



Til høringsparterne
Jf. høringslisten

Dato: 16. september 2013
Kontor: Ejendomsdata
Sagsnr.: 2013-2191
Sagsbeh.: lmi
Dok id: 415299

Høring over udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR)

Bekendtgørelsesændringen vedrører præciseringer af flere bestemmelser, herunder regler for:

1. registrering af areal af udvendig efterisolering,
2. tidstro ajourføring af byggesager samt
3. definition på anvendelseskoden kollegium i BBR.

1. Ny regel for registrering af areal af udvendig efterisolering

Det har vist sig, at ajourføringen af BBR håndteres forskelligt i de enkelte kommuner, når en eksisterende bygning gennemgår en udvendig efterisolering, der medfører en forøgelse af bygningens areal. Årsagen er dels, at udvendig efterisolering af eksisterende bygninger endnu er en forholdsvis sjælden begivenhed i de fleste kommuner, dels at der ikke er fastsat eksplicite regler for BBR-ajourføringen i sådanne tilfælde.

1.1 Forskellen mellem gældende regel og regel, der sendes i høring

Der er ikke i medfør af BBR-loven fastsat særlige regler for håndtering af arealændringer som følge af udvendig efterisolering. Kommunen er således henvist til at følge de almindelige regler for arealregistrering i BBR, hvorefter en udvendig efterisolering medfører en arealforøgelse af bygningens arealer og som en konsekvens heraf en tilsvarende udvidelse af alle berørte enheders arealer.

En sådan håndtering opleves dog som unødvendigt indgribende i mange kommuner. De kommuner, som ministeriet har været i kontakt med, har alle i konkrete sager valgt at se bort fra den – ofte begrænsede – arealændring den enkelte bolig oplever. Enkelte kommuner har endda valgt at undlade at ændre bygningsarealet for ikke at skabe uoverensstemmelse mellem bygningsarealet og summen af enhedernes arealer.

Den nye regel, der nu sendes i høring medfører, at kommunerne fremover skal registrere efter den praksis som i dag er den mest almindelige, nemlig at bygningens areal ajourføres ved en udvendig efterisolering, mens enhedernes arealer (boligarealer) ikke ændres. For at undgå uoverensstemmelse mellem bygningsarealet og summen af enhedernes arealer, registreres arealet af den udvendige efterisolering fremover som en særskilt oplysning på bygningsniveau i BBR.

1.2 ændringens konsekvenser

Ved en kombination af søgninger i registret og forespørgsler i kommunerne er det ikke lykkedes at finde konkrete tilfælde på etageejendomme, hvor kommunen har ændret boligarealerne som følge af udvendig efterisolering. Det kan dog på den anden side ikke afvises, at der kan være enkeltstående

tilfælde, hvor det er sket. I disse tilfælde kan ejeren kræve ejendomme omregistreret i overensstemmelse med de nye regler.

BBR's it-system er allerede indrettet med et felt på bygningsniveau, hvor arealet af den udvendige efterisolering kan registreres i overensstemmelse med de nye regler.

Ændringen skal ses i sammenhæng med bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om beregning af boligens bruttoareal efter boligstøtloven, der hører under Social-, børne- og integrationsministeriet, hvorefter personer, der får gennemført udvendig efterisolering af deres bolig fortsat kan bevare den samme boligstøtte som før efterisoleringen.

2. Præcisering af regler for tidstro ajourføring af byggesager

Med bekendtgørelse om ajourføring af BBR af 24. oktober 2012 blev reglerne for tidstro ajourføring af byggesager i BBR udtrykt ved §§ 19-21. Det fastsattes bl.a. i § 21, stk. 1, at kommunen generelt skal ajourføre BBR med nye oplysninger senest 10 dage efter modtagelsen.

