

BBR-tilsynsrapport

for Lyngby-Taarbæk Kommune



Erhvervs- og Byggestyrelsen
1. februar 2008, j.nr. 07/07401

BBR-tilsynsrapport for Lyngby-Taarbæk kommune

Indholdsfortegnelse

BBR-tilsynsrapport for Lyngby-Taarbæk kommune.....	1
Indholdsfortegnelse.....	1
1 Indledning og formål med tilsyn.....	2
2 Resumé og konklusioner.....	3
2.1. Tilsynsmyndighedens forventninger til forbedringstiltag.....	3
3 Administration	4
3.1 Ressourcer til løsning af BBR-opgaven.....	4
3.1.2 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	4
3.2 Organisation og motivation.....	5
3.2.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	5
3.2.2. BBR-opgavens tværgående betydning.....	5
3.2.3 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	5
3.3 Sagsbehandling	6
3.3.1 BBR ajourføringsprocessen	6
3.3.2 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	6
3.3.3 Barrierer for tidstro ajourføring	6
3.3.4 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	7
3.3.5 Datakontroller i forbindelse med sagsbehandlingen.....	7
3.3.6 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	8
3.4 Kommunens kommunikation med ejerne	8
3.4.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	8
3.5 Incitamentter til god datakvalitet i BBR	8
4 Datakvalitet	9
4.1 Vurdering af fejltypen, tekniske datakontroller.....	9
4.1.1 Kontroller af sammenhænge i BBR-registreringer	9
4.1.2 Kontroller af sammenhænge mellem BBR og plan- og bygningskort	9
4.2 anbefalinger til datakvalitetsløft	10

Dato: 1. februar 2008

1 Indledning og formål med tilsyn

Denne tilsynsrapport vedrører Erhvervs- og Byggestyrelsens tilsyn med Lyngby-Taarbæk Kommunes (LTK) føring af Bygnings- og Boligregistret (BBR), som er det landdækkende register over samtlige landets bygninger og boliger.

Erhvervs- og Byggestyrelsen aflagde 4. oktober 2007 tilsynsbesøg i LTK.

Det overordnede formål med tilsynet er at undersøge kommunens føring af BBR, samt kommunens indsats med rettidig indberetning og opfølgning på oplysninger i BBR (jf. BBR-lovens § 3, stk. 3). Erhvervs- og Byggestyrelsen ønsker en dialog med kommunen om at skabe et overblik over BBR-opgaveløsningen i kommunen, for at vurdere mulighederne for at forbedre den aktuelle administration og datakvalitet i BBR.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har i første omgang valgt ikke at se på adresseområdet, selvom dette også er en del af BBR-opgavevaretagelsen. Tilsynet omfatter den administrative del af BBR-opgaven (herunder rettidig indberetning) og datakvaliteten, med undtagelse af adresseoplysninger.

Erhvervs- og Byggestyrelsen vil som tilsynsførende myndighed fremføre bemærkninger og eventuelle anbefalinger om ressourceforbrug og arbejdsgange, samt metoder til forbedring af datakvaliteten. Tilsynsmyndigheden vil desuden gøre rede for en række kommunale incitamenter til at øge opmærksomheden på BBR-opgaven.

Tilsynsmyndighedens bemærkninger tager udgangspunkt i dataanalyser foretaget før tilsynsbesøget og samtaler om opgaveløsningen ved Erhvervs- og Byggestyrelsens tilsynsbesøg i kommunen 4. oktober 2007.

2 Resumé og konklusioner

Erhvervs- og Byggestyrelsen har 4. oktober 2007 foretaget et tilsynsbesøg i LTK. Tilsynet omfattede den administrative del af BBR-opgaven og datakvaliteten, men ikke adresseområdet.

Der har i en periode været problemer med at få byggesagerne registreret i BBR på grund af meget stor personaleudskiftning blandt byggesagsbehandlere i kommunen. Registreringen er til tider ikke sket efter reglerne.

Erhvervs- og Byggestyrelsen gør LTK specielt opmærksom på, at BBR skal opdateres **i forbindelse med**, at der gives byggetilladelse, og at ajourføringen skal ske løbende. Byggesager må **ikke** indberettes direkte i stam-registret. LTK har til Erhvervs- og Byggestyrelsen oplyst at gamle byggesager vil blive gennemgået for at sikre, at alt hvad der skulle indberettes er blevet indberettet.

