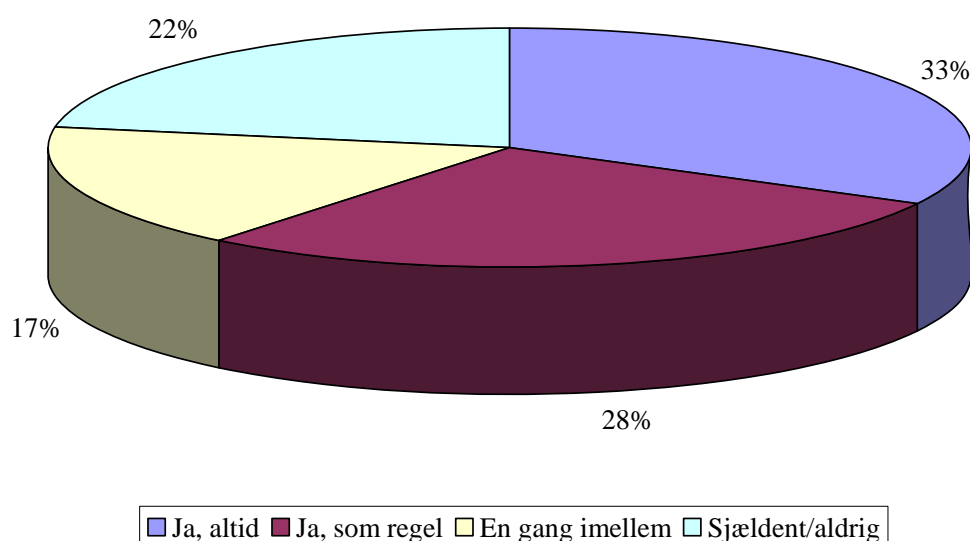
Tager vi den kontrol, der sker ved byggeriets start, ser vi:

- I den ene ende er der 10 pct. af kommunerne, som altid eller som regel besigtiger ejendommen, hvis de ikke får underretning om påbegyndelse af et byggeri, der er givet tilladelse til.
- I den anden ende er der 35 pct., som ikke foretager sig noget – heller ikke sender brev til borgeren.

Tager man situationen, at man konstaterer, at et byggeri er taget i brug, uden at det er færdigmeldt, ser man i den ene ende en række kommuner, som påbegynder en egentlig lovliggørelsesprocedure, evt. med trusler om sanktioner. I den anden ende er der kommuner, der færdigmelder byggeriet – evt. med en anmærkning.

Ideelt kontrollerer kommunen, at betingelserne for byggetilladelse er overholdt, når sagen overføres fra BBR's *ændringsregister* til BBR's *stamregister*, og borgeren får en BBR-ejermeddelelse herom. Som det fremgår af Figur 2, sker dette langt fra altid.

Figur 2. Sker der kontrol ved overførsel fra ændringsregistret til stamregistret?



Også når det gælder henvendelser fra borgerne om rettelser i BBR, er den kommunale kontrol meget forskellig. Det er et særsyn, at kommunerne gennemfører egentlige kontrolopmålinger. Det normale er et check med tegningerne. Der er dog også 7 pct. af kommunerne, som aldrig checker med tegningerne for nogen af bygningstyperne, men blot lægger borgerens oplysninger til grund.

55 pct. af kommunerne geokoder bygningerne i det digitale kort eller har planer om det. 32 pct. sammenligner BBR med luftfotos eller har planer om det. Der er 37 pct. af kommunerne, hvor man hverken anvender luftfotos eller geokoder i de digitale kort – og hvor man heller ikke har planer om det.

De store kommunale forskelle m.h.t. kontrolprocedurer hænger kun i ringe omfang sammen med kommunetype eller kommunestørrelse. I stedet må de tages som udtryk for, at kommunerne simpelthen prioriterer denne opgave meget forskelligt.

### 1.4. Skøn over antallet af fejl

De kommunale forvaltninger er blevet bedt om at skønne, hvor mange fejl af forskellig type, man ville finde, hvis man tænkte sig, at man gennemgik hele bygningsmassen. Disse skøn kan i sagens natur kun give en størrelsesorden.

Ser vi på antallet af bygninger, som burde være med i BBR, men som slet ikke er registreret, skønner de kommunale forvaltninger, at der i alt er:

- Ca. 500-600 bygninger til beboelse (når formodede fejlsvær omkring sommerhuse fraregnes)
- ca. 18.000 andre bygninger
- ca. 70.000 carporte, udhuse m.v.

Inden for den registrerede bygningsmasse skønnes der på landsplan at være ca. 160.000 bygninger med fejlagtige oplysninger om varmekonforhold i BBR. For ca. 230.000 bygninger indeholder BBR fejlagtige oplysninger om materialer, og for ca. 170.000 bygninger vil man kunne finde fejl vedr. toiletforhold.

Ser vi på arealangivelserne vurderes ca. ¾ million bygninger at have arealafvigelser på mindst 5 kvm. Heraf er det dog kun ca. 160.000 bygninger, hvor arealafvigelsen skønnes at ligge over 25 kvm.

Både for installationsforhold m.v. og for arealangivelser skønnes de fleste fejlagtige angivelser at findes i ældre enfamiliehuse og i landbrugsbygninger.

De fleste svarpersoner mener, at antallet af fejl er blevet mindre de senere år.

Kun 11 pct. af kommunerne har en plan for kontrol af hele bygningsmassen. Yderligere 6 pct. har tidligere kontrolleret mere end 90 pct. af bygningerne. Forvaltningerne er blevet bedt om at vurdere, hvor mange ressourcer, det vil koste at gennemgå bygningsmassen. Det kan groft anslås, at der skal anvendes 1 årsværk pr. 2000 bygninger. Det svarer til, at det vil koste ca. 1200 årsværk at komme hele bygningsmassen igennem. Hvis man undlader de bygninger, som har kildekode 2 eller 5 (dvs. som er kontrolleret af kommunen tidligere), bliver ressourcekravet omtrent det halve.

### 1.5. Tiltag til styrkelse af datakvaliteten

BBR-registerførerne er blevet bedt om at forholde sig til en række mulige tiltag, som kan tænkes at styrke datakvaliteten i BBR:

- Standardvejledning til arealopgørelser
- Forenkling af andre formularer til borgere og myndigheder
- Udvikling af et bedre byggesagsstyringssystem
- Initiativer til fremme af kommunalpolitikernes forståelse af opgaven
- Samkøring med andre registre med henblik på at finde data, der ikke matcher
- Bred oplysning til borgerne

Der er for alle disse mulige tiltag et flertal, som finder dem meget vigtige eller vigtige. Det lader dog til, at udviklingen af et bedre byggesagsstyringssystem har noget lavere prioritet end de øvrige tiltag.

### 1.6. Diskussion

Undersøgelsen viser, at der er meget store forskelle kommunerne imellem med hensyn til organisering af BBR-arbejdet, ambitionsniveau for datakvaliteten, kontrolprocedurer m.v.

Undersøgelsen viser samtidig, at BBR mange steder lever et ”stille liv”. Mange BBR-registerførere oplever, at der er en meget begrænset viden om og forståelse for betydningen af det arbejde, der udføres.

Dette peger i retning af, at BBR-arbejdet vil kunne vinde betydeligt ved, at man i højere grad inddrager det i den målstyring, som man finder i dag på de fleste kommunale forvaltningsområder, dvs. at man på politisk niveau fastsætter nogle mål for virksomheden og i den forbindelse vurderer ressourcer og organisering – samt at man med mellemrum gør status over målopfyldelsen.

I den forbindelse er det svært ikke at have de forestående kommunesammenlægninger i erindring. Her skal BBR-arbejdet lægges i nye rammer i langt de fleste kommuner, og det kan være afgørende for arbejdet fremover, at man i den forbindelse – på politisk niveau – har taget stilling til, hvordan datakvaliteten sikres, og hvilke mål, man i øvrigt har for dette arbejde.

Undersøgelsen kan ikke give en ”patentopskrift” på, hvordan arbejdet skal tilrettelægges, men den peger på flere områder, som er vigtige at indtænke, når det nærmere arbejde skal tilrettelægges:

- Det er således bemærkelsesværdigt, at BBR-registerførerne i gennemsnit har en erfaring med dette arbejde på 14 år. Dette betyder, at disse medarbejdere de fleste steder har opsamlet en viden, som det er vigtigt fortsat at udnytte ved eventuelle organisatoriske ændringer – eksempelvis ved kommunesammenlægningerne.
- Der er helt overvejende enighed om, at det er vigtigt at BBR-funktionen har tæt kontakt til byggesagsbehandlingen, evt. sådan, at byggesagsbehandlerne indgiver eller beregner visse data. Mange steder vil man med fordel kunne formalisere dette samarbejde. Omvendt må dette samarbejde indtænkes, hvis man fx overvejer at lægge nogle af funktionerne ud i decentrale ”kommunebutikker”.

## KVALITETSSIKRING I KOMMUNERNES BBR-ARBEJDE. EN RUNDSPØRGE TIL ALLE KOMMUNER

- Undersøgelsen viser, at man flere steder har positive erfaringer med et fast samarbejde med eksterne parter, navnlig ejendomsmæglere, som bør være interesserede i, at de oplysninger, de tilvejebringer ved hushandler, er korrekte. Men mange steder er dette samarbejde sporadisk.
- Undersøgelsen peger i retning af, at BBR-arbejdet er afhængigt af, at den øvrige kommunale forvaltning har kendskab til det og forstår dets betydning. Flere steder har man positive erfaringer med tiltag, der skal øge dette kendskab.

Endelig kan det nævnes, at svarpersonerne peger på centrale tiltag, som vil kunne understøtte den kvalitetssikring, der sker lokalt. Her peges bl.a. på oplysningstiltag, som samtidig vil kunne have en signalværdi i forhold til de kommunale myndigheder.

## 2. BBR-arbejdets organisering

### 2.1. BBR-registerførerne

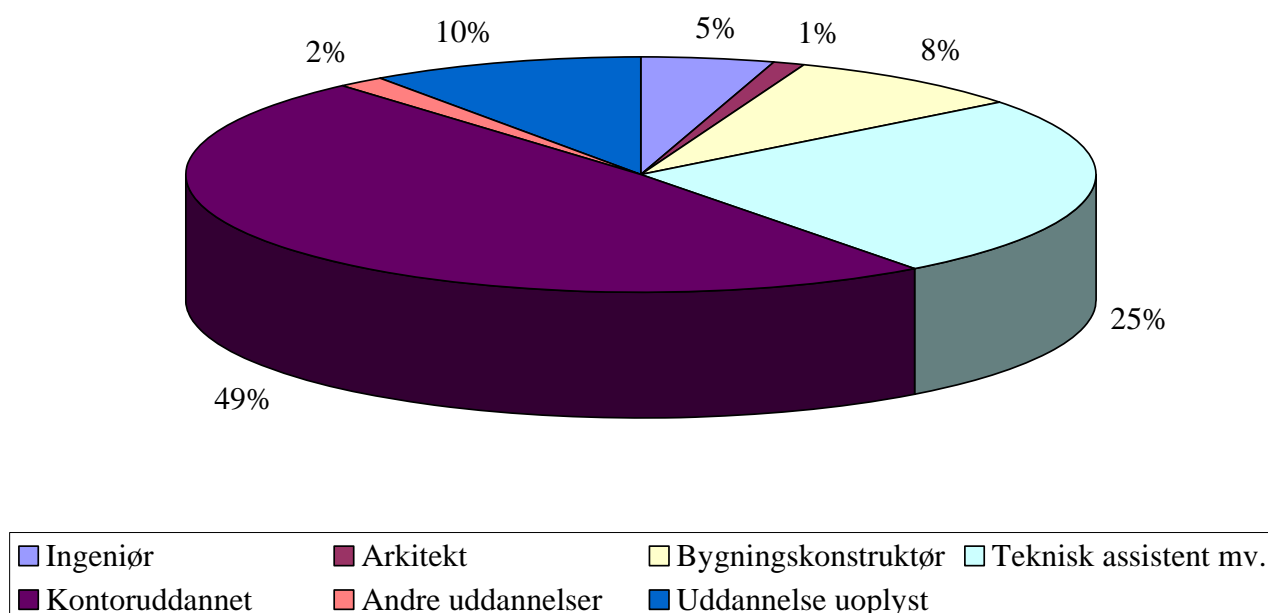
Skemaet er primært besvaret af personer, der selv er BBR-registerførere. Dette gælder for 90 pct. af svarpersonerne.<sup>1</sup>

Svarpersonerne har i gennemsnit arbejdet med BBR i 14 år.

- 7 pct. har arbejdet med BBR i mindre end 2 år.
- 22 pct. har arbejdet med BBR i 2-5 år
- 21 pct. har arbejdet med BBR i 6-10 år
- 50 pct. har arbejdet med BBR i mere end 10 år.

Den typiske BBR-medarbejder har således en betydelig erfaring med dette arbejde.

Figur 3. BBR-registerførerens uddannelse



Som det fremgår af Figur 3, er omkring halvdelen af BBR-registerførerne kontoruddannede, mens 39 pct. har tekniske/bygningsmæssige uddannelser.

