



BBR-tilsynsrapport

for Mariagerfjord Kommune

BBR-tilsynsrapport for Mariagerfjord kommune

Indholdsfortegnelse

BBR-tilsynsrapport for Mariagerfjord kommune	1
Indholdsfortegnelse.....	1
1 Resumé.....	2
2 Indledning og formål med tilsyn.....	3
3 Datakvalitet	4
3.1 Tekniske datakontroller og vurdering af fejltyper	4
3.1.1 Kontrol af interne sammenhænge i BBR	4
3.1.2 Kontrol af sammenhænge mellem BBR og kommunens plan- og bygningskort	4
3.2 Anbefalinger til datakvalitetsløft	5
4 Administration	6
4.1 Ressourcer til løsning af BBR-opgaven.....	6
4.1.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	6
4.2 Organisation og motivation.....	6
4.2.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	6
4.3 BBR-opgavens tværgående og økonomiske betydning	7
4.2.3 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	7
4.3 Sagsbehandling	8
4.3.1 BBR ajourføringsprocessen	8
4.3.2 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	8
4.3.5 Datakontroller i forbindelse med sagsbehandlingen.....	8
4.3.6 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	9
4.4 Kommunens kommunikation med ejerne	9
4.4.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	10

1 Resumé

Erhvervs- og Byggestyrelsen har gennemgået Mariagerfjord Kommunes BBR-data og kan konstatere, at en række arealoplysninger om de af kommunen registrerede bygninger hyppigt ikke hænger sammen indbyrdes.

Det konkluderes på denne baggrund, at kvaliteten af kommunens BBR-data ikke er på et tilstrækkeligt højt niveau og, at datakvaliteten ligger i den lave ende sammenlignet med landsgennemsnittet.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har konstateret væsentlige afvigelser mellem BBR og kommunens bygningskort samt mellem BBR og kommunens spildevandsplaner.

Afvigelserne skyldes fejl i BBR og/eller i de kommunale plankort og bygningskort, hvorfor kommunen opfordres til at skaffe sig viden om, hvorfra fejlene stammer og sikre, at fejl i BBR-data rettes.

Erhvervs- og Byggestyrelsen bemærker, at de tidligere nu sammenlagte kommuner i Mariagerfjord Kommune har videregivet en større sagspukkel af manglende ajourføringer i BBR.

Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler, at Mariagerfjord Kommune både på kort og længere sigt gør en indsats for at forbedre kvaliteten af kommunens BBR-data. På kort sigt bør kommunen afvikle sagspuklen og rette de aktuelle fejl i BBR. Kommunen har i forbindelse med tilsynet modtaget en liste med fundne fejl, der kan tjene som inspiration til kommunens efterfølgende opsporing af andre fejl.

Fremadrettet er der behov for at videreudvikle kommunens arbejdsgange, således, at der bibeholdes fokus på sammenhænge mellem byggesagsopgaven og BBR-opgaven.

2 Indledning og formål med tilsyn

Denne tilsynsrapport vedrører ajourføringen af Mariagerfjord Kommunes data i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Erhvervs- og Byggestyrelsen aflagde som tilsynsmyndighed på BBR-området et tilsynsbesøg i Mariagerfjord Kommune 15. oktober 2007.

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 af og datakvalitet i BBR.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har ved dette tilsyn valgt at fokusere på tre oplysninger i BBR: *det bebyggede areal, afløbsforhold og vandforsyningsforhold*, der efter Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering tilsammen giver et billede af datakvaliteten i Mariagerfjord Kommunes BBR-data. Der er således langt fra tale om en fuldstændig gennemgang af kommunens data, idet Erhvervs- og Byggestyrelsen forventer, at kommunen af egen drift sikrer, at registreringen i BBR har den fornødne kvalitet (jf. BBR-lovens § 3, stk. 1).

