



Dato:
Kontor:
Sagsnr.:

Januar 2015
Ejendomsdata
2014 - 2134



BBR-tilsynsrapport for
Aarhus Kommune
2014

BBR-tilsynsrapport for Aarhus kommune

Indholdsfortegnelse

BBR-tilsynsrapport for Aarhus kommune	2
Indholdsfortegnelse	2
1 Resumé	3
2 Indledning og formål med tilsyn	4
3 Datakvalitet	5
3.1 Kvalitetskontrol af BBR data	5
3.1.1 Kontrol af logiske sammenhænge i BBR	5
3.1.2 Kontrol af sammenhænge mellem BBR og kommunens bygningskort	6
3.1.4 Konklusion på datakvaliteten	6
3.2 anbefalinger til datakvalitetsløft	6
4 Administration	7
4.1 Ressourcer til løsning af BBR-opgaven	7
4.1.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	7
4.2 Sagsbehandling	7
4.2.1 BBR ajourføringsprocessen	7
4.2.2 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	7
4.3 Datakontroller i forbindelse med sagsbehandlingen	8
4.3.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger	8
4.4 Kommunens kommunikation med ejerne	8

1 Resumé

MBBL har i efteråret 2014 ført tilsyn med Aarhus Kommunes ajourføring af BBR. Tilsynet er sket ved en kombination af besøg, og udførelse af en række kvalitetskontroller på kommunens BBR-data.

Ved de generelle registerkontroller som løbende udføres på alle kommuner har MBBL konstateret meget få fejl, som kommunen allerede har rettet før denne rapport publiceres.

På kontroltidspunktet havde Aarhus Kommune kun 5 fejl i arealsammenhængende af enfamiliehusene uden kælder. Dette er et meget tilfredsstillende resultat.

Der er herudover i forbindelse med tilsynet gennemført en sammenligning mellem det bebyggede areal i BBR og bygningsarealet i Aarhus Kommunes tekniske kort. Denne sammenligning indikerede større arealmæssige afvigelser på ca. 1,7% af de undersøgte ejendomme. I betragtning af, at indikationerne kan dække over mange andre problemer end deciderede BBR-fejl, anses niveauet for tilfredsstillende.

En gennemgang af Aarhus Kommunes generelle arbejde med ajourføring af BBR har efterladt MBBL med det indtryk, at opgaven håndteres på fornuftig vis og at reglerne efterleves, så vidt det har været muligt at efterprøve.

Kommunen har for nyligt været igennem en organisationsændring, som også har omfattet BBR-området. Der er foretaget omfattende sagsgangsanalyser hvor BBR og byggesagsområdet er blevet kortlagt og optimeret i sin helhed, med henblik på at sikre hensigtsmæssige ajourføringer af BBR. Dette arbejde har medført at kommunen har vedtaget at opnormere BBR området fra 3 til 6 ½ årsværk inden udgangen af 2014 for at imødekomme et større efterslæb på registreringer af byggesager.

MBBL konkluderer på den baggrund derfor at Aarhus Kommunes datakvalitet er meget høj og at der er skabt det fornødne ressourcemæssige overskud til at indhente det nuværende efterslæb på registreringer af byggesager i BBR.

2 Indledning og formål med tilsyn

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

Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter er ifølge BBR-lovens § 3, stk. 3. pålagt at gennemføre tilsyn med kommunernes føring af Bygnings- og Boligregistret, samt med kommunernes indsats med rettidig indberetning og opfølgning på oplysninger i BBR.

MBBL har siden 2007 årligt udvalgt en række BBR-tilsynskommuner og lægger ved udvælgelsen generelt vægt på risiko og væsentlighed. Aarhus Kommune er alene udvalgt ud fra et væsentlighedskriterium i sin egenskab af at være i blandt de 5 kommuner som har flest bygninger registreret i BBR.

Formålet med BBR-tilsynsbesøg er bl.a. at drøfte datakvaliteten i kommunens BBR på baggrund af analyser, som BBR-tilsynsmyndigheden har foretaget inden besøget. BBR-tilsynsmyndigheden i ministeriet går endvidere i en tæt dialog med kommunen om BBR-arbejdsgange, opsamler og videregiver relevante erfaringer til brug for generel videreudvikling af BBR-området.

MBBL har udsendt en BBR-tilsynsvarsling i august 2014 og har behandlet det modtagne tilsynsmateriale fra kommunen forud for BBR-tilsynsbesøget, som fandt sted den 10. Oktober 2014.

MBBL har ved tilsynet valgt at fokusere på kontrol af oplysninger i BBR, som giver et billede af datakvaliteten i Aarhus Kommunes BBR-data. Der er imidlertid ikke tale om en fuldstændig gennemgang af kommunens data, idet MBBL 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 MBBL bemærkninger og eventuelle anbefalinger om arbejdsgange, samt metoder til forbedring af datakvaliteten.