<sup>1</sup> Desuden er 3 pct. chefer/ledere, 3 pct. er byggesagsbehandlere, mens resten har andre funktioner.

## 2.2. Den forvaltningsmæssige organisation

I 79 pct. af kommunerne indgår BBR-funktionen i samme forvaltningsmæssige team som byggesagsbehandlingen. I 5 pct. af kommunerne er BBR-funktionen placeret sammen med ejendomsbeskatningen. Hertil kommer nogle større kommuner, hvor BBR-funktionen har en mere selvstændig placering, bl.a. København og Frederiksberg, samt nogle mindre kommuner, hvor BBR-funktionen er placeret i centralforvaltningen eller i et kommunalt sekretariat.

I 58 pct. af kommunerne er der kun én person, der arbejder med BBR.

I 20 pct. af kommunerne er der to personer, der arbejder med BBR.

I de sidste 22 pct. er der flere end to ansatte tilknyttet BBR-funktionen.

Som hovedregel er BBR-funktionen dog kun én af flere arbejdsopgaver hos de pågældende medarbejdere. I 30 pct. af kommunerne svarer BBR-opgaverne således kun til ¼ stilling eller mindre. I 30 pct. af kommunerne udgør BBR-funktionen mere end ¼ stilling, men ikke over ½ stilling. Kun i 11 pct. af kommunerne skønnes BBR-funktionen at svare til 1 fuldtidsstilling eller mere.

På landsplan kan det vurderes, at varetagelsen af BBR-funktionen svarer til ca. 180 fuldtidsstillinger.

12 pct. af kommunerne har i en periode inden for de sidste 5 år ud over de faste medarbejdere haft tilknyttet ekstraordinært ansatte, som har bistået med kontrolopgaver m.v. Dette har flere steder kunnet anvendes til nye initiativer i forhold til sikring af datakvaliteten.

I de fleste kommuner er BBR-arbejdet nært knyttet til byggesagsbehandlingen – enten sådan, at byggesagsbehandleren selv foretager indberetninger til BBR, eller forbereder indretningen ved fx at udfylde et skema, som BBR-registerføreren så kan supplere. Der er imidlertid også godt en fjerdedel af kommunerne, hvor funktionerne er mere adskilte.

Man kunne tænke sig, at specialiseringen hang sammen med kommunestørrelse, således at adskillelsen mellem BBR og den øvrige byggesagsbehandling navnlig var noget, man fandt i de store kommuner. Men som det fremgår af Tabel 1, er der ikke nogen tydelig sammenhæng kommunestørrelse og organisering.

**Tabel 1. Samarbejde mellem BBR-funktionen og byggesagsbehandlerne i kommuner af forskellig størrelse**

Antal indbyggere i kommunen 2005	Byggesagsbehandleren indberetter direkte til BBR	Byggesagsbehandleren forbereder indberetning ved udfyldelse af skema eller lignende	Byggesagsbehandling og BBR er adskilte opgaver	Andet	I alt	Antal kommuner
Under 10.000	41	30	22	7	100	100
10-19.999	35	33	30	2	100	66
20-39.999	31	38	28	3	100	29
Over 40.000	20	36	28	16	100	25
I alt	35	33	26	6	100	220

Adskillelsen af byggesagsbehandlingen og BBR-funktionen er normalt ikke udtryk for, at opgaverne er placeret i forskellige forvaltningsmæssige afsnit. I 83 pct. af de kommuner, hvor opgaverne varetages adskilt, sker opgaveløsningen inden for samme forvaltningsmæssige team.

75 svarpersoner har indsendt en nærmere beskrivelse af det samarbejde, der er mellem byggesagsbehandler og BBR-funktionen.

Det fremgår, at man mange steder lokalt har udarbejdet faste samarbejdsprocedurer.

Flere steder har forvaltningen således udarbejdet særlige skemaer, som skal udfyldes af byggesagsbehandleren, men indberettes i "systemet" af registerføreren.

Eksempel:

*"Byggesagsbehandleren udfylder et skema, som forvaltningen selv har udarbejdet. På skemaet er de relevante indberetningsdata angivet i den rækkefølge, de skal indberettes til ændringsregistret. Skemaet lægges ind i journalsagen omkring byggearbejdet og afleveres til BBR- registerføreren til indberetning."*

Andre steder er der en arbejdsdeling, således at byggesagsbehandleren udregner arealer (og evt. angiver andre tekniske forhold, fx anvendelse af materialer), mens BBR-registerføreren selv finder frem til de øvrige oplysninger. Eksempel:

*"Byggesagsbehandleren udregner arealerne og oplyser materialer. Den videre indberetning til registret foretages af BBR- registerføreren."*

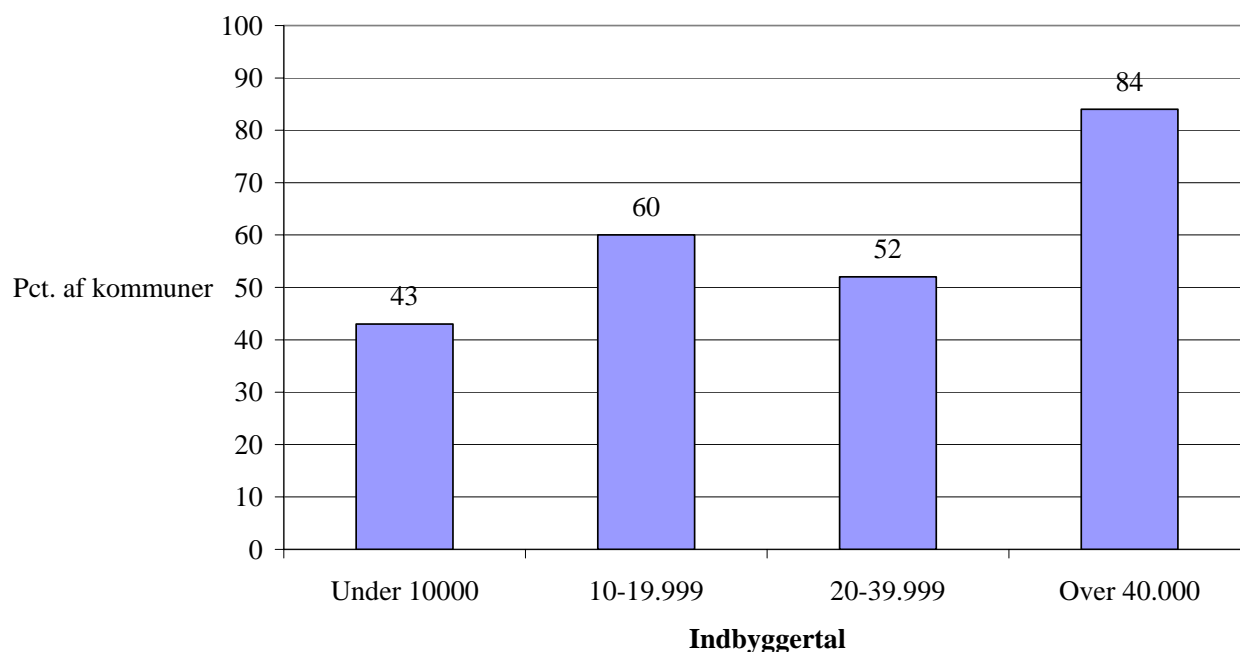
En leder af BBR-funktionen i en større kommune skriver:

*"Da jeg blev ansat i nov. 2004 var det tanken at byggesagsbehandlerne skulle være mere selvstyrende på BBR området. Byggesagsbehandlerne har nu indberettet selv siden marts 2005. Det har betydet, at BBR funktionen er blevet reduceret på indberetningsområdet, således at der har*

*kunnet frigives ressourcer til et andet stort projekt (Geokodningsprojektet). Dette projekt vil kræve megen tid og i øvrigt mere byggesagsbehandling, da kommunen forventer at finde mange ulovligt opførte bygninger. Den BBR-ansvarlige er derfor mere supervisor og foretager løbende kvalitetssikring på nye byggesager (indberetter påbegyndelsesdato og checker op på, om den indberettede sag er korrekt indberettet). Derudover er det hensigten, at der lægges en strategi for, hvordan kommunen kan højne datakvaliteten på alle områder (der er et nært samarbejde mellem miljøafsnittet om datakvaliteten på afløb og olietanke).”*

53 pct. af kommunerne anvender et byggesagsbehandlingssystem. Især i de større kommuner er sådanne systemer almindelige, jf. Figur 4, men der er også 4 kommuner med mere end 40.000 indbyggere, der ikke anvender et byggesagsbehandlingssystem.<sup>2</sup>

Figur 4. Anvendelse af byggesagsbehandlingssystem



I de kommuner, hvor man anvender et byggesagsbehandlingssystem, er der 24 pct., som anvender systemet til automatisk ajourføring af BBR. 10 pct. oplyser, at systemet har denne facilitet, men at de har valgt ikke at bruge den.

Af de kommuner som anvender et byggesagsstyringssystem har 101 kommuner angivet hvilket byggesagssystem de anvender. De fleste nævner "BGS" svarende til 42 kommuner, dernæst kommer "KMD byggesag" som 26 kommuner anvender, 13 kommuner anvender andre dokumenthåndteringssystemer med byggesags-modul, 5 kommuner anvender "BGS+", 4 af kommunerne har udviklet egne byggesagssystemer. Derudover anvender 3 af kommunerne "MAP-INFO Byggesag" og 2 kommuner anvender henholdsvis "Cirius Byggesag", "Bjerrings Byggesagssystem", jf. også Tabel 2.

<sup>2</sup> 71 pct. af befolkningen bor i en kommune, der anvender et byggesagsbehandlingssystem

BGS var kommunedatas første, så kommer BGS+, og det sidste er KMD Byggesag. Et par af de kommuner, der har indført KMD Byggesag, giver udtryk for, at indførelsen af dette system har været med til at forbedre datakvaliteten.

**Tabel 2. Anvendte byggesagsbehandlingssystemer**

Type af byggesagsbehandlingssystem	Antal kommuner
BGS	42
BGS+	5
KMD-Byggesag	26
Egne udviklede byggesagssystemer	4
MAP-INFO Byggesag	3
Cirius Byggesag	1
Bjerrings Byggesagssystem	1
Andre dokumenthåndteringssystemer med byggesagsmoduler	13
I alt	101

Blandt de kommuner, som *ikke* har et byggesagsbehandlingssystem i dag, er der 35 pct., der påtænker at indføre et byggesagsbehandlingssystem, mens resten svarer nej.

Det skal imidlertid bemærkes, at langt de fleste af disse kommuner står foran sammenlægning med andre kommuner, og at man i den forbindelse formentlig må tage stilling til et fælles byggesagsbehandlingssystem de fleste steder. Der er kun seks kommuner (ud af de 233 i undersøgelsen), hvor man *ikke* har et byggesagsbehandlingssystem i dag, *ikke* har planer om det, og heller *ikke* skal sammenlægges med en anden kommune.

Desuden er der blandt de 233 kommuner 13 kommuner, som indgår i 5 nye kommunale enheder, hvor *ingen* af de "gamle" kommuner (efter det oplyste) har et byggesagsbehandlingssystem eller planer om at indføre det.

Man må derfor forvente, at et byggesagsbehandlingssystem vil være normen i langt de fleste kommuner efter 1. januar 2007.

Tabel 3 viser, hvordan samarbejdet er tilrettelagt mellem BBR-funktionen og andre samarbejdspartnere.

**Tabel 3. Samarbejde mellem BBR-funktionen og andre samarbejdspartnere**

Samarbejdspartnere	Vi har en fast procedure for samarbejde	Henvender sig ofte	Henvender sig af og til	Begrænset eller intet samarbejde	I alt
	<i>Pct. af kommuner</i>				
Folkeregistret	37	25	35	3	100
Ejendoms-vurderingen/SKAT	31	23	39	7	100
Forsynings-virksomheder	18	14	42	27	100
Lokale ejendomsmæglere	6	59	28	7	100

9 svarpersoner har angivet andre eksterne, lokale samarbejdspartnere. Her nævnes pengeinstitutter, kreditforeninger, advokater, boligstøttekontoret, skorstensfejermesteren og landinspektører.

En BBR-registerfører skriver:

*”Vi har en fast procedure i samarbejdet med SKAT, idet vi altid underretter dem om matrikulære ændringer samt ejerlejlighedsændringer og sender kopi af materialet. Vedrørende ændringer i BBR opdateres det automatisk i varslingsystemet, så SKAT kan tage højde for ændringerne i forhold til vurderingen. NN sender derudover oplysninger om ejendomme, der ændres fra erhverv til bolig og omvendt, samt andre ændringer der har indflydelse på skatteberegningen.”*

Flere udtrykker ønske om at få samarbejdet med ejendomsmæglerne i fastere rammer – og evt. forpligte ejendomsmæglerne på at checke oplysningerne:

*”Størst udbytte vil kunne opnås ved samarbejde med ejendomsmæglerne. Nye ejere er ofte mere opmærksomme på om BBR er korrekt, og mange ændringer lovliggøres i forbindelse med ejendomshandler.”*

Andre kunne tænke sig fastere samarbejdsformer med skorstensfejere og varmforsyningen, fx sådan at disse grupper havde adgang til BBR, og en skorstensfejer kunne benytte BBR til at udskrive ”regninger”.