Tilsynet omfattede herudover en gennemgang af kommunens håndtering af den administrative del af BBR-opgaven, herunder hvorledes kommunen sikrer rettidig indberetning af alle byggesager.

Som tilsynsførende myndighed afgiver Erhvervs- og Byggestyrelsen bemærkninger og eventuelle anbefalinger om arbejdsgange, samt metoder til forbedring af datakvaliteten. Erhvervs- og Byggestyrelsen gør rede for en række kommunale incitamentter til at øge opmærksomheden på BBR-opgaven.

Erhvervs- og Byggestyrelsens bemærkninger tager udgangspunkt i dataanalyser og samtaler om opgaveløsningen ved Erhvervs- og Byggestyrelsens tilsynsbesøg i kommunen 15. oktober 2007.

3 Datakvalitet

3.1 Tekniske datakontroller og vurdering af fejltyper

3.1.1 Kontrol af interne sammenhænge i BBR

Erhvervs- og Byggestyrelsen har kontrolleret sammenhængen mellem visse arealer på enfamiliehuse uden kælder i Mariagerfjord Kommune, og en række andre generelle logiske sammenhænge i BBR.

Mariagerfjord Kommune havde 7408 enfamiliehuse uden kælder ved kontroltidspunktet. Der var arealafvigelser i 431 tilfælde, hvilket svarer til knap 5 %. Det er meget høje tal i forhold til landsgennemsnittet.

I de generelle logiske sammenhænge har Erhvervs- og Byggestyrelsen ligeledes konstateret en del uoverensstemmelser, jf. afsnit 3.1.2.

3.1.2 Kontrol af sammenhænge mellem BBR og kommunens plan- og bygningskort

Erhvervs- og Byggestyrelsen har undersøgt sammenhængen mellem afløbsoplysningerne i BBR og spildevandsplaner. Der blev fundet et meget stort antal uoverensstemmelser mellem BBR og spildevandsplanerne. Det har ikke været muligt for Erhvervs- og Byggestyrelsen at vurdere, hvorvidt uoverensstemmelserne skyldes, at der er fejl i BBR, adressekoordinaterne eller spildevandsplanen.

Mariagerfjord Kommune har ikke leveret vandforsyningsplaner. Det har derfor ikke været muligt at vurdere i hvilket omfang, der er uoverensstemmelser mellem BBR og vandforsyningsplanen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har undersøgt sammenhængen mellem det bebyggede areal i BBR og kortbygningsarealet på de fleste jordstykker med tilknyttede matrikelnumre i Mariagerfjord Kommune. Der er her fundet mange arealafvigelser. I alt vurderes 1132 ejendomme, at have så store afvigelser, at det overskrider metodens måleusikkerhed. Dette indikerer betydelige fejl i BBR, bygningskortet eller begge dele.

Undersøgelsen bygger på data fra Mariagerfjord Kommunes tekniske bygningskort, matrikelkortet, matrikelregistret, 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.

3.2 anbefalinger til datakvalitetsløft

Der synes på baggrund af ovenstående at være et behov for at arbejde med en forbedring af kvaliteten af BBR i Mariagerfjord Kommune. Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler, at kommunen fordeler indsatsen over en bred vifte af initiativer. Initiativerne kan med fordel samles i en Handlingsplan.

Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler, at Mariagerfjord Kommune forholder sig til de udpegede uoverensstemmelser og som minimum retter dem, der skyldes fejl i BBR. Ligeledes anbefales det, at kommunen af egen drift opsøger og retter tilsvarende fejl i registret.

Som eksempler på konkrete initiativer anbefaler Erhvervs- og Byggestyrelsen, at der iværksættes et tæt samarbejde mellem BBR-registerføreren, en GIS-medarbejder, en spildevandsplanmedarbejder og en spildevandsudledningsmedarbejder med det formål at undersøge, hvor spildevandsplanen skal opdateres, og hvor der er fejlregistreringer i BBR.

Et tilsvarende eksempel kan være at foretage en undersøgelse af vandforsyningsplanen i forhold til BBR-data om vandforsyning.