LTK bruger ca. 1,5 årsværk på BBR-opgaven, hvilket ikke har ændret sig indenfor de seneste år. I forbindelse med gennemgang af gamle byggesager anbefaler Erhvervs- og Byggestyrelsen at LTK i en periode tilføjer ekstra ressourcer til BBR-området.

Det er Erhvervs- og Byggestyrelsens indtryk at BBR-funktionen arbejder godt sammen med andre forvaltningsgrene i kommunen og med eksterne parter, men at disse samarbejdsrelationer med fordel kan formaliseres yderligere i form af skriftlige aftaler.

Generelt vurderes datakvaliteten i LTK's BBR, at være bedre end landsgennemsnittet, hvis der ses bort fra manglende og direkte indberetninger til stam-registret.

2.1. Tilsynsmyndighedens forventninger til forbedringstiltag

- Tilsynsmyndigheden forventer, at LTK gennemgår gamle byggesager, for at sikre at alle nødvendige oplysninger er blevet indberettet.
- Erhvervs- og Byggestyrelsen forventer, at LTK forholder sig til de udpegede uoverensstemmelser i afsnit 4, og retter dem der skyldes fejl i BBR. Styrelsen vil følge op på fejlrettelsen ved et opfølgende møde.
- Erhvervs- og Byggestyrelsen forventer, at byggesager for fremtiden ikke registreres direkte i stamregistret, men først i ændringsregistret, som reglerne foreskriver.

3 Administration

Afsnit 3 omhandler administrative og økonomiske forhold i forbindelse med BBR-opgaven.

3.1 Ressourcer til løsning af BBR-opgaven

2 personer varetager registerføring af BBR i kommunen. Kommunen har tilstræbt at skabe synergieffekt til de 1,5 årsværk, der er afsat til opgaven i kommunen, ved at lade BBR funktionen være placeret i det samme faglige miljø som byggesagsbehandlingen, fysisk såvel som organisatorisk. Kommunen mener, at det er passende for en normal driftssituation.

Ressourceforbruget til BBR-opgaven har været nogenlunde uændret de seneste 10 år. For ca. 10 år siden havde kommunen tilknyttet langtidslidende til at foretage opmålinger i forbindelse med lokale ejendomsbesigtigelser. LTK mener, at kvaliteten af BBR-oplysningerne fra perioden, hvor der blev foretaget opmålinger er god. Kommunen har ikke intention om at afsætte yderligere årsværk til BBR-opgaven de kommende år, ud over hvad der måtte komme af synergieffekter ved, at BBR-registerførerne arbejder tæt sammen med både byggesagsbehandlere og kommunens GIS-funktion.

3.1.2 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Erhvervs- og Byggestyrelsen finder det hensigtsmæssigt, at kommunen har tilstræbt af skabe synergieffekt til BBR-opgaven ved at lade registerførerne være placeret i det samme faglige miljø som den øvrige byggesagsbehandling. Denne tværgående opgaveintegration kan potentielt medvirke til at øge datakvaliteten og kan med fordel forfines ved at udnytte mulighederne i det nye BBR-system fra 2008.

Tilsynsmyndigheden anbefaler, at der i forbindelse med det nye BBR systems implementering afholdes en helhedsorienteret byggesags-workshop i kommunen, hvor BBR-opgaven ligeledes bliver gennemgået og drøftet; herunder de nye muligheder for at flere personer kan opdatere udvalgte felter i det nye BBR. Det anbefales, at kurset indeholder procesbeskrivelse af BBR ajourføringsprocessen og øvrige processer indenfor byggesagsbehandlingen, samt omtaler relevante nye regler fra bygningsreglement 2008 (BR08) med særligt henblik på at kunne afsætte de rette ressourcer til opgaven, således at opgavevaretagelsen fremtidssikres, og grundlaget for at øge datakvaliteten øges. I BR08 er det præciseret at en ansøgning om byggetilladelse skal indeholde oplysninger til registrering af sagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Desuden er der i vejledningsteksten til reglementet henvisninger til BBR-loven, og der er vejledning om, hvor kommunen skal være ekstra opmærksom på BBR i forbindelse med sagsbehandlingen.