Tabel 3 viser, at der især er tætte samarbejdsrelationer de fleste steder til folkeregistret, men at samarbejdsformerne i øvrigt varierer meget.

Der er en klar tendens til, at samarbejdet med andre især er lagt i faste rammer i de større kommuner. I Tabel 4 vises dette for samarbejdet med ejendomsvurderingen/SKAT, men tendensen er den samme, når det gælder samarbejde med folkeregister og forsyningsvirksomheder.

**Tabel 4. Samarbejde med ejendomsvurderingen/SKAT i kommuner af forskellig størrelse**

Antal indbyggere i kommunen 2005	Vi har en fast procedure for samarbejde	Henvender sig ofte	Henvender sig af og til	Begrænset eller intet samarbejde	I alt
<i>Pct. af kommuner</i>					
Under 10.000	21	20	47	12	100
10-19.999	30	21	42	6	100
20-39.999	49	30	21	0	100
Over 40.000	50	29	21	0	100
I alt	31	23	39	7	100

Med henblik på at få de BBR-ansvarliges vurdering af, hvilke organisationsformer og samarbejdsformer, der er vigtigst, er de blevet bedt om at tage stilling til følgende udsagn:

*”Det er mest rationelt, at byggesagsbehandleren ikke skal beskæftige sig direkte med ajourføring af BBR”*

*”Det giver færrest fejl, hvis byggesagsbehandleren medvirker ved BBR-registreringen”*

*”Vi kunne forbedre datakvaliteten væsentligt ved at samarbejde mere med eksterne parter”*

Tabel 5 viser, hvordan vurderingen er af det rationelle i, at byggesagsbehandleren foretager selve BBR-registreringen.

**Tabel 5. Vurdering af, om det er mest rationelt, at byggesagsbehandleren ikke skal beskæftige sig direkte med BBR – i kommuner med forskellig organisering af arbejdet**

Organisering af arbejdet i dag	Hele enig	Overvejende enig	Hverken enig eller uenig	Overvejende uenig	Helt uenig	I alt	Antal kommuner
<i>Pct. af kommuner</i>							
Byggesagsbehandler foretager BBR-registrering	10	11	10	17	52	100	71
Byggesagsbehandler forbereder BBR-registrering	42	13	14	14	17	100	71
Byggesagsbehandling og BBR-adskilte	36	22	13	18	11	100	55
I alt	29	15	12	16	28	100	197

Det ses, at der er delte holdninger på dette område. Som hovedregel finder kommunerne, at den organisering, de har, er rationel.

Tabel 6 viser, hvordan vurderingen er af det hensigtsmæssige i, at byggesagsbehandleren *medvirker* ved BBR-registreringen.

**Tabel 6. Vurdering af, om det giver færre fejl, hvis byggesagsbehandleren medvirker ved BBR-registreringen – i kommuner med forskellig organisering af arbejdet**

Organisering af arbejdet i dag	Hele enig	Overvejende enig	Hverken enig eller uenig	Overvejende uenig	Helt uenig	I alt	Antal kommuner
Byggesagsbehandler foretager BBR-registrering	72	16	8	3	1	100	76
Byggesagsbehandler forbereder BBR-registrering	45	28	15	4	7	100	71
Byggesagsbehandling og BBR-adskilte	39	32	14	12	4	100	57
I alt	53	25	12	6	4	100	204

Det ses, at et *klart* flertal mener, at en sådan *medvirken* giver færre fejl. Dette gælder også i kommuner, hvor byggesagsbehandling og BBR-funktion i dag er adskilte.

Endelig viser tabel 7, hvilken vurdering svarpersonerne tillægger samarbejdet med eksterne parter. I tabellen er kommunerne fordelt efter, hvor mange af de følgende samarbejdspartnere i Tabel 3 (folkeregister, ejendomsvurdering/SKAT, forsyningsvirksomheder og ejendomsmæglere), man har faste samarbejdsprocedurer med.

**Tabel 7. Vurdering af, om datakvaliteten vil kunne forbedres væsentligt ved at samarbejde mere med eksterne parter – i kommuner med forskelligt antal faste samarbejdsprocedurer.**

Antal samarbejdspartnere med faste procedurer i dag	Hele enig	Overvejende enig	Hverken enig eller uenig	Overvejende uenig	Helt uenig	I alt	Antal kommuner
Ingen	17	26	37	10	11	100	109
1 samarbejdspartner	28	26	33	2	11	100	46
2 samarbejdspartnere	24	20	44	2	10	100	41
3-4 samarbejdspartnere	29	38	24	5	5	100	21
I alt	22	26	36	6	10	100	217

Det ses, at et flertal mener, at man kan opnå bedre datakvalitet gennem et samarbejde med andre. Denne tendens gælder også i kommuner uden faste samarbejdsprocedurer. De færreste af disse kommuner har med andre ord valgt et samarbejde fra, fordi de finder det nytteløst.

En række svarpersoner har skrevet supplerende bemærkninger om samarbejdet mellem byggesagsbehandler og BBR-registerfører. Den gennemgående tendens er, at byggesagsbehandler leverer oplysninger der er født i byggesagsbehandlingen, og som skal ind i BBR. BBR-registerføreren supplerer evt., kvalitetssikrer og sørger for at data bliver indberettet i BBR. En standardiseret form for skema kan sikre, at alle oplysninger som skal indberettes til BBR også fremgår af felterne i skemaet. Flere svarpersoner fremhæver således, at BBR-registerførerne er trænet og har flair for disciplin i forbindelse med indberetning af data, og at de derfor er vigtige som sidste led.

Eksempel:

*”Skomager blev ved dit læst – HK’erne er udannet til at ajourføre systemer, og deres datadisciplin er i top. Oplysningerne kommer fra byggesagsbehandleren som i sin byggesagsbehandling alligevel skal tage stilling til det ansøgte.”*

Samlet kan man således vurdere:

- at et stort flertal finder det mest hensigtsmæssigt, at byggesagsbehandlerne *medvirker* ved BBR-registreringen, fx ved at forberede denne
- at det på den anden side mange steder betragtes som mindre rationelt, at byggesagsbehandleren *selv* foretager registreringen
- at man formentlig kan opnå en bedre datakvalitet ved at lægge det eksterne samarbejde i faste rammer.

## 3. De kommunale kontrolprocedurer

### 3.1. Nybygninger og ombygninger

Nybygninger og ombygninger skal indberettes til BBR's *ændringsregister*, når det anmeldes eller der søges om byggetilladelse. Byggeriet overføres først til BBRs *stamregister*, når byggeriet er færdiggjort. I tilladelsessager ser det normale sagsforløb således ud:

- borgeren/bygherren indsender et ansøgningsmateriale til kommunen, hvor det behandles af en byggesagsbehandler
- kommunen meddeler tilladelse til byggeriet og indberetter sagens detaljer sammen med tilladelsesdato til ændringsregisteret.
- bygherren meddeler kommunen, at byggeriet er påbegyndt – kommunen indberetter påbegyndelsesdato til ændringsregistret
- bygherren meddeler kommunen, at byggeriet er afsluttet.

Ideelt kontrollerer kommunen herefter, at betingelserne for byggetilladelse er overholdt, hvorefter sagen overføres fra BBR's *ændringsregister* til BBR's *stamregister*, og borgeren får en BBR-ejermeddelelse herom.

Det er imidlertid langt fra alle kommuner, der foretager denne kontrol. Tabel 8 viser, hvordan svarpersonerne svarer på spørgsmålet: "Kontrollerer I altid, at betingelserne for byggetilladelse er overholdt, før sagen overføres fra ændringsregistret til stamregistret?"

**Tabel 8. Kommuner og tilladelser fordelt efter, hvorvidt der sker kontrol ved overførsel fra ændringsregistret til stamregistret**

	Antal kommuner	Pct. af givne tilladelser
Ja, altid	74	33
Ja, som regel	63	29
En gang imellem	38	15
Sjældent/aldrig	50	23
I alt	225	100

Note: Antal givne tilladelser er målt som kommunens andel af det samlede antal tilladelser, der er givet ifølge BBR 2004.

Det er langt fra alle sager, der følger den lige vej fra ansøgning til færdigmelding. Nogle bygherrer er ikke opmærksomme på, at de skal give meddelelse om påbegyndelse og færdiggørelse. I andre tilfælde kan borgeren/bygherren spekulere i, at han kan undgå ejendomsvurdering og dermed ejendomsbeskatning, hvis han kan udskyde tidspunktet for færdigmelding af byggeriet.

En registerfører bemærker:

*"BBR-myndigheden blev i starten af 2004 opmærksom på, at nogle bygherrer tilsyneladende spekulerer i at trække byggearbejdets tilbagemelding ud i årevis, hvilket er muligt, da kommunen*

*ikke har hjemmel til at kræve en byggesag afsluttet. Der er derfor iværksat en procedure gående ud på, at kommunens byggesagsafdeling med mellemrum gennemgår ikke færdigmeldte byggesager for at finde byggearbejder, der efter al sandsynlighed må være færdige, og skriver til bygherren og henstiller, at byggearbejdet færdigmeldes. Således udsendtes 241 henstillinger om færdigmelding medio 2004 resulterende i, at 119 byggearbejder færdigmeldtes, men i sagens natur med forsinkelse af den efterfølgende indberetning i Bygnings- og Boligregisteret.”*

Muligheden for ”spekulation” i manglende færdigmelding er grunden til, at nogle kommuner færdigmelder byggeriet, når de kan konstatere, at det er taget i brug – uanset om man evt. ikke har haft ressourcer til at foretage en egentlig kontrol. Men der er også kommuner, hvor man er betænkelige ved en sådan fremgangsmåde. Hvis kommunen nemlig færdigmelder et byggeri og fremsender en BBR-meddelelse herom til borgeren, kan man frygte, at borgeren senere kan gøre gældende, at kommunen har accepteret borgerens oplysninger – uanset om det senere måtte vise sig, at fx det faktiske areal er større end det areal, der er angivet i BBR-meddelelsen (og som dermed ligger til grund for ejendomsvurderingen).

Derfor spørges der i undersøgelsen om, hvordan man forholder sig, når man konstaterer, at de korrekte procedurer ikke overholdes.

### **1. Der er givet tilladelse, men man får ingen underretning om påbegyndelse**

På spørgsmålet ”*Hvordan følger I op på sager, hvor der er givet byggetilladelse, men I ikke er blevet underrettet om, at byggeriet er påbegyndt?*” svarer de kommunale medarbejdere som det fremgår af Tabel 9.

**Tabel 9. Kommuner fordelt efter opfølgning på manglende underretning om påbegyndelse af byggeri**

Type af opfølgning	Altid	Som regel	En gang imellem	Sjældent/ aldrig	I alt
	<i>(Pct. af kommunerne)</i>				
Vi skriver til borgeren	33	23	22	23	100
Vi besigtiger ejendommen	3	9	38	50	100
Vi kontrollerer med andre kilder	5	9	37	49	100

En kommunal forvaltning kan foretage flere typer af opfølgning. Kombinerer man de forskellige svarmuligheder, får man følgende billede:

- 10 pct. af kommunerne besigtiger altid eller som regel ejendommen, hvis de ikke får underretning om påbegyndelse. Ser vi på sagsmængde, repræsenterer disse kommuner 11 pct. af det samlede antal givne tilladelser.
- I andre 10 pct. af kommunerne er besigtigelse ikke reglen, men man kontrollerer ”altid” eller ”som regel” med andre kilder. Disse kommuner repræsenterer 9 pct. af de givne tilladelser.
- I 46 pct. af kommunerne er det ikke reglen at foretage kontrol, men man skriver til borgeren. Disse kommuner repræsenterer 46 pct. af de givne tilladelser
- I 35 pct. af kommunerne er det ikke reglen at følge nogen af disse opfølgende procedurer. Disse kommuner repræsenterer 34 pct. af de givne tilladelser.

Der går typisk ca. 8 mdr. fra der er givet tilladelse, til en kommune følger op på manglende meddelelse om påbegyndelse.

### **2. Byggeriet er påbegyndt, men man får ingen færdigmelding**

Svarpersonerne er blevet bedt om, at tage stilling til følgende: *"Vi tænker os, at byggeriet er gået i gang, men at I ikke får en færdigmelding. Følger I systematisk op på disse sager?"*

64 pct. svarer "Ja", mens 36 pct. svarer "Nej".<sup>3</sup> Typisk reagerer kommunen efter 1 år.

På spørgsmålet, hvad man gør, hvis bygherren heller ikke reagerer på dette brev, svarer 68 pct. (af dem, der overhovedet følger op), at de skriver et nyt brev. 32 pct. oplyser, at de besigtiger ejendommen.

En del kommuner svarer, at de færdigmelder/afslutter bygesagen evt. med en bemærkning i BBR om mangler.

### **3. Kommunen konstaterer, at byggeriet er taget i brug, selv om det ikke er færdigmeldt**

Svarpersonerne er blevet bedt om, at tage stilling til følgende: *"Vi tænker os, at der er givet tilladelse til et byggeri. I har **ikke** fået nogen færdigmelding, men det konstateres, at byggeriet er taget i brug. Hvordan følger I op på disse sager?"*

Her svarer 42 pct. at de afslutter sagen umiddelbart i BBR.

