



BBR-tilsynsrapport

for Holbæk Kommune

BBR-tilsynsrapport for Holbæk kommune

Indholdsfortegnelse

BBR-tilsynsrapport for Holbæk 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 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 Holbæk Kommunes BBR-data. Overordnet set er kvaliteten i Holbæk Kommunes BBR på niveau med landsgennemsnittet. Der er imidlertid behov for at arbejde med, at forbedre kvaliteten på nogle områder, fx. arealregistreringen og sammenhængen mellem planer og BBR.

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

Erhvervs- og Byggestyrelsen har undersøgt sammenhængen mellem afløbs-oplysningerne i BBR og spildevandsplaner. Der blev fundet en del uoverensstemmelser mellem BBR og spildevandsplanerne.

Afvigelserne kan 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 Holbæk Kommune har en større sagspukkel af manglende ajourføringer i BBR.

Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler, at kommunen på kort sigt afvikler sagspuklen og retter 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.

Kommunen har efter tilsynet oplyst at der er afsat ekstra ressourcer af til afvikling af sagspuklen.

Fremadrettet er der behov for at videreudvikle og beskrive kommunens arbejdsgange, således, at der bibeholdes fokus på sammenhænge mellem byggesagsopgaven og BBR-opgaven. Desuden anbefales det, at kommunen sætter fokus på informationsaktiviteter, der retter sig mod kommunens ejere, private borgere og virksomheder med interesser i BBR-oplysninger.

Kommunen har efter tilsynet oplyst at BBR integreres i byggesagsbehandlingen i løbet af efteråret 2008.

2 Indledning og formål med tilsyn

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

Erhvervs- og Byggestyrelsen aflagde som tilsynsmyndighed på BBR-området et tilsynsbesøg i Holbæk Kommune den 28. november 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 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 Holbæk 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 incitamenter 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 28. november 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 en-familiehuse uden kælder i Holbæk Kommune og en række andre generelle logiske sammenhænge i BBR.

Holbæk Kommune havde 10783 en-familiehuse uden kælder ved kontroltidspunktet. Der var fejl i arealsammenhængene i 266 tilfælde, hvilket svarer til 2,4 %. Det er på niveau med landsgennemsnittet på 2,2 %.

I de generelle logiske sammenhænge var der lidt under 100 uoverensstemmelser, hvilket også er på niveau med landsgennemsnittet.

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

Erhvervs- og Byggestyrelsen har undersøgt sammenhængen mellem afløbs-oplysningerne i BBR og spildevandsplaner. Det blev fundet en del 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, adresse koordinaterne eller spildevandsplanen. Det har ikke været muligt at lave analysen på hele kommunen da datagrundlaget ikke har været tilstrækkeligt.

Holbæk Kommune har kun leveret vandforsyningsplaner fra de gamle Jernløse, Svinninge og Tølløse kommuner, som er fuldstændig dækket af almene vandforsyningsoplåde. Det har derfor ikke været muligt at vurdere i hvilket omfang, der er uoverensstemmelser mellem BBR og vandforsyningsplanen for kommunen generelt.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har undersøgt sammenhængen mellem det bebyggede areal i BBR og kortbygningsarealet på de fleste jordstykker med tilknyttede matrikelnumre i Holbæk 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 Holbæk Kommunes tekniske bygningskort, matrikelkort, 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 1184 BBR-ejendomme med et matrikelnummer, hvor bygningsarealet udviser betydelig afvigelse.

3.2 anbefalinger til datakvalitetsløft

Overordnet set er kvaliteten i Holbæk Kommunes BBR på niveau med landsgennemsnittet. Der er behov for at arbejde med at forbedre kvaliteten på nogle områder, fx arealregistreringen og sammenhængen mellem planer og BBR.

Holbæk Kommune bør overveje udnyttelse af digitale kort i sagsbehandlingen og Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler, at de digitale kort også udnyttes til 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 med en GIS-medarbejder, en spildevandsudledningsmedarbejder og en spildevandsplanmedarbejder undersøger, hvor spildevandsplanen skal opdateres og hvor der er fejlregistreringer i BBR ud fra uoverensstemmelserne mellem spildevandsplan og BBR. Erhvervs- og Byggestyrelsen anbefaler, at der bliver gjort en lignende undersøgelse med vandforsyningsplanen i forhold til BBR-registreringerne om vandforsyning. Dette arbejde vil kunne lattes betydeligt, hvis planerne foreligger i vektor-format.

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

Erhvervs- og Byggestyrelsen har foreslået, at ejendomme af forskellige type (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.