I forhold til de mere end 1100 ejendomme, der har betydelige arealafvigelser mellem det bebyggede areal i BBR og kortbygningsarealet, anbefaler Erhvervs- og Byggestyrelsen, at kommunen eksempelvis sammenligner oplysninger om hver enkelt ejendom i kommunens byggesagsarkiv med et nyere luftfoto, og på den baggrund fastslår om der er tale om en ajourføringsfejl, eller om der kan være grund til at formode, at bygningsejeren ikke har afgivet korrekte oplysninger. Hvis det er tilfældet, bør kommunen kontakte ejer med henblik på at få bragt uoverensstemmelsen i orden.

4 Administration

4.1 Ressourcer til løsning af BBR-opgaven

Erhvervs- og Byggestyrelsen har fået oplyst, at BBR-opgaven i Mariagerfjord Kommune siden kommunesammenlægningen er blevet løst af 5 medarbejdere. De fleste af disse medarbejdere løser primært opgaver i byggesagsbehandlingen. Kommunen oplyser, at der ikke er en fastansat BBR-registerfører med hovedansvar for BBR-opgaven og, at det samlede tidsforbrug til BBR-opgaven ikke overstiger 0,75 årsværk.

Kommunen skønner at ressourceforbruget til løsning af BBR-opgaven stort set er uændret i forhold til tiden før kommunesammenlægningerne. Det nuværende afsatte årsværkforbrug afspejler således også den situation, der var i de tidligere kommuner.

4.1.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Mariagerfjord Kommune har afsat færre ressourcer til løsning af BBR-opgaven sammenlignet med landsgennemsnittet. Andre kommuner med samme størrelse og antal bygninger og boliger der skal ajourføres, har efter Erhvervs- og Byggestyrelsens oplysninger afsat betydeligt flere ressourcer.

Erhvervs- og Byggestyrelsen skal i denne forbindelse påpege at BBR-opgavens omfang er forhandlet via de centrale DUT-forhandlinger mellem staten og KL. Det er herefter kommunens pligt, at foretage den rette prioritering af indsatsen for at sikre, at reglerne for BBR overholdes, herunder sikre at registreringen sker tidstro.

4.2 Organisation og motivation

Mariagerfjord Kommune har gennemgået en større omorganisering som følge af kommunesammenlægningen, og er nu fysisk spredt på 4 lokaliteter indenfor en relativ stor geografisk afstand på 20-30 km i Hobro, Hadsund, Mariager og Arden. Byggeforvaltningen, BBR, miljø/natur- og trafikforvaltningen er placeret i Arden.

Kommunen har en sagspukkel på BBR-området, som stammer tilbage fra før kommunesammenlægningerne. Efter tilsynet har kommunen i februar 2007 oplyst, at den ophobede sagspukkel er under systematisk afvikling, og at der er overblik over den manglende ajourføring.

4.2.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Erhvervs- og Byggestyrelsen skal fremhæve betydningen af en god organisering af BBR opgaven, samt overholdelse af cirkulære om bygnings- og boligregistrets ajourføring og drift.

I forbindelse med organiseringen af opgaven anbefales det, at kommunen koordinerer arbejdsgangene, så der opnås synergieffekt mellem

byggesagsbehandlingen og ajourføringen af BBR. Arbejdsgangene vil med fordel kunne videreudvikles ved at kommunen udnytter de nye muligheder for at fordele specifikke opgaver i det nye BBR, der idriftsættes i foråret 2008. Ajourføringen af de enkelte felter kan her fordeles på flere sagsbehandlere og områder i kommunen. For eksempel kan miljøområdet tildeles ansvaret for at opdatere oplysninger om olietanke.

Effektiviseringerne i arbejdsgangene opnået via det nye BBR-system vil imidlertid næppe være tilstrækkelige til at få datakvaliteten i Mariagerfjord Kommune op på et acceptabelt niveau, hvis det ikke samtænkes med organiseringen af BBR-opgaveløsningen i kommunen.