3.2 Organisation og motivation

Byggesagsområdet har i den seneste årrække været præget af meget stor personaleudskiftning, hvilket har medført at kommunen har haft et efterslæb mht. tidstro ajourføring af BBR. Kommunen forventer en mere stabil periode fremover, og vil tilstræbe øget synergieffekt mellem BBR registerførere og byggesagsbehandlere. Sagsområdet har ikke været synderligt påvirket af kommunalreformen, som tilfældet har været i en række sammenlagte kommuner.

3.2.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Erhvervs- og Byggestyrelsen har positive forventninger til effekten af den nuværende organisering af BBR-opgaven i LTK. Der har tidligere været problemer med stor udskiftning blandt byggesagsmedarbejderne, hvilket gør det nødvendigt at have fokus på at tiltrække og fastholde de rette kompetencer i afdelingen.

3.2.2. BBR-opgavens tværgående betydning

Kommunen er opmærksom på, at BBR-registreringerne er vigtige for en række fordelinger af pengestrømme, herunder kommunens bloktilskud.

LTK samarbejder med forsyningsvirksomheder om oplysninger om varmeinstallation. BBR-registerførernes samarbejde med den øvrige forvaltning er god. LTK fremfører den gode kommunikation mellem faggrupperne i kommunen som en vigtig del af det gode interne samarbejde.

3.2.3 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Erhvervs- og Byggestyrelsen vil i fremtiden øge fokus på BBR-registreringernes betydning for fordelingen af pengestrømme, herunder bloktilskud. I forbindelse med indførelsen af det nye BBR vil den enkelte kommunes betaling til systemet blive gjort afhængig af datakvaliteten i kommunens del af BBR.

Tilsynsmyndigheden i Erhvervs- og Byggestyrelsen foreslår, at LTK formaliserer de nuværende uformelle arbejdsgangene med de øvrige afdelinger i kommunen, med henblik på at synliggøre disse indenfor kommunen. Desuden foreslås det, at der på samme måde formaliseres og synliggøres samarbejder med øvrige eksterne parter, som f.eks. forsyningsvirksomheder om levering af varmeinstallation oplysninger.

Øvrige eksempler på tværgående samarbejdsmuligheder, der med fordel kan formaliseres og synliggøres indenfor kommunen, der her nævnes uanset om kommunen allerede har etableret disse relationer:

- CPR-BBR samkørsler om adresse uoverensstemmelser.
- Brandsyn: Beredskabet kan gøre opmærksom på fejl i BBR.
- Miljøafdelingen kan indberette afløbsforhold til BBR.

- GIS funktionen i kommunen kan foretage kortkontrol ved at samkøre digitale kort med BBR.
- Økonomisk forvaltning kan gøre opmærksom på fejl i BBR i forbindelse med godkendelse af støttet byggeri.

3.3 Sagsbehandling

3.3.1 BBR ajourføringsprocessen

Der kan gå lang tid fra byggesagsbehandling til registerføreren modtager ændringsforslag til BBR. Denne proces har tidligere været så udsat, at kommunen i enkelte tilfælde har indberettet byggesager direkte i stamregistret, frem for at opretholde den gængse proces med at ajourføre i ændringsregistret før ændringer optages i stamregistret.

Der har været en periode med meget stor udskiftning blandt byggesagsbehandlere. I denne periode har flere byggesagsbehandlere undladt at sørge for at informationerne, der skal tilgå BBR blev videreformidlet til registerførerne. LTK er opmærksom på problemet, og vil gennemgå byggesager fra perioderne for sikre, at alle byggesager bliver indberettet.

LTK vil i den nærmeste fremtid have scannet deres byggesagsregister, for at gøre tilgangen til byggesagerne lettere.

3.3.2 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Erhvervs- og Byggestyrelsen skal gøre opmærksom på, at cirkulære om bygnings- og boligregistrets ajourføring og drift skal følges, herunder at BBR skal ajourføres når der meddeles byggetilladelse. Det er af stor vigtighed især af hensyn til Danmarks Statistiks analyser, at alle byggesager bliver registreret, også i de tilfælde hvor indberetningen er forsinket. Indberetningen til ændringsregistret skal også ske for småbygninger. Det er ikke i overensstemmelse med BBR cirkulæret, at byggesager registreres direkte i stam-registret.