53 pct. efterlyser en færdigmelding hos borgeren.

2 pct. kontrollerer med andre kilder.

4 pct. følger ikke op.

150 kommuner har nærmere beskrevet, hvordan de forholder sig, hvis ejeren ikke reagerer på et brev, hvor kommunen rykker for en afklaring. Der er meget stor forskel på den kommunale reaktion i disse tilfælde.

66 kommuner færdigmelder sagen, evt. med bemærkninger eller et notat om, at der mangler visse oplysninger.

28 kommuner skriver endnu engang

34 besigtiger byggeriet.

2 kontakter bygherren telefonisk.

---

<sup>3</sup> Ser vi på andelen af givne tilladelser er tallene hhv. 61 pct. og 39 pct.

## KVALITETSSIKRING I KOMMUNERNES BBR-ARBEJDE. EN RUNDSPØRGE TIL ALLE KOMMUNER

12 kommuner starter en egentlig lovliggørelsesprocedure. En enkelt kommune sender ligefrem et brev om, at byggeriet er ulovligt og skal fjernes, såfremt det ikke færdigmeldes.

Det samlede billede er dog, at de kommunale forvaltninger som hovedregel nøjes med at sende et brev til borgeren/bygherren og bede om nærmere forklaring, hvis man konstaterer, at borgeren ikke overholder procedurerne for underretning m.v. Kun i en mindre del af kommunerne giver "uregelmæssigheder" anledning til en egentlig kontrol.

Kommunerne er blevet spurgt, om de har bestemte lokale procedurer, samarbejdsflader eller arbejdsgange, som gør, at de opdager, at et byggeri er påbegyndt, færdiggjort eller taget i brug, uden at man har fået underretning.

178 kommuner har beskrevet deres lokale procedurer. Heraf er der dog 19 pct., som blot svarer "nej" til, at de har en lokal procedure.

47 pct. har en procedure, som sikrer, at BBR-funktionen får underretning fra folkeregistret.

Eksempel:

*"Ved nye boliger får vi en melding fra folkeregisteret, når der sker indflytning. Så færdigmeldes boligen."*

9 pct. får underretninger fra SKAT. Eksempel:

*"Byggeomkostningsbilag fra SKAT benyttes til afslutning af byggesager, men med notat om manglende færdigmelding iht. byggetilladelse."*

4 pct. får underretning fra andre samarbejdspartnere.

3 pct. besigtiger regelmæssigt alle verserende byggesager.

6 pct. beskriver procedurer for regelmæssig sammenligning af lister m.v.

De øvrige svarpersoner beskriver ikke bestemte procedurer, eller angiver, at der er tale om små kommuner, hvor en bestemt procedure ikke er nødvendig:

*"Lille kommune – kender alle sager, så ved færdsel i området konstateres om der er byggeri i gang."*

Det samlede billede er, at man i op mod halvdelen af kommunerne har formaliserede samarbejdsprocedurer i forhold til folkeregistret, der sikrer, at BBR-funktionen får underretning ved indflytning m.v. Derimod er de øvrige samarbejdsrelationer ikke så udbygget.

### 3.2. Henvendelser fra borgerne om eksisterende bygninger

De kommunale forvaltninger modtager årligt ca. 62.000 henvendelser fra borgerne om rettelser.<sup>4</sup>

Heraf er ca. 52 pct. telefoniske henvendelser. 27 pct. møder personligt frem, mens 22 pct. sender et brev, en mail eller henvender sig via OIS eller BBR-tjek.

Tabel 10 viser, hvordan kommunerne checker sådanne rettelser fra borgerne.

**Tabel 10. Hvorledes kontrolleres ønsker fra borgerne om rettelser i BBR?**

Sagstype	Vi vil normalt gennemføre opmåling/ besigtigelse	Vi vil normalt checke med tegninger	Vi vil normalt lægge borgernes oplysninger til grund	I alt
	<i>Pct. af kommuner</i>			
Ændret arealangivelse i enfamiliehuse fra før1981.....	8	55	37	100
Ændret arealangivelse i nyere enfamiliehuse.....	5	85	10	100
Ændret arealangivelse i etagebeboelse.....	9	75	16	100
Ændret arealangivelse i øvrigt.....	8	62	30	100
Bygning af carporte mv.....	4	64	32	100
Ændret tagdækning/ ydervægsmaterialer	1	7	92	100
Antal værelser	0	10	90	100
Antal badeværelser/toiletter	0	16	83	100
Varmeinstallationer	0	8	92	100

Som det fremgår af tabellen, er det et særsyn, at kommunerne gennemfører egentlige kontrolopmålinger. 86 pct. af kommunerne foretager ikke kontrolopmålinger på nogen af de nævnte punkter. Det normale er et check med tegningerne. Der er dog også 7 pct. af kommunerne, som ikke checker med tegningerne for nogen af bygningstyperne, men blot lægger borgerens oplysninger til grund.

Når en bygning indføres i BBR, angiver kommunen en kildekode, som kan være:

- 1 = Ejeren
- 2 = Teknisk forvaltning
- 3 = Andre
- 4 = Maskinelt optalt

<sup>4</sup> Når man opregulerer i forhold til hele landet. Tallene svinger meget fra kommune til kommune, også når man tager hensyn til kommunens størrelse. De må derfor behandles med varsomhed.

5 = Kontrolleret af teknisk forvaltning

Der knytter sig imidlertid en usikkerhed til benyttelse af ”kildekode 5”. I 47 pct. af kommunerne anvendes denne kildekode kun, hvor der faktisk er foretaget en opmåling. I 24 pct. af kommunerne anvendes kildekode 5 også, hvis teknisk forvaltning har kontrolleret arealangivelsen med tegninger. I de sidste 29 pct. har man ikke faste retningslinier.

På den baggrund kan man samlet opgøre, at arealangivelserne i den eksisterende bygningsmasse er kontrolleret som vist i Tabel 11.

**Tabel 11. Bygninger i den eksisterende bygningsmasse fordelt på kildekoder for arealangivelse**

Kildekode	Pct.
1 = Ejeren	45,2
2 = Teknisk forvaltning	37,6
3 = Andre	2,4
4 = Maskinelt oprettet	0
5A = Kontrolleret af teknisk forvaltning, men ikke nødvendigvis ved kontrolbesøg	8,1
5B = Kontrolleret af teknisk forvaltning ved kontrolbesøg	6,6
I alt	100

I tabellen er bygninger med kildekode 5 opdelt efter kommunens angivelse af, hvad kildekode 5 betyder, dvs. om kildekode 5 indebærer et kontrolbesøg, eller om kildekode 5 indebærer, at man kontrollerer med tegninger eller ikke har nogen klar praksis.

I de tilfælde, hvor teknisk forvaltning står som kildekode, men hvor der ikke er angivet *kontrol*, vil forvaltningen sædvanligvis have beregnet arealet på grundlag af tegninger.

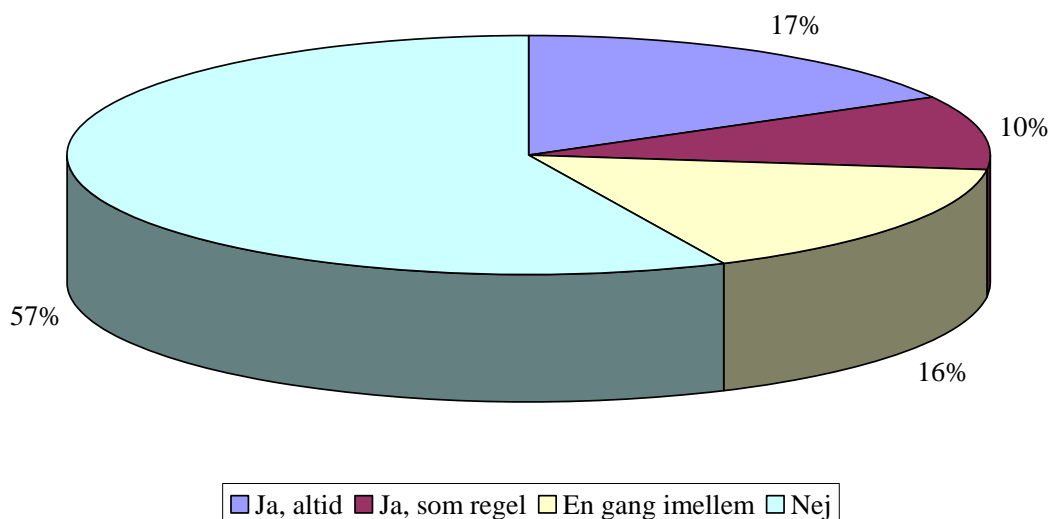
Samlet viser Tabel 11, at knap halvdelen af de arealangivelser, der findes i BBR, alene beror på ejerens oplysninger, for knap halvdelen er arealangivelsen sammenholdt med tegninger, mens der for ca. 7 pct. er foretaget en egentlig kontrolopmåling af teknisk forvaltning.

### 3.3. Andre kontrolprocedurer

Ved ejendomshandler tages der i nogle skøder forbehold over for registrering i BBR. Dette kan selvsagt være en indikator for, at sælgeren ikke er sikker på, at de faktiske bygningsmæssige forhold svarer til, hvad der står i BBR. I mange tilfældet indskrives forbeholdet dog rutinemæssigt i skødet.

En kommune kan gennemgå de skøder, som indsendes til kommunal påtegning med henblik på ejendomsbeskatning, for at se, om der er taget forbehold for registrering i BBR.

Figur 5. Gennemgås skøder for forbehold?



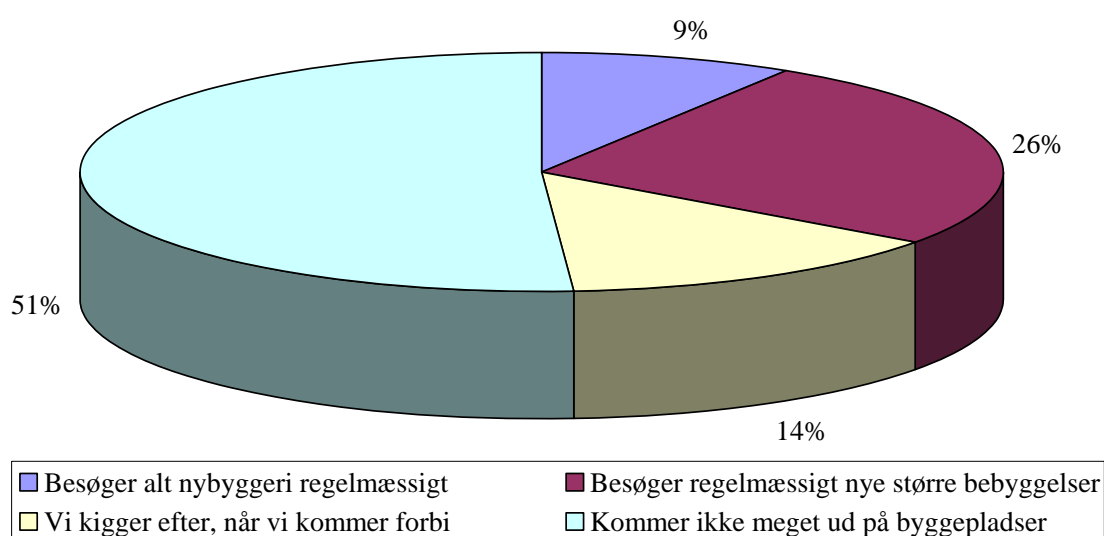
Som det fremgår af Figur 5, er der 27 pct. af kommunerne, som altid eller som regel gennemgår de skøder, der kommer ind. Men de fleste steder anvender man ikke denne mulighed.

## KVALITETSSIKRING I KOMMUNERNES BBR-ARBEJDE. EN RUNDSPØRGE TIL ALLE KOMMUNER

I en del kommuner aflægger man besøg på byggepladserne med henblik på at vurdere, om byggeriet evt. er påbegyndt/færdigmeldt, uden at man har fået det at vide, og at byggeriet i øvrigt svarer til, hvad der er givet tilladelse til.