4.3 BBR-opgavens tværgående og økonomiske betydning

Mariagerfjord Kommune har givet udtryk for at være opmærksom på BBR-opgavens tværgående betydning for en række forskellige sagsområder og fordelinger af pengestrømme, herunder BBR-datas betydning for kommunens tildelte bloktilskud.

4.2.3 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Erhvervs- og Byggestyrelsen skal gøre opmærksom på, at fejl i BBR-registreringerne kan medføre en bred vifte af økonomiske konsekvenser for borgerne i kommunen. Det gælder risiko for forkert opkrævet ejendomsværdiskat og punktafgifter, forkert udbetalt boligsikring og i nogle tilfælde forkert afregning for vand og varme, samt betydning for fordelingen af pengestrømme, herunder bloktilskud.

Med indførelsen af det nye BBR har Erhvervs- og Byggestyrelsen hjemmel til at differentiere den enkelte kommunes betaling til systemet efter datakvaliteten i den pågældende kommunes del af BBR. Erhvervs- og Byggestyrelsen vil på baggrund af de gennemførte tilsyn vurdere om der er behov for en sådan differentiering.

Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler, at der i forbindelse med det nye BBR-systems implementering afholdes en byggesags-workshop i kommunen, hvor BBR-opgaven ligeledes bliver gennemgået og drøftet; herunder de nye muligheder for at opdatere byggesagsdatoer i det nye BBR. Workshopen bør indeholde procesbeskrivelse af BBR ajourføringsprocessen og øvrige arbejdsgange indenfor byggesagsbehandlingen.

Nedenfor nævnes en række øvrige kvalitetsforbedrende muligheder, som det anbefales at kommunen samtænker og etablerer formelt mellem afdelingerne i det omfang det ikke allerede sker:

- CPR-BBR samkørsler om adresseuoverensstemmelser.
- Brandsyn: Beredskabet kan gøre opmærksomme 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.

4.3 Sagsbehandling

4.3.1 BBR ajourføringsprocessen

De tidligere kommuner, som Mariagerfjord Kommune består af, har haft forskellig praksis for indberetning til BBR. Nogle byggesagsbehandlere indberettede i BBR, mens andre videregav oplysningerne til registerføreren.

De fleste rettelser i BBR opstår på grundlag af telefoniske henvendelser til kommunen. Disse bliver samlet og ajourført i ”blokke”. Der kan gå lang tid fra oplysningerne er modtaget til de registreres.

Kommunen har ikke gennemført særlige arbejdsmetoder til at sikre en hurtig opdatering af BBR.

4.3.2 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Ifølge cirkulære om BBRs ajourføring og drift skal BBR ajourføres løbende. Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler, at kommunen ajourfører ændringer til stamregistret i samme sagsgang, hvor henvendelsen modtages.

Det er Erhvervs- og Byggestyrelsens opfattelse, at kommunen er inde i en konstruktiv proces hen imod at få skabt en fælles forståelse for hvordan oplysningerne fra byggesagerne fra den enkelte byggesagsbehandler skal gå til BBR.

I det nye BBR bliver det obligatorisk at registrere dato for modtagelse af ansøgning om byggetilladelse og dato 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.

Kommunen opfordres til at indtænke disse nye muligheder i det fremtidige arbejde med byggesager.

4.3.5 Datakontroller i forbindelse med sagsbehandlingen

Mariagerfjord Kommune har udviklet en særlig procedure i forbindelse med ajourføring af byggesager, som også dermed bidrager indirekte til ajourføringen af BBR. Der udsendes et brev til ejer, hvis det efter et længere stykke tid – 24 mdr. – konstateres, at der er anmeldt påbegyndt

byggeri på en ejendom hvortil der er udstedt byggetilladelse (kopi af et eksempel på en sådan skrivelse forefindes). Ejer anmodes om at rette henvendelse senest inden 14 dage, hvorefter sagen vil blive henlagt, og ejer skal ansøge om fornyet byggetilladelse.