Erhvervs- og Byggestyrelsen finder det vigtigt at LTK sikrer, at tidligere byggesager bliver indberettet fra perioden, hvor der har været problemer med at få byggesagerne registreret.

3.3.3 Barrierer for tidstro ajourføring

Der er et tidsmæssigt efterslæbs problem med at få opdateret ajourføringskemaer til tiden. Kommunen håber, at det bliver lettere med det nye BBR, men vil fortsætte med rutinen, hvor byggesagsbehandlere indberetter til registerfører via et skema.

Kommunen savner henvendelser fra øvrige myndigheder og andre medspillere, og modtager for eksempel ikke længere henvendelser fra SKAT. Kommunen har ikke ressourcer til at foretage opsøgende virksomhed hos eksterne parter.

3.3.4 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

I det nye BBR bliver det obligatorisk at registrere dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse og data for sagens afslutning. Herudover bliver det muligt for kommunen at registrere datoer for fyldestgørende ansøgning, naboorientering, færdigbehandling af naboorientering mv. BBR kan dermed blive et hjælpeværktøj til byggesagsstyringen. Disse nye datoer vil blive anvendt til at bestemme kommunernes byggesagsbehandlingstider.

Særligt af hensyn til Danmarks Statistiks opgørelser er det vigtigt at datoen for påbegyndt byggeri bliver registreret. Ifølge nr. 9 i cirkulære om BBRs ajourføring og drift, er det BBR-registerførerens ansvar, at påbegyndelsesdato for byggeriet fremskaffes. Da byggeriet, ifølge byggelovens § 16, stk. 1, skal være påbegyndt senest 1 år efter byggetilladelsen er givet, foreslår Erhvervs- og Byggestyrelsen, at LTK kontakter ejere kort før 1-årsfristens udløb. I den anledning kunne LTK gøre opmærksom på, at der skal søges om ny byggetilladelse (og betales nyt byggesagsgebyr), hvis ikke byggeriet meldes påbegyndt inden 1 årsfristen udløber.

LTK har problemer med at få færdigmeldinger af byggesager fra ejerne. I øjeblikket følger LTK ikke systematisk op på om ejere melder påbegyndelse af byggeri og færdigmelder byggeriet. Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler, at byggemyndigheden følger systematisk op på ikke-færdigmeldte byggesager. LTK kunne kontakte ejeren f.eks. 1 år efter påbegyndelsesdatoen for at minde om at byggeriet skal færdigmeldes. Her kunne man evt. minde om at det ifølge bygningsreglementet (BR95 og BR98) (1.13.2) er strafbart at undlade at færdigmelde byggeri.

3.3.5 Datakontroller i forbindelse med sagsbehandlingen

Kommunen har udviklet et særligt skema, som udfyldes i forbindelse med ajourføring af BBR. Skemaet udfyldes af de enkelte byggesagsbehandlere, og kontrolleres af registerførerne inden det indtastes i BBR. Herved frasorteres eventuelle fejl af f.eks. arealangivelser.

Kommunen foretager ingen opsøgende virksomhed i forhold til ejerne, og kun i sjældne tilfælde kører en byggesagsbehandler ud på ejendomsbesigtigelse.

Kommunen har ingen bødepolitik på området, og vurderer at det højst sandsynligt vil kræve en forelæggelse for politiske udvalg førend denne beføjelse i BBR loven kan løftes overfor ejeren.

Kommunen foretager ingen IT-særkørsler/egenkontroller i forhold til kvalitetssikring af data.

3.3.6 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Skemaet til ajourføring er umiddelbart en god foranstaltning til sikring af datakvaliteten, såfremt ajourføringen bliver foretaget uden store forsinkelser, således at registret afspejler de faktiske ændringer, der sker i bygnings- og boligforholdene.

I forbindelse med implementeringen af det nye BBR system, kan det desuden overvejes om andre end registerførerne bør få mulighed for at ajourføre visse specifikke oplysninger i BBR - f.eks. at byggesagsbehandlere indberetter oplysninger om småbygninger, og miljøsagsbehandlere indberetter oplysninger om afløbsforhold.

3.4 Kommunens kommunikation med ejerne

Kommunen inddrager ikke ejerne i sikringen af datakvaliteten af ressourcemæssige årsager. Der føres intet aktivt tilsyn med ejernes indberetninger til BBR pga. manglende ressourcer, og kommunen retter ikke henvendelse til ejerne af egen drift.

