



# **BBR-tilsynsrapport**

## **for Kolding Kommune**

# BBR-tilsynsrapport for Kolding kommune

## Indholdsfortegnelse

BBR-tilsynsrapport for Kolding kommune .....	1
Indholdsfortegnelse.....	1
1 Resumé.....	2
2 Indledning og formål med tilsyn.....	3
3 Datakvalitet .....	4
3.1 Tekniske datakontroller og vurdering af fejltypen .....	4
3.1.1 Kontrol af interne sammenhænge i BBR .....	4
3.1.2 Kontrol af sammenhænge mellem BBR og kommunens plan- og tekniske 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 .....	7
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 .....	9
4.3.5 Datakontroller i forbindelse med sagsbehandlingen.....	9
4.3.6 Tilsynsmyndighedens bemærkninger .....	10
4.4 Kommunens kommunikation med ejerne .....	10
4.4.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger .....	11

# 1 Resumé

Erhvervs- og Byggestyrelsen har gennemgået Kolding Kommunes BBR-data. Det konkluderes på denne baggrund, at kvaliteten af kommunens BBR-data ligger i den pæne ende sammenlignet med landsgennemsnittet. Der kan dog være behov for at arbejde med at få forbedret kvaliteten på nogle områder fx arealregistreringen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har undersøgt sammenhængen mellem det bebyggede areal i BBR og bygningsarealet i det tekniske kort på de fleste jordstykker med tilknyttede matrikelnumre i Kolding Kommune. Der er en række betydelige afvigelser. Dette kan være en indikation af, at der er fejl i enten BBR eller i det tekniske kort.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har konstateret afvigelser mellem BBR og kommunens tekniske kort samt mellem BBR og kommunens spildevandsplaner. Afvigelseerne skyldes fejl i BBR og/eller i de kommunale plankort og tekniske kort, hvorfor kommunen opfordres til at skaffe sig viden om, hvorfra fejlene stammer og sikre, at fejl i BBR-data rettes.

Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler, at Kolding Kommune både på kort og længere sigt gør en indsats for at videreudvikle kvaliteten af kommunens BBR-data. På kort sigt bør kommunen afvikle evt. sagspukler 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.

Kolding Kommune er langt fremme med udnyttelsen af digitale kort i sagsbehandlingen og Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler at de digitale kort også udnyttes til at foretage kvalitetskontrol af BBR-registreringer i den nuværende sagsgang og/eller som kontrolkørsler, hvor BBR samkøres med andre registre eller kort.

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 Kolding Kommunes data i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Erhvervs- og Byggestyrelsen aflagde som tilsynsmyndighed på BBR-området et tilsynsbesøg i Kolding Kommune 31. 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 har haft 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 i første omgang valgt ikke at se på adresseområdet, selvom dette også er en del af BBR-opgavevaretagelsen.

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 Kolding 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 ressourceforbrug og 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 31. 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 Kolding Kommune, og en række andre generelle logiske sammenhænge i BBR.

Kolding Kommune havde 13914 enfamiliehuse uden kælder ved kontroltidspunktet. Der var arealafvigelser i 296 tilfælde, hvilket svarer til 1,7 %. Det er lavt i forhold til landsgennemsnittet på 2,2 %. Kolding Kommune er i den bedre halvdel af Danmark på dette område.

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

#### **3.1.2 Kontrol af sammenhænge mellem BBR og kommunens plan- og tekniske bygningskort**

Erhvervs- og Byggestyrelsen har undersøgt sammenhængen mellem afløbsoplysningerne i BBR og spildevandsplaner.

Der blev fundet 471 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.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har undersøgt sammenhængen mellem vandforsyningsoplysningerne i BBR og vandforsyningsplanerne. Kun mindre områder af kommunen er udenfor alment vandforsyningsopland. 14 af ejendommene udenfor vandforsyningsoplandene er i BBR registreret til at have almen vandforsyning. Heller ikke her har det været muligt at vurdere hvorvidt uoverensstemmelserne skyldes, at der er fejl i BBR, adressekoordinaterne eller vandforsyningsplanen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har undersøgt sammenhængen mellem det bebyggede areal i BBR og kortbygningsarealet på de fleste jordstykker med tilknyttede matrikelnumre i Kolding Kommune. Der er en række betydelige afvigelser. Dette kan være en indikation af, at der er fejl i enten BBR eller i bygningskortet.