Kommunen foretager ingen opsøgende virksomhed i forhold til ejerne med henblik på ajourføring af BBR. Der sker alene en kontrol af arkitektens bygningstegninger i forhold til de indberettede oplysninger til BBR.

Kommunen har ingen bødepolitik på området, og har ingen intentioner om at anvende lovhjemlen til at udstede bøder.

Kommunen foretager visse IT-særkørsler/egenkontroller i forhold til kvalitetssikring af data. Disse angår bl.a. fjernvarme og olietank oplysninger.

Kommunens afdeling for Teknik & Byg har etableret et formaliseret samarbejde med afdelingen for Natur & Miljø om opdatering af visse oplysninger. Det gælder bl.a. olietanke, vandværker, nedsivning.

4.3.6 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Særligt af hensyn til Danmarks Statistiks opgørelser er det vigtigt, at datoen for påbegyndt byggeri bliver registreret. Ifølge cirkulære om BBRs ajourføring og drift stk. 9 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, anbefaler Erhvervs- og Byggestyrelsen, at kommunen kontakter ejeren kort før 1-års fristens udløb. I den anledning bør gøres opmærksom på at der skal søges om ny byggetilladelse (og betales nyt byggesagsgebyr) hvis ikke byggeriet meldes påbegyndt inden 1 år.

Tilsvarende kan kommunen kontakte ejeren 1 år efter påbegyndelsesdatoen for at minde om at byggeriet skal færdigmeldes. Her kan henvises til bygningsreglementet (1.13.2) hvorefter det er strafbart at undlade at færdigmelde byggeri. Bestemmelsen findes i BR08 under 1.16, stk.1.

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

4.4 Kommunens kommunikation med ejerne

Mariagerfjord Kommune foretager ikke opsøgende arbejde overfor ejerne i sikringen af datakvaliteten. Der foretages imidlertid kontrol af de oplysninger en borger måtte henvende sig med i en given situation. Kommunen har i januar 2007 sendt BBR-oplysninger ud til samtlige borgere efter den samkøring der skete af BBR i forbindelse med kommunesammenlægningen. Der kom mange reaktioner på dette tiltag.

Kommunen agter med jævne mellemrum at gennemføre lignende indhentninger af reaktioner ved udsendelse af BBR-oplysningsskemaer.

Kommunen har ingen borgerrettet information om BBR eller byggesagsområdet i øvrigt, men har til hensigt at revidere og udarbejde pjecer til borgerne, hvor der gives oplysninger om, hvad den enkelte konkret skal forholde sig til omkring BR08 før et byggeri påbegyndes. Derudover bliver der udarbejdet en pjece med BBR-serviceinformationer, hvor der fortælles om hvad BBR er, og hvilken betydning og vigtighed BBR reelt har. Kommunen ønsker med disse tiltag at højne troværdigheden af BBR. Det er med denne serviceinformation endvidere hensigten at udarbejde en vejledning om BBR-arealopmålinger.

Kommunen har ikke afholdt kurser i BBR, hvor bl.a. BBR's tværgående betydning for sagsbehandlingen i kommunen er blevet omtalt. Der har alene været afholdt enkelte orienteringsmøder af de nærmeste medarbejdere i afdelingen.

4.4.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

I medfør af kapitel IV, nr. 27 i cirkulære om bygnings- og boligregistrets ajourføring og drift af 11. februar 1986, er det kommunens pligt at underkaste oplysninger fra ejere en rimelighedskontrol.

Kommunen kan sammen med de øvrige konstruktive tiltag skitseret i afsnittet ovenfor overveje om annoncer og historier i de lokale medier kan være med til at udbrede og forenkle den samfundsmæssige forståelse for god og tidstro kvalitet i BBR.