Kommunen har ingen mediestrategi på BBR eller byggesagsområdet i øvrigt, da dette emne opfattes som teknisk vanskeligt at omtale i medierne.

3.4.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

BBR-opgaveløsningen er forhandlet via DUT, og kommunen har pligt til at underkaste oplysninger, der ajourføres en rimelighedskontrol, jf. nr. 27 i cirkulæret. Kommunen har pligt til at også at kontrollere oplysninger, der ikke direkte er berørt af ajourføringen.

Kommunen bør derfor overveje om historier eller annoncer i medierne kan være med til at udbrede og forenkle den samfundsmæssige forståelse for god og tidstro kvalitet i BBR, samt vejlede ejerne i øvrigt – fx i form af målrettede pjecer.

3.5 Incitamenter til god datakvalitet i BBR

Erhvervs- og byggestyrelsen vil i fremtiden øge fokus på BBR registreringernes betydning for fordelingen af pengestrømme, herunder fordelingen af bloktilskud til kommunen og regulering af kommunens betaling til systemet ud fra en vurdering af datakvaliteten.

4 Datakvalitet

For at vurdere LTK's datakvalitet har Erhvervs- og Byggestyrelsen foretaget en række analyser af kommunens BBR. Analyserne er foretaget både som kontroller af sammenhænge i BBR-data, og som kontroller af BBRs sammenhæng med kommunens tekniske bygningskort og plankort.

4.1 Vurdering af fejltyper, tekniske datakontroller

4.1.1 Kontroller af sammenhænge i BBR-registreringer

Erhvervs- og Byggestyrelsen har kontrolleret sammenhængen mellem visse arealer på 1-familie huse uden kælder i LTK og en række andre generelle logiske sammenhænge i BBR.

Generelt har LTK få uoverensstemmelser af denne type. I arealsammenhængene blev der fundet 27 uoverensstemmelser, svarende til 1,1 procent af den undersøgte bygningstype. Den gennemsnitlige kommunevise fejlprocent på landsplan er 2,2.

I de generelle logiske sammenhænge var der meget få uoverensstemmelser.

4.1.2 Kontroller af sammenhænge mellem BBR og plan- og bygningskort

Erhvervs- og Byggestyrelsen har undersøgt sammenhængen mellem afløbs- og vandforsyningsoplysningerne i BBR og spildevands- og vandforsyningsplaner. Der blev fundet meget få (5) uoverensstemmelser af denne type. Det skal bemærkes at LTK stort set er fuldt kloakeret og at vandforsyningen sker helt overvejende fra 1 vandværk, hvorfor der ikke bør være nogen særlige vanskeligheder i BBR-registreringen af afløbs- og vandforsyningsoplysningerne.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har undersøgt sammenhængen mellem det bebyggede areal i BBR og kortbygningsarealet på de fleste jordstykker med tilknyttede matrikelnumre i LTK. Der er en række betydelige afvigelser. Dette er en indikation af, at der er fejl i enten BBR eller i bygningskortet. Undersøgelsen bygger på data fra LTK's tekniske bygningskort, matrikelkort, matrikelregisteret, krydsreferenceregistret (KRR) og BBR. En uoverensstemmelse kan skyldes fejl i en af kilderne, men kommunens muligheder for at korrigere fejl er dog begrænset til det tekniske bygningskort, KRR og BBR.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har udpeget 196 BBR-ejendomme med et matrikelnummer, hvor der er betydelig afvigelse. Erhvervs- og Byggestyrelsen har foreslået, at LTK skal gennemgå disse ejendomme og undersøge om der er tale om fejl, hvilken type fejl, der er tale om eller om der er en anden forklaring på afvigelsen.

De plan-uoverenstemmelser, arealafvigelser m.v. er blevet sendt til LTK, og Erhvervs- og Byggestyrelsen forventer, at LTK forholder sig til disse uoverensstemmelser og retter dem, der skyldes fejl i BBR.

4.2 anbefalinger til datakvalitetsløft

LTK's datakvalitet i BBR ser umiddelbart ud til at være rimelig god. For at bibeholde den gode datakvalitet og kontrollere nye bygningskort, foreslår Erhvervs- og Byggestyrelsen, at der periodevis gennemføres sammenligning af arealerne i BBR med arealerne fra digitale bygningskort.