3 Datakvalitet

3.1 Kvalitetskontrol af BBR data

MBBL har i forbindelse med BBR-tilsynet i Aarhus Kommune udført en række kvalitetskontroller på kommunens BBR-data.

Der er dels udført analyser, hvor logiske sammenhænge i registret er testet, i form af interne valideringer. Herudover er der udført en sammenligning af de registrerede arealer i BBR og det tekniske bygningskort. Der er ikke tale om en fuldstændig kvalitetsvurdering af alle registrets oplysninger, f.eks. er der ikke foretaget en sammenligning af forsyningsplaner og de hertil knyttede registrerede oplysninger i BBR.

Resultaterne af analyserne i form af fejllister er blevet fremsendt til kommunen sammen med en beskrivelse af de bagvedliggende metoder.

3.1.1 Kontrol af logiske sammenhænge i BBR

Der er ved tilsynsbesøget taget udgangspunkt i det antal fejl, der blev fundet på tidspunktet for BBR-tilsynet, herunder i nye kontroller der ikke tidligere er fremsendt til kommunen.

Ved de generelle logiske registerkontroller har MBBL fundet 237 logiske fejl i Aarhus Kommunes BBR. Derudover er der fundet 168 hvor der er registreret ”andet areal” på parcelhuse eller sommerhuse.

I tiden mellem tilsynsbesøget og tilsynsrapportens færdiggørelse har kommunen gennemført rettelser af alle ovenstående tal.

MBBL har kontrolleret de registrerede arealer på kommunens enfamiliehuse uden kælder. Sammenhængen er kontrolleret med udgangspunkt i arealligningen, der beskriver en matematisk sammenhæng imellem bygningens arealer i BBR. Arealligningen er beskrevet i afsnit 5.1.1 i BBR instruksen.

På kontroltidspunktet havde Aarhus Kommune 5 fejl i arealsammenhængen af enfamiliehusene uden kælder. I tiden mellem tilsynsbesøget og tilsynsrapportens færdiggørelse har kommunen gennemført rettelser af disse fejl, som dermed alle nu er blevet rettede.

Foruden at reagere løbende på ministeriets fremsendte lister, udfører Aarhus Kommune selv visse kontroller af registret i forbindelse med periodevise listeuttræk fra byggesagsstyringssystemet, og har etableret kontrolprocedurer mellem byggesagsstyringssystemet og BBR.

3.1.2 Kontrol af sammenhænge mellem BBR og kommunens bygningskort

MBBL har sammenlignet det bebyggede areal i BBR med bygningsarealet i Aarhus Kommunes tekniske kort.

Analysen bygger på data fra det tekniske bygningskort, matrikelkortet og BBR. En uoverensstemmelse kan skyldes fejl i en af kilderne, men kommunens mulighed for at korrigere fejl er primært begrænset til det tekniske bygningskort og BBR.

Ved analysen udregnes arealet af bygningskortet per matrikel og sammenlignes med det registrerede bebyggede areal i BBR. Analysen foretages kun for bygninger med et samlet bebygget areal på matriklen, der er mindre end 300 m², så mere komplekse bygninger eller bygningskomplekser medtages ikke. Der er korrigeret for arealet af bygningernes tagudhæng i bygningskortet, og der er indlagt en rimelig generel fejlmargen.

I alt vurderes 2363 af Aarhus kommunes jordstykker, at have så store afvigelser imellem BBR arealet og arealet i det tekniske kort, at det overskrider metodens måleusikkerhed. Dette svarer til at cirka 1,7 % af kommunens bebyggede jordstykker har en uoverensstemmelse imellem bygningskortet og det registrerede areal i BBR. I betragtning af, at indikationerne kan dække over mange andre problemer end deciderede BBR-fejl, anses niveauet for fuldt tilfredsstillende.

Aarhus kommune har haft lejlighed til at forholde sig til de ved undersøgelsen fundne uoverensstemmelser mellem bygningskortet og BBR, og har skabt sig et fornuftigt overblik over prioriteringen af den heraf afledte påtænkte indsats.

3.1.4 Konklusion på datakvaliteten

På baggrund af analyserne må MBBL konkludere, at Aarhus Kommunens datakvalitet er høj,

Ministeret er desuden efterladt med det indtryk, at kommunen agter at prioritere en indsats mod retning af de BBR-arealfejl, der måtte vise sig iblandt de 2363 jordstykker som udviser store afvigelser mellem BBR og bygningskortet.