4 Administration

4.1 Ressourcer til løsning af BBR-opgaven

Erhvervs- og Byggestyrelsen har fået oplyst, at BBR-opgaven i Holbæk Kommune siden kommunesammenlægningen er blevet løst af 9-11 medarbejdere. 9 af disse medarbejdere løser primært opgaver i byggesagsbehandlingen og indberetter i den forbindelse til BBR, mens 2 medarbejdere ajourfører ændringerne i BBR. Det samlede ressourceforbrug anslås til 1 årsværk.

Kommunen skønner at ressourceforbruget til løsning af BBR-opgaven er reduceret med ca. 1-1,5 årsværk i forhold til tiden før kommunesammenlægningerne. Der blev samlet set brugt ca. 2-2,5 årsværk i de tidligere 5 kommuner.

4.1.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Holbæk 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 flere ressourcer til opgaveløsningen.

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

Kommunesammenlægninger har senest medført at kommunen har sammenlagt BBR-opgaven med den øvrige byggesagsbehandling på samme adresse. Senere skal området flytte fra den tidligere Jernløse Kommune til det nye rådhus i Holbæk.

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/felter i det nye BBR, der idriftsættes i foråret 2008. Ajourføringen af visse felter kan 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

På tilsynsbesøget gav kommunen udtryk for at det ville være relevant at få skabt mere synlighed om de økonomiske sammenhænge mellem opdateringer i BBR og fordelingen af bloktilskud til kommunen. Der er intet eller lavt fokus på denne del af BBR-opgaven i kommunen på nuværende tidspunkt.

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, 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 sammenhænge med 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 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.

4.3 Sagsbehandling

4.3.1 BBR ajourføringsprocessen

Holbæk kommune har etableret flere samarbejder mellem BBR-opgaven og byggesagsbehandlingsopgaven. Byggesagsbehandlerne udfylder et skema som sendes til BBR-registerføreren, der herefter opdaterer BBR.

Ajourføringsprocessen af BBR tager normalt 7-14 dage, men der er ofte forsinkelser som f.eks. kan skyldes, at byggesagsbehandlerne ikke altid er lige hurtige til at ajourføre BBR-skemaet i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Kommunen har et efterslæb med en stor mængde påbegyndelseskort fra byggesagsbehandlingen som mangler at blive ajourført i BBR-registret. Kommunen giver imidlertid udtryk for, at den har rettet opmærksomheden på dette efterslæb, og at der arbejdes på at stramme denne del af byggesagsbehandlingen op, så BBR-registret i fremtiden vil blive hurtigere ajourført.

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 hjælpemiddel 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 gennemfører ingen særlige egenkontroller af egne BBR-data ud over det tidligere omtalte skema som udfyldes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Kommunen foretager kun sjældent 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 ikke anvendt lovhjemlen i BBR-lovens § 9 til at udstede bøder.

Kommunens BBR og byggesagsområde har visse samarbejder med andre forvaltningsgrene i kommunen, men disse har hovedsageligt uformel karakter, og er ikke formaliseret eller beskrevet nærmere i form af vedtagne procesbeskrivelser eller lignende.

Kommunen har gennemgået en ”startpakke” efter kommunesammenlægningerne, der omfattede en LEAN-analyse, hvor en række arbejdsgange blev beskrevet, men BBR-ajourføringsdelen var ikke en del af denne ”startpakke”.

4.3.6 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Det anbefales, at kommunens BBR-registeransvarlige arbejder for at beskrive og etablere formaliserede BBR-ajourføringsrelaterede samarbejder indenfor kommunen, samt at BBR-arbejdsgangene bliver bedre beskrevet og synliggjort indenfor kommunen.

Særligt af hensyn til Danmarks Statistiks opgørelser er det vigtigt, at datoen for påbegyndt byggeri bliver registreret rettidigt.

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 kommunen 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.

Breve 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

Holbæk Kommune foretager ikke opsøgende arbejde overfor ejerne i sikringen af datakvaliteten. Der foretages imidlertid visse kontroller af de oplysninger en ejer måtte henvende sig med i en given situation.

Kommunen har ingen borgerrettet information om BBR eller byggesagsområdet i øvrigt, men ønsker emnet taget op med KL, så en fælles-kommunal pjece kan blive sat i produktion.

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 bør generelt overveje at tage initiativer til at udbrede den samfundsmæssige forståelse for god og tidstro kvalitet i BBR.

Øvrige tilsynskommuner har nævnt følgende informationsaktiviteter, som kommunen anbefales at tage til efterretning i arbejdet for at opretholde en god datakvalitet i BBR:

- Indføre en særlig rådgiverdag, hvor relevante ejere, ejendomsmæglere, entreprenører mv. inviteres til et besøg i kommunen, hvor der informeres om byggesagsområdet og vigtigheden af korrekt ajourføring af BBR.
- Tage initiativ til udarbejdelse af borgerrettede pjecer.
- Omtale BBR i forbindelse med lokale nyheder i pressen og lignende.