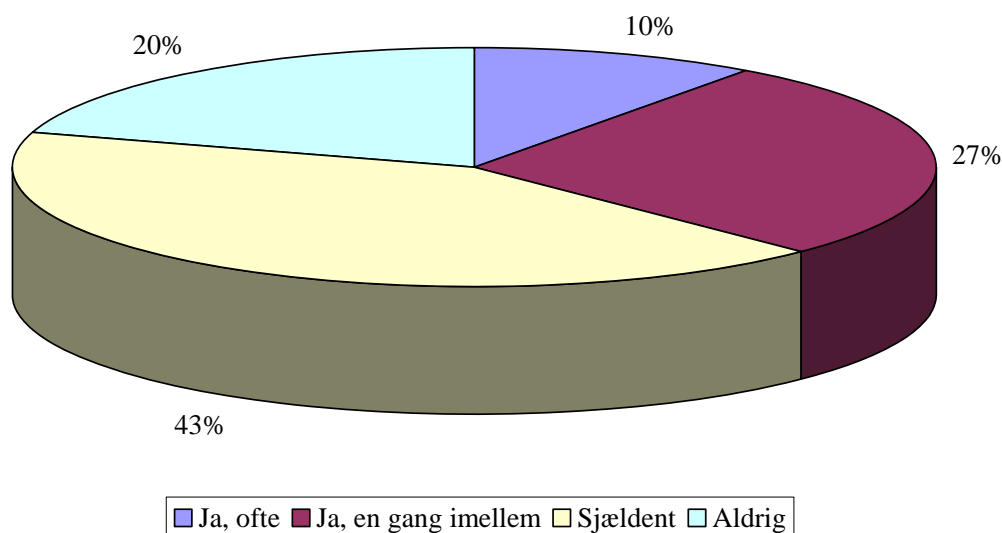
Som det fremgår af Figur 6, er der 35 pct. af kommunerne, hvor man benytter denne mulighed over for alt nybyggeri – eller i hvert fald større bebyggelser. Men i godt halvdelen af kommunerne kommer man ikke meget ud på byggepladserne.

Figur 6. Hvor ofte besigtiges byggeri?



I nogle kommuner mener BBR-sagsbehandlerne, at det kan være et problem i forbindelse med kontrol af BBR-oplysninger, at kommunens teknikere kun har hjemmel til at foretage besigtigelse af ejendommen med ejerens tilladelse. I andre kommuner mener man ikke, det er et problem i praksis.

Figur 7. Savnes hjemmel til besigtigelse?



Som det fremgår af Figur 7 savner BBR-sagsbehandlerne i godt en tredjedel af kommunerne ”ofte” eller ”en gang imellem” en hjemmel til at foretage besigtigelse. Blandt de 21 kommuner i undersøgelsen, som besøger alt nybyggeri regelmæssigt, er der 10, som savner en hjemmel (eller savner en hjemmel en gang imellem), mens 11 ikke savner en hjemmel.

I 28 pct. af kommunerne har den kommunale revision interesseret sig for kvaliteten af BBR, men som hovedregel vedrører denne interesse kun plejehjemsbyggeri, hvor arealangivelsen kan have betydning for refusion m.v. Kun i 5 pct. af kommunerne har den kommunale revision interesseret sig for kvaliteten af BBR i øvrigt.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har påbegyndt udsendelse af lister over uafsluttede/forsinkede sager, dvs. sager, hvor der er registreret en byggetilladelse i BBR, men hvor der endnu ikke er registreret en færdiggørelse i form af overførsel til stamregistret, eller hvor der er gået mere end 3 mdr. fra hhv. tilladelse/påbegyndelse/afslutning, og til det er registreret i BBR. Formålet er at hjælpe kommunerne med at ”fange” de tilfælde, hvor bygherren ikke sørger for færdigmelding.

Undersøgelsen viser, at kommunerne i vidt omfang gør brug af disse lister.

29 pct. oplyser således, at de gennemgår *alle* de gamle sager.

47 pct. af kommunerne tager fat i de ældste og prøver at få dem afsluttet.

21 pct. følger ikke systematisk op på listerne, mens man i 3 pct. af kommunerne angiver, at man ikke kender listerne.<sup>5</sup>

40 pct. kontrollerer desuden med andre registre/lister. Der er overvejende tale om erindringslister fra KMD.

### 3.4. Luftfotos og digitale kort

En kontrol af selve bygningsbestanden kan ske ved anvendelse af luftfotos eller ved, at man geokoder bygningerne i det digitale kort. Ved anvendelse af luftfotos gennemgår forvaltningen fotografierne med henblik på at se, om der er bygninger, man ikke har inde i registret.

Ved geokodning af digitale kort forsynes de enkelte bygninger i kortet med en kode, der entydigt angiver hvilken bygning i BBR, der er tale om.

Tabel 12 viser, hvordan kommunerne fordeler sig med hensyn til anvendelse af luftfotos/digitale kort.

**Tabel 12. Kommuner fordelt efter anvendelse af luftfotos/digitale kort**

	Geokodet i digitale kort	Planer om geokodning	Bruger ikke digitale kort	I alt
	Pct. af alle kommuner			
Sammenligner med luftfotos	12	7	7	26
Har planer om at bruge luftfotos	2	2	1	6
Bruger ikke luftfotos	24	7	37	68
I alt	38	17	46	100

Tabellen skal forstås således: 12 pct. af kommunerne anvender både luftfotos og geokodning af digitale kort. 7 pct. anvender i dag luftfotos, men har planer om geokodning i forhold til digitale kort osv.

Tabellen viser, at 55 pct. af kommunerne geokoder bygningerne i det digitale kort eller har planer om det. 32 pct. sammenligner med luftfotos eller har planer om det. Da nogle kommuner satser på begge metoder, er der 37 pct. af kommunerne, hvor man hverken anvender luftfotos eller geokoder i de digitale kort – og hvor man heller ikke har planer om det.

Der synes ikke at være nogen sammenhæng mellem kommunetype (fx bymæssighed) og anvendelsen af luftfotos/digitale kort. Det synes således at være et valg, der helt afhænger af traditioner og holdninger i den enkelte forvaltning.

<sup>5</sup> De kommuner, hvor man følger op på EBST's lister omfatter 79 pct. af bygningsmassen.

## 4. Skøn over antallet af fejl

### 4.1. Ikke-registrerede bygninger

Det viser sig fra tid til anden, at der er bygninger i kommunerne, som slet ikke er registreret i BBR. Kommunerne er blevet bedt om at skønne, hvor mange bygninger, det drejer sig om.

Opregulerer man kommunernes skøn til hele landet (i forhold til andel af den eksisterende bygningsmasse), får man, at der i BBR formentlig mangler:

- ca. 1.800 bygninger til beboelse. Heraf er ca. 2/3 beliggende i typisk sommerhuskommuner.
- ca. 18.000 andre bygninger
- ca. 70.000 carporte, udhuse m.v.

Det skal understreges, at de kommunale forvaltningers skøn er behæftet med meget stor usikkerhed. Når det gælder bygninger til beboelse, er det nærliggende at tænke sig, at nogle sommerhuskommuner har misforstået spørgsmålet og har medtaget bygninger, som faktisk *er* registreret i BBR, men som ikke er registreret efter deres faktiske anvendelse, fordi sommerhuse anvendes som helårsbeboelse. Ser man bort herfra udgør de ikke-registrerede beboelsesbygninger næppe mere end 5-600 bygninger.

### 4.2. Antal fejl i det eksisterende byggeri

De kommunale forvaltninger er blevet bedt om at *skønne*, hvor mange fejl og afvigelser, man ville finde, hvis man – som et tankeeksperiment – gennemførte kontrolopmålinger af alle bygninger i kommunen. Det siger sig selv, at sådanne skøn er forbundet med stor usikkerhed.

Der kan være mange typer af fejl i BBR-registret – fra bygninger, som slet ikke er registreret til små afvigelser m.h.t. areal eller materialeanvendelse.

Det er desuden klart, at forventningerne til, hvor mange fejl man finder, er forskellige, alt efter om det drejer sig om et nyere énfamiliehus eller fx en landbrugsejendom.<sup>6</sup>

Tabel 13 viser, hvor stor en andel af de forskellige typer af bygninger i BBR-registret, der skønnes at have fejlagtige oplysninger i BBR m.h.t. varmekilde, materialer og bad- og toiletforhold.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Det er efter udsendelsen af spørgeskemaet blevet klart på, at de kommunale forvaltninger kan have forstået spørgsmålet på to måder:

- hvor mange fejl vil man finde, hvis man gennemgår de bygninger, kommunen ikke har kontrolleret i forvejen (dvs. som har kildekode 2 eller 5)
- hvor mange fejl vil man finde, hvis man gennemgår hele bygningsmassen.

En kontrolrundspørge til 19 kommunale forvaltninger viste, at de 10 forvaltninger havde skønnet ud fra de bygninger, der ikke havde kildekode 2 eller 5, mens 9 forvaltninger havde skønnet ud fra alle bygninger. På den baggrund er svarpersonernes angivelser af antal fejl skønsmæssigt reguleret svarende til, at halvdelen af de bygninger i den enkelte kommune, som har kildekode 2 eller 5, ikke indregnes.

**Tabel 13. Andel af bygninger i hele landet, hvor der skønnes at være fejl m.h.t. varmekorhold, materialer og bad- og toiletforhold i bygninger af forskellig type**

Bygningstype	Pct. af bygninger, hvor oplysningerne om varmekorhold er fejlagtige	Pct. af bygninger, hvor oplysninger om materialer er fejlagtige	Pct. af bygninger, hvor oplysninger om bad- og toiletforhold er fejlagtige
	<i>Pct. af bygninger med fejl</i>		
Enfamiliehuse fra før 1981	6,2	9,3	7,6
Nyere enfamiliehuse	0,8	1,6	1
Etagebeboelse	4,2	3,3	3,7
Landbrugsbygninger	10	13,8	7,6
Andre bygninger	7,3	12,5	7,2
Alle bygninger	6,4	9,5	6,7

Det ses, at svarpersonerne formoder, at der kun er få fejl, når det gælder nyere parcelhusbyggeri og etagebeboelse, men flere i de andre bygningstyper.

På baggrund af tabellen kan det skønnes, at der for ca. 160.000 bygninger er registreret fejlagtige oplysninger om varmekorhold i BBR. For ca. 230.000 bygninger indeholder BBR fejlagtige oplysninger om materialer, og for ca. 170.000 bygninger vil man kunne finde fejl vedr. toiletforhold.

<sup>7</sup> Andelen af fejlbehæftede bygninger på landsplan er skønnet således: Hvis der er x bygninger af en bestemt type i en kommune, og kommunen skønner, at under 5 pct. er fejlbehæftede, indgår 0 bygninger fra denne kommune i det samlede tal på landsplan. Hvis der er x bygninger af en bestemt type i en kommune, og kommunen skønner, at under 5-10 pct. er fejlbehæftede, indgår 10 pct. af bygningerne (10 pct. af x) fra denne kommune i det samlede tal på landsplan. (Hermed kommer der lidt for få fra kommuner, der har svaret "under 5 pct.", men lidt for mange fra kommuner, der har svaret 5-10 pct.). Hvis der er x bygninger af en bestemt type i en kommune, og kommunen skønner, at 10-20 pct. er fejlbehæftede, indgår 15 pct. af bygningerne fra denne kommune i det samlede tal på landsplan. Hvis der er x bygninger af en bestemt type i en kommune, og kommunen skønner, at 20-30 pct. er fejlbehæftede, indgår 25 pct. af bygningerne fra denne kommune i det samlede tal på landsplan. Hvis der er x bygninger af en bestemt type i en kommune, og kommunen skønner, at 30-50 pct. er fejlbehæftede, indgår 40 pct. af bygningerne fra denne kommune i det samlede tal på landsplan. Hvis der er x bygninger af en bestemt type i en kommune, og kommunen skønner, at 50-75 pct. er fejlbehæftede, indgår 62,5 pct. af bygningerne fra denne kommune i det samlede tal på landsplan. Hvis der er x bygninger af en bestemt type i en kommune, og kommunen skønner, at over 75 pct. er fejlbehæftede, indgår 87,5 pct. af bygningerne fra denne kommune i det samlede tal på landsplan. Antallet af bygninger i kategorien er hentet i BBR. Der opreguleres til hele landet i forhold til antal bygninger i de kommuner, der har besvaret spørgsmålet.

Tabel 14. viser på samme måde, hvor stor en del af bygningerne, der anslås at have fejlagtige arealangivelser.

**Tabel 14. Andel af bygninger i hele landet, hvor der skønnes at være arealafvigelser på mere end 5 kvm i bygninger af forskellig type**

Bygningstype	Pct. af bygninger, hvor der er arealafvigelser på 5-10 kvm	Pct. af bygninger, hvor der er arealafvigelser på 10-25 kvm	Pct. af bygninger, hvor der er arealafvigelser på over 25 kvm	Samlet pct. af bygninger, hvor der er arealafvigelser på over 5 kvm
<i>Pct. af bygninger med fejl</i>				
Enfamiliehuse fra før 1981	14,1	8,3	4,4	26,8
Nyere enfamiliehuse	2,6	1	0,6	4,2
Etagebeboelse	9,7	6,2	5,9	21,8
Landbrugsbygninger	20,6	16,5	13,7	50,8
Andre bygninger	16,5	12,8	9,6	38,9
Alle bygninger	14,3	9,6	6,5	30,4

Det ses atter, at andelen af fejl formodes at være forholdsvis lille i nyere parcelhusbyggeri, men større i de øvrige bygningsformer. Når vi kommer til landbrugsbygninger, forventer svarpersonerne at finde fejlagtige arealangivelser i over halvdelen af bygningerne.

I Tabel 15 er det anslåede antal arealafvigelser omsat til absolutte tal.