Undersøgelsen bygger på data fra Kolding 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.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har udpeget 1309 BBR-ejendomme med et matrikelnummer, hvor der er betydelig afvigelse. Erhvervs- og

Byggestyrelsen har anbefalet, at ejendomme af forskellige typer (byejendomme og landejendomme) gennemgås, og at det undersøges om der er tale om fejl, hvilken type fejl der er tale om, eller om der er en anden forklaring på afvigelsen.

### **3.2 Anbefalinger til datakvalitetsløft**

Overordnet set er kvaliteten i Kolding Kommunes BBR god. Der kan dog være behov for at arbejde med få forbedret kvaliteten på nogle områder fx arealregistreringen.

Kolding Kommune er langt fremme med udnyttelsen af digitale kort i sagsbehandlingen og Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler at de digitale kort også udnyttes til at foretage kvalitetskontrol af BBR-registreringer i den nuværende sagsgang og/eller som kontrolkørsler, hvor BBR samkøres med andre registre eller kort.

Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler at BBR-registerføreren sammen en GIS-arbejder, en spildevandsudledningsmedarbejder og en spildevandsplanmedarbejder undersøger, hvor spildevandsplanen skal opdateres og hvor der er fejlregistreringer i BBR ud fra uoverensstemmelserne mellem spildevandsplan og BBR. EBST anbefaler, at der bliver foretaget en lignende undersøgelse med vandforsyningsplanen i forhold til BBR-registreringerne om vandforsyning.

Samkøring af BBR arealer med tekniske bygningskort vil også kunne benyttes i Kolding Kommune, både i forbindelse med kvalitetssikring af BBR og kvalitetskontrol af bygningskort.

## 4 Administration

### 4.1 Ressourcer til løsning af BBR-opgaven

4 personer varetager BBR-registrering i kommunen. Der er afsat ca. 2-2,5 årsværk til opgaveløsningen. Der arbejder i alt ca. 19 personer på by og plan området. BBR funktionen er fysisk og organisatorisk placeret i samme forvaltningsmæssige team som byggesagsbehandlingen.

Kommunen gjorde opmærksom på, at der er meget stor aktivitet både på bolighandelsområdet og byggeriområdet i Kolding i forhold til resten af landet. Indbyggertallet er steget fra 65.000 indbyggere til 85.000 indbyggere efter kommunesammenlægningerne. Det anslås at der er op til 2500 henvendelser om året, der omhandler BBR.

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

#### 4.1.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

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.

Den tværgående opgaveintegration mellem BBR og byggesagsbehandling i kommunen kan potentielt medvirke til at øge datakvaliteten, og kan med fordel videreudvikles ved at udnytte mulighederne for at give rettigheder til at opdatere specifikke oplysninger i det nye BBR system i 2008, men der kan være behov for at øge det faglige fokus på BBR opgaven og sammenhængen med de øvrige kommunale forvaltningsopgaver (ejendomsskat, boligydelse mv.), da effektiviseringer opnået via et nyt IT system ikke alene vurderes at være tilstrækkelige til at sikre overholdelse af tidsfrister for inddatering.

### 4.2 Organisation og motivation

Kolding Kommune har gennemgået en større omorganisering som følge af kommunesammenlægningen, men byggesagsforvaltningen, BBR, miljø/natur og GIS er placeret på samme adresse i Kolding.

BBR-opgaven har i den seneste årrække fungeret stort set på samme måde i kommunen, med en central registerfører, og senere er enkelte byggesagsbehandlere også begyndt at foretage ændringer i registret. Fra slutningen af 1984 og frem til 1989 var der desuden tilknyttet langtidsledige til BBR-opgaven, som besigtigede ejendomme og indberettede ajourføringer til registerføreren.

Senest har kommunesammenlægningerne medført at kommunen har samlet BBR-opgaven med den øvrige byggesagsbehandling på samme adresse.

#### **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.

Erhvervs- og Byggestyrelsen finder det fremadrettet at overveje hvilke dele af BBR byggesagsbehandlerne på sigt kan komme til at registrere, for at optimere arbejdsgangen fra byggesagsbehandler til BBR-registraføreren.

I forbindelse med organiseringen af opgaven anbefales det generelt, 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.

#### **4.3 BBR-opgavens tværgående og økonomiske betydning**

Kolding 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.

Registreringsmyndigheden gør intet særskilt for at opnå politisk fokus på opgavens betydning, og begrundet dette med at opgaven har været nedprioriteret fra starten.