2.1 Forskellen mellem gældende regel og regel, der sendes i høring

Bekendtgørelses § 21, stk.2 er tænkt som en praktisk bestemmelse, der tillader kommunen at afvente ajourføringen af de bygningskarakteristiske oplysninger til byggetilladelsen er givet, så længe kommunen registrerer modtagelsesdatoen for byggeansøgningen indenfor den ordinære frist på 10 dage. § 21, stk. 2, er imidlertid formuleret på en uhensigtsmæssig måde, der gør at bestemmelsen kan læses som om kommunen skal registrere dato for modtagelse af andre typer sager end byggesager, hvilket aldrig har været hensigten, hvorfor bestemmelsen omformuleres.

Udtrykket "fyldestgørende ansøgning" i den bekendtgørelses § 19, stk. 2, nr. 1, har også givet anledning til fortolkningsspørgsmål. Dette skyldes at "fyldestgørende ansøgning" er et uheldigt ordvalg, da det let vil kunne forveksles med samme udtryk brugt i byggesagsbehandlingen, hvor udtrykket bruges om en byggesag, der er så langt fremme i processen, at der kan træffes afgørelse på et fuldt oplyst grundlag. Dette vil sjældent være tilfældet på det tidlige stadie, hvor sagen modtages i kommunen, hvorfor udtrykket må ændres.

Hensigten med bestemmelsen i § 19, stk. 2, nr. 1, er kommunen skal registrere en byggesag ved modtagelsen. På dette tidlige stadie i registreringen af byggesager i BBR, vil der typisk ikke være taget stilling til om sagen er så fuldt oplyst, at der kan træffes afgørelse i sagen. Derfor giver det ikke mening, at stille krav om at sagen skal være fyldestgørende, når den indtastes. Det som egentlig var meningen med bestemmelsen er, at kommunen skal indtaste en byggesag, når det står klart at der er modtaget en konkret byggesag.

2.2 ændringens konsekvenser

Præciseringen har ingen konsekvenser, idet der er tale om rettelser, der ikke vil ændre, men alene tydeliggøre reglerne.

3. Ny definition på anvendelseskoden kollegium i BBR

Det opleves i stigende grad, at der i den kommunale sagsbehandling opstår tvivl om, hvornår en bygning eller en bolig skal registreres som kollegium i BBR. Dette skyldes utvivlsomt at BBR's anvendelseskode for kollegium i modsætning til de fleste øvrige anvendelseskoder ikke er forsynet med en uddybende forklaring, der i tvivlstilfælde kan støtte valget af anvendelseskode.

3.1 Forskellen mellem gældende regel og regel, der sendes i høring

Der findes i dag ikke en definition på kollegium i BBR. Det er dermed i praksis op til kommunen, at skelne mellem almindelig etagebeboelse og kollegier. Dette kan i nogle tilfælde være en vanskelig opgave.

Definitionen af en kollegiebolig i BBR som en bolig, der indgår i en flerhed af boliger, hvortil der er knyttet fortrinsret til personer under uddannelse vil være i overensstemmelse med de begreber, der optræder i anden lovgivning og kan tjene til at sikre den ensartede registrering af bygnings- og boligenhedstypen kollegium i BBR.

Der er ikke indsat et størrelseselement i definitionen, man kan dog regne med at kollegieboliger altovervejende vil være mindre end 50 m², se i øvrigt Lov om almenlystige boliger, der kan have indflydelse på boligens størrelse.

Det har i øvrigt ikke betydning om boligen er alment, selvejende eller privat ejet.

3.2 ændringens konsekvenser

En maskinel gennemsøgning i registret fremkalder ikke umiddelbart bygninger eller boliger, der skal omklassificeres efter den nye definition. Dette er i overensstemmelse med forventningen om, at kommunerne hidtil har lagt et stort arbejde i at fastslå den rette anvendelseskode. Med den nye kollegiedefinition i BBR bliver anvendelseskoden også mere selvforklarende overfor ejeren.

Eventuelle bemærkninger til udkastet skal være Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i hænde senest **fredag den 11. oktober 2013, kl.12.**

Høringssvar sendes pr. email til bbr@bbr.dk.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til undertegnede.

Med venlig hilsen

Lars Misser
Specialkonsulent
email: lmi@mbbl.dk
tlf. 41 71 78 84.