**Tabel 15. Antal bygninger i hele landet, hvor der skønnes at være arealafvigelser på mere end 5 kvm i bygninger af forskellig type**

Bygningstype	Bygninger i alt	Heraf med arealafvigelse på 5-10 kvm	Med arealafvigelse på 10-25 kvm	Med arealafvigelse på mere end 25 kvm	I alt med arealafvigelse på mere end 5 kvm
<i>Antal bygninger</i>					
Enfamiliehuse fra før 1981	1.338.660	189.000	111.000	59.000	359.000
Nyere enfamiliehuse	263.938	7.000	3.000	2.000	12.000
Etagebeboelse	98.989	10.000	6.000	6.000	22.000
Landbrugsbygninger	488.857	101.000	81.000	67.000	249.000
Andre bygninger	280.543	46.000	36.000	27.000	109.000
Alle bygninger	2.470.987	353.000	237.000	161.000	751.000

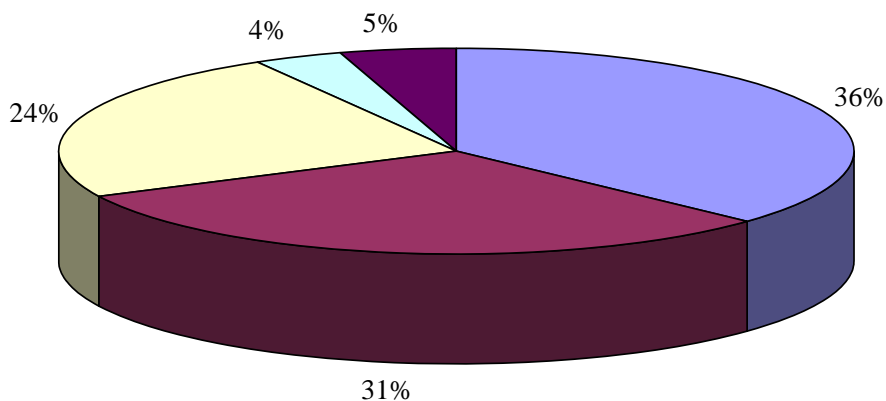
Som det ses, er det atter i ældre enfamiliehuse og i landbrugsbygninger, at man må forvente at finde mange arealafvigelser, hvor man tænker sig, at man gennemfører en opmåling af alle bygninger.

Det skal på ny understreges, at der i sagens natur kun kan blive tale om et skøn. Det vurderes dog, at tallene giver et realistisk billede af størrelsesordenen af de problemer, der er med ukorrekte angivelser i BBR.

### 4.3. Udvikling i antallet af fejl

Det skal også bemærkes, at det er den overvejende opfattelse blandt svarpersonerne, at antallet af fejl – trods alt – er faldende. Figur 8 viser således, hvilken holdning, svarpersonerne har til udsagnet ”Vi har færre fejl i dag, end vi havde for fem år siden”.

Figur 8. Er der færre fejl i dag end for fem år siden?

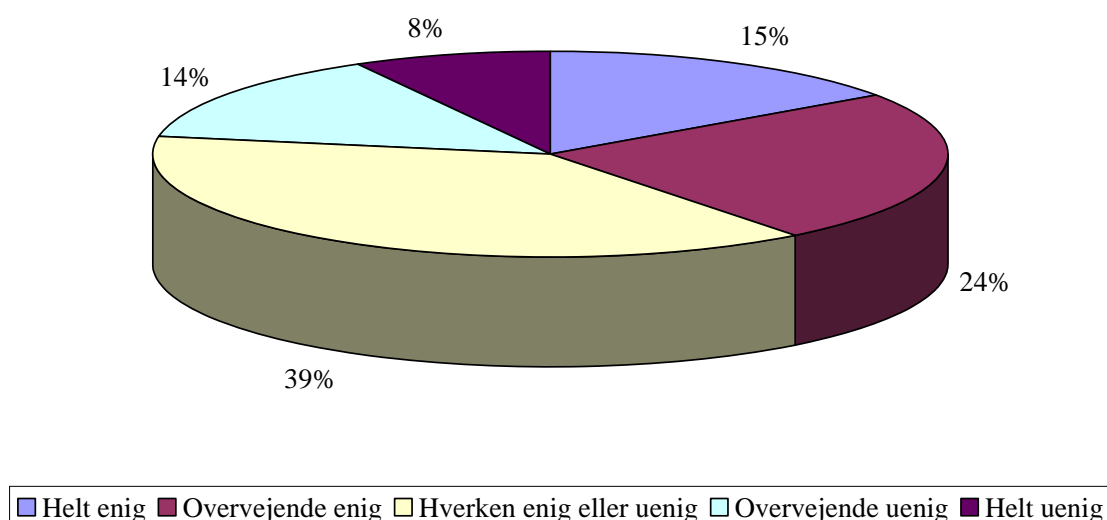


■ Helt enig ■ Overvejende enig ■ Hverken enig eller uenig ■ Overvejende uenig ■ Helt uenig

Det ses, at i alt 61 pct. mener, at der er færre fejl. Kun 9 pct. er direkte uenige.

Svarpersonerne er også blevet bedt om at forholde sig til følgende udsagn: ”Jeg forventer, at de større kommunale enheder vil højne datakvaliteten”.

Figur 9. Vil større kommunale enheder højne datakvaliteten (kun kommuner, der indgår i en sammenlægning)?



Svarene fremgår af Figur 9, som kun bygger på svar fra kommuner, der indgår i en sammenlægning. Det fremgår, at der er forskellige forventninger til, hvilken effekt de større kommunale enheder vil have for datakvaliteten.

Flere svarpersoner har ikke de store forventninger til betydningen af kommunesammenlægningerne:

*”Man vil i større kommunale enheder søge at finde besparelser – og her vil vi være et fra politikernes synspunkt typisk besparelsesområde.”*

*”Lokalkendskab vil ikke være så godt ved de større kommuner.”*

#### 4.4. Plan for gennemgang af bygningsbestanden?

Som det fremgår ovenfor vurderer BBR-registerførerne, at det navnlig er i den ældre del af boligmassen (herunder landbrugsejendomme), at man må vente at finde arealafvigelse. Langt de fleste fejlagtige oplysninger hidrører med andre ord fra, at de data, man lagde til grund, da BBR blev oprettet i slutningen af 70'erne, var upræcise.

Det har derfor været nærliggende at spørge, om kommunen har en plan for gennemgang af den eksisterende bygningsmasse.

## KVALITETSSIKRING I KOMMUNERNES BBR-ARBEJDE. EN RUNDSPØRGE TIL ALLE KOMMUNER

Kun 11 pct. af kommunerne (med 14 pct. af bygningsmassen) har en sådan plan. Hertil kommer dog yderligere 6 pct. af kommunerne, hvor bygninger med kildekode 2 eller 5, udgør mere end 90 pct. af bygningsmassen. Næsten alle bygninger i disse kommuner er med andre ord kontrolleret af kommunen – nogle steder fordi man *tidligere* har gennemgået alle bygninger. Blandt de kommuner, som er i færd med en gennemgang, er 13 kommuner kommet mere end halvvejs gennem bygningsmassen. 11 kommuner går frem områdevis (fx fra Nord til Syd), mens 8 kommuner prioriterer bestemte bygningstyper først. Når der er tale om nyere parcelhuse og etagebeboelse sker gennemgangen overvejende ved sammenligning med tegninger. For de øvrige bygningstyper sker gennemgangen overvejende ved opmåling på stedet.

BBR-registerførerne i de kommuner, der har en plan for gennemgang af bygningsmassen, har skønnet, hvor mange årsværk, gennemgangen vil have kostet, når den er afsluttet. Det kan beregnes, at man i disse kommuner vurderer, at der i gennemsnit skal anvendes 1 årsværk pr. 1851 bygninger i kommunen.<sup>8</sup>

Tilsvarende har BBR-registerførerne i de kommuner, hvor man *ikke* har en plan for gennemgangen af bygningsmassen skønnet, hvor mange årsværk de *skulle* bruge, hvis de skulle hele bygningsmassen igennem. I disse kommuner skønner man i gennemsnit at kunne klare 4088 bygninger pr. årsværk.

Skønnene varierer meget og afhænger bl.a. af bygningssammensætningen i den enkelte kommune. Man må dog formode, at skønnet over, hvor mange ressourcer, det vil koste at gennemgå bygningsmassen, er mest pålideligt i de kommuner, hvor man faktisk har iværksat en gennemgang. Antager man, at der skal anvendes 1 årsværk pr. 2000 bygninger, svarer det til, at det vil koste ca. 1200 årsværk at komme hele bygningsmassen igennem. Hvis man undlader de bygninger, som har kildekode 2 eller 5 (dvs. som er kontrolleret af kommunen tidligere), bliver ressourcekravet omtrent det halve.

En af de kommuner, EBST besøgte i forbindelse med de kvalitative interviews, var Herning, som beskriver sin indsats således (i uddrag):

*”Under byggesagsbehandlingen blev man hurtigt klar over, at oplysningerne i BBR ikke var troværdige og derfor ikke kunne bruges i den daglige sagsbehandling. Ved indførelse af et nyt sagregistreringssystem BGS i 1989, blev det derfor besluttet at ændre på procedurerne ved sagsbehandling.*

*Når der blev modtaget en ny byggesag, skulle der foretages en kontrol af de indberettede oplysninger til BBR, og såfremt oplysningerne ikke havde en kode 5 (kontrolleret af TF) skulle oplysningerne i byggesagsarkivet om bestående byggeri kontrolleres, for at få registreret de rigtige arealer og antallet af bygninger samt anvendelsen herfra. Mange sager blev kontrolleret på denne måde og fik en kode 5.*

*Der var imidlertid en hel del sager, der ikke kunne kontrolleres på denne måde, og de blev derfor lagt til side til en senere markkontrol.*

---

<sup>8</sup> 8 af disse kommuner har haft hjælp af ekstraordinært ansatte, 18 har alene anvendt ordinært ansatte.

*Forvaltningen har løbende overfor udvalget gjort opmærksom på både lovmæssige krav og den økonomiske betydning af et retvisende register og behovet for arbejdskraft hertil. Der har dog ikke hidtil været politisk vilje til at gøre noget ved problemet. På grund af det stærke pres på byggesagskontoret med ansøgninger om byggetilladelse, har det ikke været muligt at overføre arbejdskraft herfra.*

*Det lykkedes dog gennem arbejdsformidlingen at få fat i nogle personer, der gennem deres uddannelse havde kendskab til byggeri.*

*Markkontrollen foregår ved, at medarbejderen for den enkelte ejendom finder de bestående byggesager i arkivet, og sammenligner dem med oplysninger i BBR samt luftfoto. På den måde findes der en hel del bygninger på kortet, som ikke findes i BBR.*

*Kontrollen foretages for et område af gangen, og når der er tilstrækkeligt antal sager, tager medarbejderen ud til de pågældende ejendomme og foretager en opmåling, og på grundlag af denne opmåling laves der en målsat situationsplan.*

*Såfremt der findes "ulovligheder", skrives der til ejeren af ejendommen om at få forholdet lovliggjort, bl.a. ved fremsendelse af ansøgning om byggetilladelse.*

*BBR for Herning kommune indeholder i alt ca. 44.000 bygninger, hvoraf der i 1993 manglede kontrol af ca. 25.000 bygninger. Nu mangler der ca. 6.000 bygninger, hvoraf ca. halvdelen er landbrugsbygninger.*

*Et par årsværk kræves for at få kontrollen afsluttet."*

### 4.5. Det økonomiske tab for kommunen

I flere kommunale forvaltninger er man opmærksomme på, at et bedre BBR-register ikke alene koster penge, men også kan øge den kommunale indtjening, fx fordi fejlagtige arealangivelser kan betyde et provenutab i forhold til ejendomsbeskatningen. Der er derfor spurgt i undersøgelsen, om der evt. er foretaget sådanne økonomiske skøn.

Blandt de fem kommuner, som indgik i de indledende kvalitative interviews, var det den overvejende opfattelse, at det var sådanne økonomiske argumenter, der kunne få de kommunale beslutningstagere til at prioritere en indsats for en høj datakvalitet, "selvom det er svært nu med skattestoppet."

En enkelt kommune fremhævede dog, at grunden til at man satsede på godt BBR var, at det var holdningen, at man var nødt til at have et troværdigt og tidstro register at basere den daglige sagsbehandling i kommunen på, og ikke at man kun skulle have det for indtægternes skyld. Dette argument syntes man også at have fundet en forståelse hos politikerne i kommunen, selv om politikerne ikke helt var villige til at tilføre de ressourcer, som forvaltningen syntes var nødvendigt.

24 kommuner (10 pct.) oplyser, at de har søgt at opgøre provenutabet. Resultaterne varierer meget, men svarer i gennemsnit til 63 kr. i årligt provenutab pr. bygning i kommunen, hvis vi alene ser på de beregninger, som er gennemført siden 2000, og hvor provenutabet er angivet (10 beregninger).

## KVALITETSSIKRING I KOMMUNERNES BBR-ARBEJDE. EN RUNDSPØRGE TIL ALLE KOMMUNER

Hvis dette er rigtigt, svarer det til, at kommunerne på landsplan ville kunne sikre ekstra en *årlig* indtjening på ca. 150 mill. kr. Hvis de 1200 årsværk, der skal til for at kontrollere hele bygningsmassen, koster ca. 360.000 kr. pr. stk., kan man på den baggrund beregne, at kontrolarbejdet set med kommunaløkonomiske øjne typisk ville tjene sig ind på ca. 3 år.