Der er et godt samarbejde med de øvrige forvaltninger og eksterne parter. Der samarbejdes med miljøforvaltningen om oplysninger om olietanke, afløbsforhold og vandforsyning. Der samarbejdes med ejendomsbeskatningen og administrationen af støttet byggeri som begge er placeret i Teknisk Forvaltning. Der er samarbejde med CPR, men der var på tilsynstidspunktet ikke ressourcer til gennemgå uoverensstemmelserne mellem CPR og BBR. Der er samarbejde med dem der foretager brandsyn. Desuden er der samarbejde med 2 eksterne forsyningselskaber.

#### **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 som tidligere nævnt betydning for fordelingen af pengestrømme, herunder bloktilskud.

Med indførelsen af det nye BBR har Erhvervs- og Byggestyrelsen hjemmel til, at nuancere 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 nuancering.

Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler generelt, 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 fleste rettelser i BBR opstår på grundlag af telefoniske henvendelser til kommunen. Disse bliver rettet så vidt muligt straks ved telefonsamtalen eller højst 1-2 dage efter hvis der er noget der skal undersøges nærmere. Tidligere ajourførtes BBR altid inden for den måned der var givet byggetilladelse, dog var der en ophobning pga. kommunesammenlægningen, hvor der ikke kunne indberettes.

På tilsynstidspunktet kunne servicemålet på max. 2 dage ved henvendelser fra ejere pr. mail eller pr. post ikke overholdes, da mange glemmer at oplyse ejendommens beliggenhed. Dette kører rimelig godt nu, dog med samme svartid som ved direkte telefoniske henvendelser.

Kommunen har ikke gennemført særlige arbejdsmetoder til at sikre en hurtig opdatering af BBR. Dog har kommunen et servicemål på 2 dage for stamregister opdateringer. På tilsynstidspunktet kunne servicemålet ikke altid overholdes.

### **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**

Kommunen har ikke udviklet særlige procedurer 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 konstateres, at der er anmeldt påbegyndt byggeri på en ejendom hvortil der er udstedt 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. I tvivlsspørgsmål anmodes ejer desuden om at møde op på kommunen til afklaring.

Kommunen har ingen bødepolitik på området, og har ikke anvendt lovhjemlen i BBR-lovens § 9 til at udstede bøder.

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

Der er imidlertid etableret formaliserede samarbejder med øvrige afdelinger om opdateringer af visse oplysninger. Disse angår olietank oplysninger, som gives af Miljø & kloak/forsyningsafdelingen, oplysninger om afløb fra Spildevandsafdelingen, og et godt uformelt samarbejde med SKAT, der henvender sig ofte. Herudover sker der samkøringer mellem CPR og BBR, og Beredskabet bruger BBR i forbindelse med brandsyn, og tilbagemelder hvis ændringer i BBR er påkrævet.

### **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 kunne gøre opmærksom på at der skal søges om ny byggetilladelse (og betales nyt byggesagsgebyr) hvis ikke byggeriet meldes påbegyndt inden 1 år.

Tilsvarende kunne kommunen 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 (1.13.2) 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.

Det er positivt at kommunens BBR og byggesagsområder har etableret formelle samarbejder med øvrige afdelinger, og det anbefales at der ligeledes sikres et formelt samarbejde med SKAT, hvilket i øjeblikket rimært vedligeholdes pga. særlige personlige relationer.

## **4.4 Kommunens kommunikation med ejerne**

Kommunen foretager ikke opsøgende arbejde overfor 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 imidlertid planlagt i højere grad at involvere professionelle aktører, såsom entreprenører og ejendomsmæglere. De inviteres ind til et særskilt rådgivermøde, som skal afholdes årligt. I forbindelse med temadagen vil ajourføring af BBR blive omtalt.

Der foretages imidlertid kontrol af de oplysninger en borger måtte henvende sig med i en given situation. I tvivlsspørgsmål anmodes ejer om at møde op på kommunen til afklaring

Kommunen foretager ingen borgerrettet information om BBR eller byggesagsområdet, hvor der fortælles om hvad BBR er, og hvilken betydning og vigtighed BBR reelt har.

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 et enkelt 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.

Erhvervs- og Byggestyrelsen finder at initiativet om at afholde rådgiverdage og behandle BBR på mødedagene er nyttige fremadrettede bidrag til en korrekt ajourføring af BBR. Det er ligeledes særligt positivt, at kommunen i tvivlsspørgsmål inviterer ejer op på kommunen til yderligere samtaler.

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.