3.2 anbefalinger til datakvalitetsløft

I forhold til de 2363 matrikler, der har betydelig arealafvigelser mellem det bebyggede areal i BBR og arealet i bygningskortet, foreslår MBBL i første omgang, at det kontrolleres om uoverensstemmelserne skyldes ikke afsluttet byggesag, eller at bygningen er refereret til det forkerte matrikelnummer.

Efterfølgende kan kommunen sammenligne oplysningerne om ejendommene i kommunens byggesagsarkiv med et nyere luftfoto, og på den baggrund fastslå om der er tale om en

fejlregistrering i BBR, eller om der kan være grund til at formode, at ejer ikke har afgivet korrekte og tidstro oplysninger. Hvis det sidste 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

MBBL har fået oplyst, at BBR-opgaven i Aarhus Kommune er organisatorisk placeret i Teknik og Miljøforvaltningen i Center for Miljø og Energi, Byggeri, BBR som tilsammen har tilknyttet 7 medarbejdere.

Kommunen har oplyst, at de har i alt 3 personer som indberetter til BBR, og at kommunens samlede tidsforbrug til BBR-opgaven ligger på omkring 3 årsværk.

Kommunen har oplyst, at ressourceforbruget til løsning af BBR-opgaven er gået ned fra 4 årsværk til 3 siden 2011, og at der i øjeblikket er planlagt en midlertidig opnormering med 3,5 årsværk, således at ca. 6,5 årsværk vil være beskæftiget med BBR ved udgangen af 2014. Dette skyldes et betydeligt efterslæb på registreringer af byggesager i BBR, hvor ca. 1 års produktion skal indhentes.

4.1.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Kommunens efterslæb på registreringer af byggesager viser, at Aarhus kommune de seneste 2-3 år har haft afsat for få ressourcer til løsning af BBR-opgaven, hvor kommunen gik ned fra 4 til 3 årsværk. Det er positivt, at kommunen nu vil tilføre væsentlig flere ressourcer til BBR-opgaven i den kommende tid.

MBBL finder, at Aarhus Kommune har sat et relevant fokus på sammenhængene mellem BBR-opgaven og byggesagsbehandlingen ved at placere de to opgaver fysisk i nærheden af hinanden. Herved kan en række fordele opnås i forbindelse med en korrekt og tidstro løbende sagsorienteret ajourføring af registeret.

4.2 Sagsbehandling

4.2.1 BBR ajourføringsprocessen

Kommunen har i forbindelse med en nylig omorganisering etableret sagsgangsrutiner som medfører, at BBR ajourføringen af byggesager i BBR fremadrettet sker indenfor 5-10 dage i forbindelse med byggesagers løbende behandling.

4.2.2 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

Ministeriet er efterladt med det indtryk, at kommunen har gennemgået en udbytterig arbejdsgangsanalyse med særligt henblik på at sikre en effektiv sagsgang mellem

byggesagsbehandlingen og BBR, således at det fremadrettet vil være muligt at indhente kommunens efterslæb i byggesags registreringer, og at sikre en løbende tidstro ajourføring i BBR, samt overholde de frister, der er gældende i bekendtgørelse om ajourføring af BBR (BEK nr. 1010 af 24/10/2012).

4.3 Datakontroller i forbindelse med sagsbehandlingen

Kommunen har udviklet særlige procedurer i forbindelse med ajourføring af byggesager, som også dermed bidrager indirekte til ajourføringen af BBR. Der er aftalt interne procedurer om at der skal registreres i BBR i samme relaterede sagsgang.

Kommunen anvender sit byggesags styringssystem til at generere lister, der kan anvendes til opslag af registreringer i BBR.

Kommunen foretager imidlertid ikke 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 ikke haft behov for at anvende lovhjemlen i BBR-lovens § 9 til at udstede administrative bødeforlæg til ejere, der har forsømt at indberette bygningsoplysninger til registret.

Kommunen foretager ikke særlige IT-særkørsler/egenkontroller i forhold til kvalitetssikring af data ved at sammenstille kommunens geokodede bygninger med de registrerede oplysninger i BBR.

4.3.1 Tilsynsmyndighedens bemærkninger

MBBL vurderer, at Aarhus Kommune generelt har et godt fokus på BBR-ajourføringsprocessen og har indført brugbare egenkontroller i den forbindelse. Det anbefales imidlertid løbende at arbejde med at optimere egenkontrollerne, og at indføre felter i byggesagsstyringen, således at det ikke er muligt at afslutte en byggesag uden samtidig at ajourføre BBR.

Samtidig anbefales det fremadrettet at anvende bygningsgeokodningen aktivt i forbindelse med ajourføringerne af BBR, idet mange uhensigtsmæssige registreringer kan opdages på denne vis.

4.4 Kommunens kommunikation med ejerne

Aarhus Kommune foretager ikke direkte 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 borgerrettet information om BBR på kommunes hjemmeside, hvor der linkes til www.bbr.dk