Beregningen forudsætter dog, at ejendomsskatter, der er sat for lavt på grund af fejlagtige arealangivelser, ikke er omfattet af skattestoppet. Skal der være en varig gevinst, forudsætter beregningerne desuden, at de øgede arealer bidrager permanent til en højere ejendomsvurdering. Vurderingerne vil imidlertid på sigt indrette sig efter salgspriserne, og det er ikke sikkert, at niveauet herfor påvirkes af en ændret arealangivelse i BBR.

Endelig skal det understreges, at beregninger af denne type er forbundet med stor usikkerhed, og at lokale forhold kan have stor betydning for beregningernes udfald.

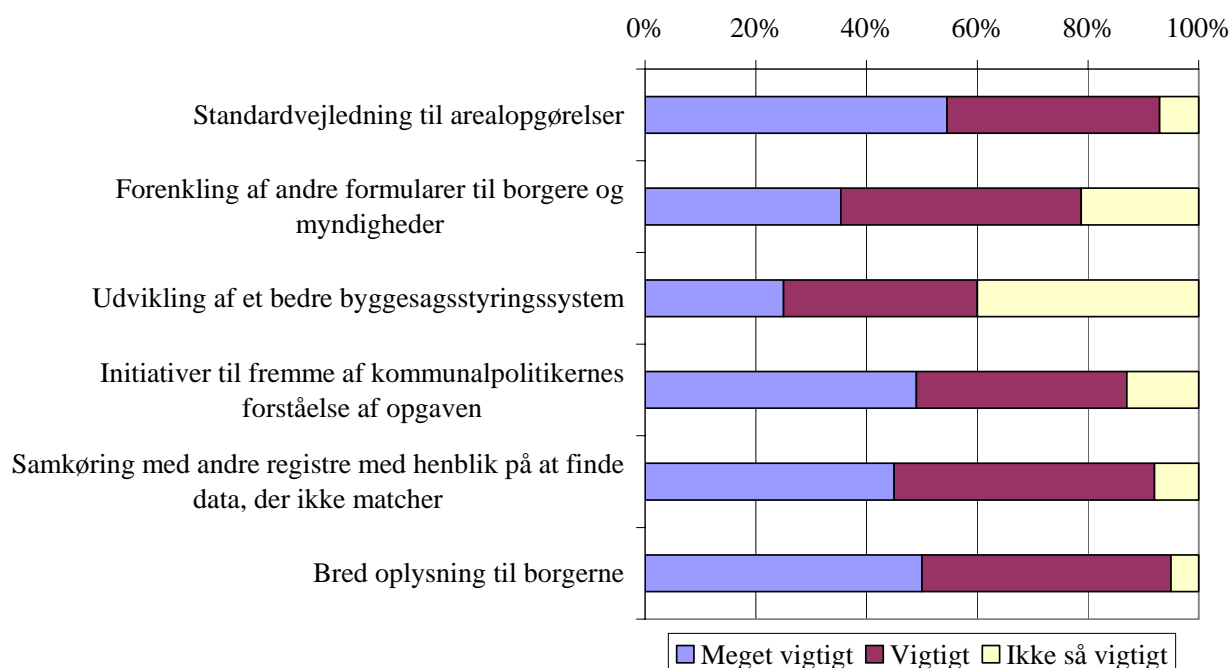
## 5. Tiltag til styrkelse af BBR-arbejdet

### 5.1. Mulige tiltag

BBR-registerførerne er blevet bedt om at forholde sig til en række mulige tiltag, som kan tænkes at styrke datakvaliteten i BBR. De tiltag, der nævnes i spørgeskemaet er:

- Standardvejledning til arealopgørelser
- Forenkling af andre formularer til borgere og myndigheder
- Udvikling af et bedre byggesagsstyringssystem
- Initiativer til fremme af kommunalpolitikernes forståelse af opgaven
- Samkøring med andre registre med henblik på at finde data, der ikke matcher
- Bred oplysning til borgerne

Figur 10. Tiltag til styrkelse af datakvaliteten



Som det fremgår af Figur 10, er der for alle disse mulige tiltag et flertal, som finder dem meget vigtige eller vigtige. Det lader dog til, at udviklingen af et bedre byggesagsstyringssystem har noget lavere prioritet end de øvrige opgaver.

## KVALITETSSIKRING I KOMMUNERNES BBR-ARBEJDE. EN RUNDSPØRGE TIL ALLE KOMMUNER

Når det gælder *standardvejledning til arealopgørelser* efterlyses der en vejledning, der klart og i et letforståeligt sprog angiver, hvordan man skal forholde sig til en række forhold, som fortolkes forskelligt i hverdagen, eksempelvis:

- Skal man se bort fra fodlister og lignende i et enfamiliehus?
- Hvilke dele af trappearealet og andre fællesrum kan medregnes til arealet for en lejlighed i etagebeboelse?

54 pct. af svarpersonerne finder det meget vigtigt at der udarbejdes sådanne standardvejledninger. Yderligere 38 pct. finder det vigtigt. Kun 7 pct. mener ikke, det er så vigtigt.

Ser vi på spørgsmålet om *forenkling af andre formularer til borgere og myndigheder*, finder 35 pct., at dette er meget vigtigt, mens yderligere 43 pct. finder det vigtigt.

43 svarpersoner har nærmere specificeret, hvor de mener, der er brug for forenklinger. Der peges også her især på arealopgørelser, fx ensartede arealbegreber i BBR- og byggesagslovgivningen, forenklet opgørelse af tagarealer, fællesarealer, plejeboliger m.v.

Ser vi på spørgsmålet om udvikling af et bedre byggesagsstyringssystem, finder 25 pct. dette meget vigtigt, mens yderligere 35 pct. finder det vigtigt. Det synes ikke at spille nogen rolle for besvarelsen, om forvaltningen i dag anvender et byggesagsstyringssystem.

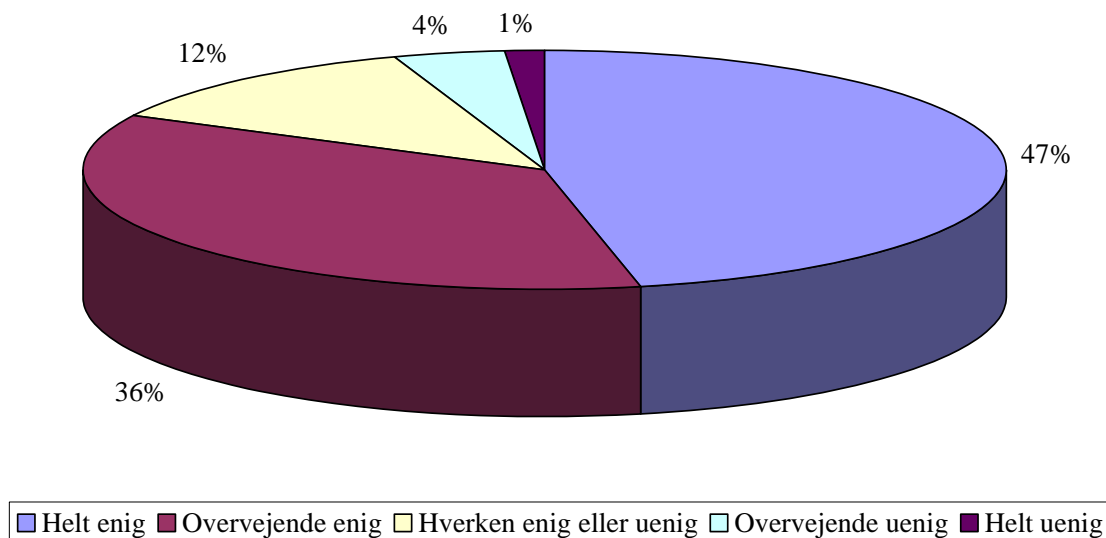
Ønskerne om forbedring af byggesagsstyringssystemet går navnlig i retning af:

- mulighed for sammenkobling med GIS
- indlæggelse af et brugervenligt modul til automatisk generering af rykkerskrivelser
- mulighed for at kunne se historiske data

Et par svarpersoner giver udtryk for, at KMD Byggesag har givet løsning på en række problemer.

49 pct. finder det meget vigtigt, at der iværksættes initiativer til fremme af kommunalpolitikernes forståelse af opgaven. Yderligere 38 pct. finder det vigtigt.

Figur 11. Er kommunalpolitikere "ret ligeglade" med BBR?



Svaret på dette spørgsmål må ses i sammenhæng med, at langt de fleste svarpersoner oplever, at kommunalpolitikere viser sparsom interesse for deres arbejde.

Figur 11 viser således, hvordan de BBR-ansvarlige svarer på spørgsmålet: "Det er mit indtryk, at kommunalpolitikere er ret ligeglade med BBR, blot der er en hurtig byggesagsbehandling". Det fremgår, at kun 5 pct. er direkte uenige i dette udsagn.

En svarperson finder dog anledning til at præcisere svaret:

*"Jeg tror ikke politikere er ligeglade, men de ved bare ikke nok om det."*

53 svarpersoner har nærmere angivet, hvilke initiativer, de mener, der bør iværksættes overfor kommunalpolitikere. Svarerne går på at informere kommunalpolitikere om BBR, og om hvad BBR bliver brugt til og betydningen for kommunens økonomi, herunder at gøre politikere opmærksom på sammenhængen mellem ejendomsskatter/vurdering og BBR-oplysninger.

*"Offentliggørelse af eksempler på tabt ejendomsværdiskat i en kommune."*

*"EBST-KMD eller begge laver temadag for politikere. De får viden om hvad BBR bruges til. Her tænkes specielt på skattegrundlag."*

*"Der blev lavet en opgørelse over hvor mange penge der vedrører både indtægt fra borgeren og indtægt i form af "DUT" penge/bloktilskud. Oplysning om i hvilke sammenhæng registre bliver brugt både privat og offentlig. Kunne evt. laves via temadag eller via budgetseminar."*

## KVALITETSSIKRING I KOMMUNERNES BBR-ARBEJDE. EN RUNDSPØRGE TIL ALLE KOMMUNER

45 pct. finder det meget vigtigt, at BBR-registret samkøres med andre registre med henblik på at finde frem til, hvor data ikke matcher. Yderligere 47 pct. finder det vigtigt.

79 svarpersoner har givet deres bud herpå: Ca. halvdelen har svaret folkeregisteret (38 svarpersoner), 10 svarpersoner nævner boligstøtte, 6 nævner GIS, og derudover foreslås forsikringsmæssige registre, forbrugsafgiftsregisteret (FAS), olietankregisteret og forsyningsvirksomheder.

Endelig er der 50 pct., der finder det meget vigtigt, at der iværksættes en oplysningsindsats i forhold til borgerne, mens yderligere 45 pct. finder det vigtigt.

67 svarpersoner har i stikordform angivet, hvad oplysningen bør lægge vægt på. Det anses navnlig for vigtigt at informere borgerne om, hvad BBR anvendes til – herunder ikke mindst de situationer, hvor de selv kan få brug for BBR-oplysninger, fx ved salg, låneoptagelse, forsikring eller totalskade ved fx brand.

Med hensyn til forsikringsoplysninger bør det efter svarpersonernes opfattelse betones, at det er i folks interesse at BBR-oplysningerne er rigtige, for hvis huset brænder, og de ikke har fået registeret udestue i BBR, er den dermed ikke forsikret, og man kan således ikke få erstatning ved brand.

Det vurderes desuden, at mange borgere er uvidende om deres forpligtelser, fx til at anmelde byggeri af småbygninger.

*"I NN kommune sender vi ved udsendelse af BBR-ejermeddelelse en informationskrivelse (en sides papir) ud til borgerne som oplyser dem om, hvad BBR er for noget, deres ansvar overfor BBR mv."*

Kommunen har vedlagt en kort, god og informativ skrivelse, som evt. kunne evt. bruges af andre kommuner.

Flere svarpersoner peger på, at ejendomsmæglere m.v. bør have en styrket rolle: *"Det burde ikke være muligt at fraskrive sig ansvaret for, at BBR er korrekt i skøder."*

*"På en eller anden måde skal det have økonomisk konsekvens for ejere, hvis oplysningerne i BBR ikke stemmer overens med virkeligheden."*

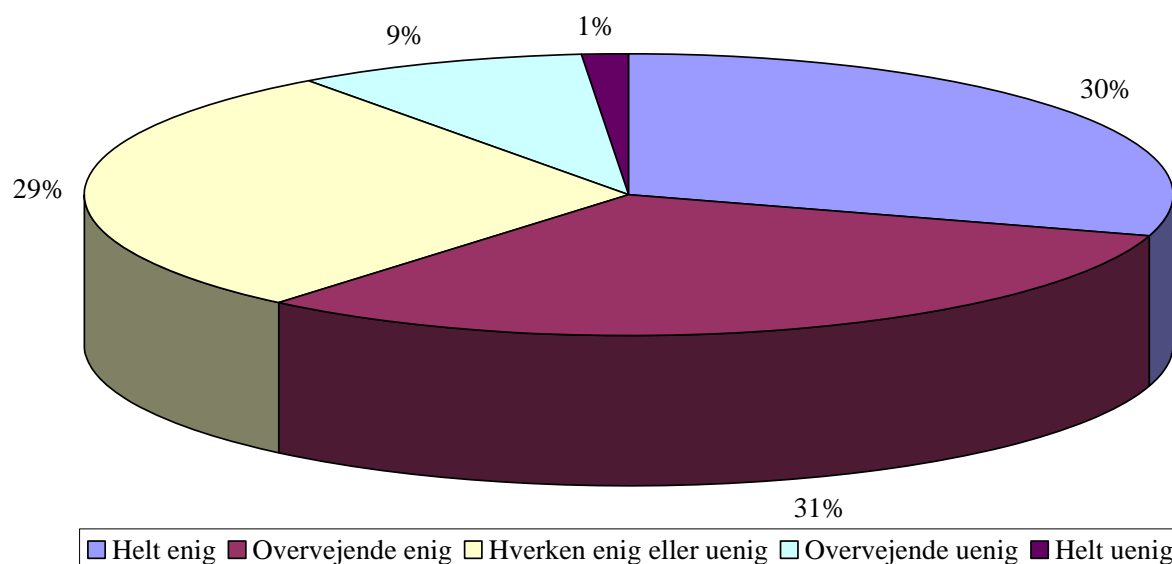
Desuden efterlyses ressourcer til sagsbehandling: *"Det drejer sig simpelthen om at sætte personer nok på opgaven, så skal fejlene nok blive fundet og rettet. Det hjælper ikke bare at få ejere, ejendomsmæglere og lignede til at sende rettelser ind, hvis man ikke kan få kontrolleret oplysningerne."*

Blandt de øvrige forslag kan nævnes:

*"BBR-oplysninger bør udsendes hvert 5 år, da det i dag kun udsendes ved ejerskifte, afsluttet byggesag og rettelser."*

*"Borgerne bør kunne gøre tingene digital t- fx besvarelse af påbegyndelsesrykkere og færdigmeldinger. Byggesagsnr.+sagsbehandler bør stå på alt materiale vedr. byggesager."*

Figur 12. Kommer der bedre BBR-kvalitet hvis kendskabet i den øvrige forvaltning forbedres?



Det er også den overvejende opfattelse, at der er behov for en intern synliggørelse af BBR-arbejdet i forhold til den øvrige forvaltning. Figur 12 viser således, hvordan de BBR-ansvarlige har forholdt sig til udsagnet: ”Man vil kunne forbedre kvaliteten af BBR, hvis man gør en indsats for at forbedre kendskabet til BBR i den øvrige forvaltning”.

En af de kommuner, EBST besøgte i forbindelse med de kvalitative interviews, havde haft succes med et seminar, hvor folk fra de forskellige forvaltninger i kommunen, som bruger oplysninger fra BBR, blev informeret om, hvad BBR er og hvad det bruges til, og at man samarbejder på tværs.

## 5.2. Egne forslag og erfaringer

De BBR-ansvarlige er blevet bedt om at beskrive egne erfaringer, der har haft en positiv effekt på datakvaliteten i deres egen kommune og at komme med forslag til en *best practice*.

### Egne erfaringer

96 forvaltninger har udfyldt spørgsmålet om egne erfaringer med tiltag, der har haft en positiv virkning på datakvaliteten.

**Eksternt samarbejde:** 14 forvaltninger nævner, at de har et godt samarbejde med en eller flere eksterne samarbejdspartnere, og at det har positiv effekt på datakvaliteten: Folkeregisteret(5), arkitekt og ingeniør virksomheder(1), miljøcenter(1), ejendomsmæglere(nævnes af 5), forsyningsselskaber(2), boligstøttekontoret, SKAT/vurderingsmyndigheder(3), bank(1) og forsikringsselskaber(1).

Eksempler:

*”Vi har helt automatisk fået et godt samarbejde med ejendomsmæglere og banker, da de kræver at BBR skal være korrekt, for at hushandlen kan gå i orden og for at der kan lånes penge i banken.”*

*”Vi har appelleret til mæglerne om at gennemgå BBR og få dem tilrettet inden hussalg.”*

*”Samarbejde med ejendomsmæglere, forsikringsselskaber opfordrer ejere til at få rettet BBR, når der skal tegnes forsikring.”*

**Opmålingsprojekter:** 20 forvaltninger nævner forskellige opmålingsprojekter. Nogle er foretaget år tilbage og nogle som er en del af den løbende ajourføring af registeret.

**De tidligere vurderingsmænd:** 7 forvaltninger nævner de tidligere vurderingsmænd:

*”Da kommunen havde egen vurderingsformand, som ofte besigtigede ejendommen, gav det oplysninger og rettelser til BBR.”*

*”De vurderingsmænd vi havde i kommunen kom med mange tilbagemeldinger i forhold til SKAT.”*

**Arbejdets tilrettelæggelse:** 10 forvaltninger nævner forhold, der kan relateres til organisering/arbejdstilrettelæggelse/byggesagsbehandling mv.. En række svarpersoner fremhæver betydningen af, at byggesagsbehandlerne er blevet draget mere ind i BBR-indberetningerne:

*”Da jeg blev ansat, indberettede 2 ud af 6 sagsbehandlere. Alle byggesagsbehandlere indberetter nu. Begrundelsen er, at der på længere sigt vil ske en forbedring af BBR, idet sagsbehandlere er langt mere inde i sagen, end hvis den overdrages til en BBR-medarbejder, som ikke har set sagen før. Jeg kvalitetssikrer ved at indberette påbegyndelsesdatoen (og checker dele af det indberettede). Der bliver nu taget tiltag til at uafsluttede sager får tid igen. Dvs. de sager, som pt. er uafsluttede i BGST og BBR.”*

*”Vi har et par dygtige byggesagsbehandlere at arbejde sammen med. Vi sidder tæt på hinanden og kan altid snakke sammen, hvis der er et problem. Det kan ikke være bedre.”*

*”Så kort vej som muligt fra byggesagsbehandler til registerfører - det minimerer fejlindberetninger. Vi sender en færdigmelding ud med ”carportsager”. Det bevirker at sagen nu bliver afsluttet - mod tidligere ingen reaktion.”*

*”Jeg har startet et intensivt samarbejde med byggesagsbehandlingen, og er selv en del af det team. Gir større forståelse.”*

**Procedurer/værktøjer:** 10 forvaltninger nævner tiltag i forbindelse med procedurer/værktøjer:

*”Systematisk brug af rykker for påbegyndelse og uddataliste fra BBR's ændringsregister. Afslutning af anmeldelsessager efter ét år.”*

## KVALITETSSIKRING I KOMMUNERNES BBR-ARBEJDE. EN RUNDSPØRGE TIL ALLE KOMMUNER

*”4 gange årligt udarbejder byggesagsbehandlerne en liste over uafsluttet byggesager til opfølgning. I områder med meget nybyggeri foretager sagsbehandlerne ofte tilsyn”*

*”Har vi fået kendskab til eksempelvis tilbygning/udestuer/carporte, indfører vi det i BBR med en notat om at det er opført uden tilladelse. På de fleste har det en god virkning, for banker og kreditforeninger vil ikke låne penge ud før det er lovliggjort.”*

*”Første uge i hver kvartal besigtiger BBR-kontoret alle verserende byggesager og byggearbejder der er påbegyndt eller færdigt indberettes til BBR.”*

*”Der udskrives løbende lister over byggesager der er over 12 måneder gamle og endnu ikke påbegyndt (med henblik på henlæggelse)”*

*”2 gange årligt udskrives der lister over byggesager der er oprettet i BGS (mere end 3 måneder gamle), uden at BBR-kontoret har kendskab til byggesagen. Det sikrer at BBR kontoret oplysninger om alle byggesager og det sikrer at en byggesag ikke ”glemmes”. ”*

**Henvendelse/information fra/til borgerne:** 20 forvaltninger har positive erfaringer med information til/fra borgerne. Eksempler:

*”Kommunen har for ca. 2 år siden udsendt et spørgeskema til alle ejere med olietanke/varmeinstallation – centralvarme. Spørgeskemaet medførte en del fejlrettelser i BBR både med hensyn til olietanke og varmeinstallation.”*

*”I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal ansøger i sager om nybebyggelse udfylde et skema med BBR-oplysninger”*

*”Skriftlig henvendelse til borgere med konkrete spørgsmål. Boliger + sommerhuse uden bad og toilet. Om kælderarealer er større end eller mindre end 1,20. Olietanke ved ændring af opvarmning.”*

*”Sammen med ejendomsoplysningsskemaet sender jeg et bilag med oplysninger om eks. olietank, som sendes retur i udfyldt skemaet.”*

*”Vi har startet en månedlig udskrift af BBR-data for en vej ad gangen. BBR-ejermeddelelse fremsendes sammen med en følgeskrivelse omkring vigtigheden at korrekte data i BBR, Det har givet en del respons.”*

*”Sammen med BBR-ejermeddelelser sender vi også en kort beskrivelse af BBR – hvor der også informeres om vigtigheden af at BBR er korrekt. Det får vi meget respons på.”*

*”Ved hver ny byggesag tager vi den eksisterende BBR op til vurdering sammen med projektet og luftfoto. Meddeler da borgeren at det skal afstemmes/kontrolleres. Derved har vi forbedret meget. Samtidig har vi en aftale med ejendomsmægler om, at de kontrollerer.”*

*”Uopfordret udsendelse af BBR der ikke er rørt i årevis.”*

*”Artikel i husstandsomdelt Info-blad. Udsendelse af skemaer til rettelse af fejl.”*

*”At skriver i en notatlinie, hvis der mangler oplysninger. At følge op med lovliggørelser ved ejerskifte.”*

**Motivering og uddannelse af BBR-medarbejderne:** Endelig finder nogle forvaltninger, at det er vigtigt at motivere de registeransvarlige og de øvrige byggesagsbehandlere til at sikre en høj datakvalitet:

*”Jeg mener det er vigtigt at den person der skal registrere BBR har teknisk kendskab og kan opmåle en ejendom.”*

*”Det er vigtigt at sagsbehandlere kan se deres fordel i et korrekt BBR, at de kan bruge det til noget”*

*”Afhænger af kurser for byggesagsbehandler. Det er vigtigt motivation og forståelse for hvad oplysningerne skal bruges til.”*

*”Der skal være en eller flere medarbejdere som bevarer fokus på BBR – ellers bliver vigtigheden af datakvalitet glemt. En der kan belyse fordele/ulemper. ”*

### **Forslag til forbedringer**

En række forvaltninger benytter anledningen til at pege på behovet for ressourcetilførsel til den lokale sagsbehandling, helst med kompensation fra staten.

Herud over peges bl.a. på følgende muligheder:

#### **Oplysning**

*”Spots i TV- reklameomdelt husstandsoplysninger og vigtigheden af korrekt registrering. At udsende BBR oplysning med jævne mellemrum til ejere”*

*”At borgerne får oplysning om hvor stor betydning BBR har.”*

*”Åbne borgernes syn på hvor vigtigt det er at BBR er korrekt via pressemeddelelser, info, foldere m.v.”*

*”Alle kommunale ansatte skal vide hvor vigtig BBR er. Advokater og ejendomsmægler m.m. skal være bedre til at se om BBR er korrekt.”*

*”Bedre udbredelse til andre forvaltninger om værdien af data. Mere nuanceret opdeling i indberetning.”*

#### **Lovgivningsmæssige ændringer/ opstramninger**

*”Selv om det ikke kan ske i forbindelse med den påtænkte vejledning, burde man overveje at genindføre ibrugtagningstilladelsen. Det vil skabe større respekt om den kommunale*

*byggesagsbehandling og, frem for alt, give en bedre mulighed for at følge op på sagerne og få dem afsluttet og dermed få ajourført BBR.”*

*”Flyt vurderingen tilbage til kommunen. Borgeren ville bedre kunne forstå hvad BBR bruges til, hvis der kunne beregnes en vurdering/ ejendomsværdiskat, på stedet hvor han/hun står. Kommunen vil på den måde også kunne se, når byggeriet er færdigt, og man vil kunne få besigtigelse ved vurderingen af samme instans som laver BBR-byggesagsbehandling.”*

*”At vurderingen kommer tilbage til kommune, for gennem vurderingsarbejdet har vi fundet mange fejl og fået dem ændret. Nu sker der ingen ting.”*

*”Der bør være overensstemmelse mellem de forskellige lovområder (BBR, Byggelov, CPR, og boligstøtte). Fx kan der ske tilmelding til en adresse, der ikke findes i BBR eller ikke er registreret som bolig, selvom BBR er adressebærende. Der kan også udbetales boligstøtte. BBR skal registrere faktiske forhold, som ifølge byggeloven ikke er lovlige. Strammere regler/mere oplysning omkring småhuse.”*

### **Tilpasning af BBR:**

Flere forslag går på mere brugervenlighed i BBR, fx:

*”En ny BBR-instruks fra A-Z hvor bl.a. det med notatlinier er mere gennemskuelige”.*

*”At man i BBR kan se hvornår der sidst er blevet rettet, fx en dato, hver gang der rettes/ændres noget.”*