

Bedre BBR

- som følge af bedre indsamlingsproces

Jesper B. Andersen & Mathias B. W. Nielsen



AALBORG UNIVERSITET
SPECIALERAPPORT



Model over mange anvendelser BBR.
(UFST 2019d)

Ajourføringsbekendtgørelsen § 2:

”Ejere af landets faste ejendomme har efter reglerne i denne bekendtgørelse pligt til at påse, at den pågældende ejendom er registreret korrekt i BBR.”
(BEK nr. 1010 2012)

Anonym BBR-registerfører i en kommune:

”Kommunen har jo ikke mulighed for at tjekke hvorvidt boligarealet er korrekt registreret. Det er ejers ansvar. Udfordringen er nok ofte, at mange husejere ikke er klar over, de selv er ansvarlige for dette.”
(Bilag B, spørgsmål 2.2)



AALBORG UNIVERSITET
SPECIALERAPPORT

Bedre BBR

-som følge af bedre indsamlingsproces

Af Jesper Bakman Andersen og Mathias Bo Weis Nielsen

Speciale (Afgangsprøje)
Projektperiode: 1. februar 2019 – 7. juni 2019
Uddannelse: Land Management (Arealforvaltning)
Semester: LM4
Projektgruppe: KBH 3
Vejleder Jesper Mayntz Paasch
Sekretær: Sille Duelund Johannsen

Sidetæl: 105
(258.309 tegn m.m./107 normalsider)

Antal bilag 15 (A-O)

Oplag: Afleveret digitalt

Print: Dobbeltsidet vendt på langs

Aalborg Universitet, København
A. C. Meyers Vænge 15,
DK-2450 København SV

ABSTRACT

English

The data quality of BBR is not defined, which is why previous studies only provides a snapshot of it.

This study addresses this by examining the basics of quality of data in the BBR – the process of collecting and checking data.

By comparing the process of collecting and checking data with methodology for quantitative questionnaire survey, the process is put in perspective with a recognized method for collecting quantitative data. The statutory basis for the process of collection and control through legal method is explained and analyzed in a comparative study based on the variables - validity and reliability.

The study shows 9 problems in the process of data collection and control that have a negative impact on the variables. The 9 problems deal with lack of information and guidance and that the existing controls do not apply. The criticism of information and guidance is based on the lack of consideration by owners of the country's real estate as target group and respondents. The criticisms of the control elements indicate that they are not used in their present design.

For the problems, recommendations, based on the methodology for quantitative questionnaire survey and examples, are presented for solutions.

The study shows that, with the benefit of data quality in the BBR, a greater focus should be placed on the actual collection of this. Following the fact that data quality in BBR is indefinable, the study brings recommendations on the course, which helps ensure that data is already quality assured during the collection phase. The collection process is perhaps the most important factor in the quality of data in BBR.

Danish

Datakvaliteten af BBR er ikke defineret, hvorfor tidligere undersøgelse kun giver et øjebliksbillede af denne. Nærværende undersøgelse gør op med dette, ved at undersøge det grundlæggende for kvaliteten af data i BBR – processen for indsamling og kontrol af data.

Gennem sammenligning af processen for indsamling og kontrol af data med metodologi for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse sættes processen i perspektiv med anerkendt metode for indsamling af kvantitative data. Der redegøres for det lovpligtige grundlag for processen for indsamling og kontrol gennem juridisk metode og denne analyseres i et sammenligningsstudie på baggrund af variablerne - validitet og reliabilitet.

Studiet viser 9 problemer i processen for dataindsamling og kontrol, der har negativ indvirkning på variablerne. De 9 problemer omhandler manglende information og vejledning samt at de eksisterende kontrolelementer ikke finder anvendelse. Kritikken af information og vejledning lyder på manglende omtanke på ejere af landets faste ejendomme som målgruppe og respondenter. Kritikken af kontrolelementerne lyder på, at de ikke anvendes i deres nuværende udformning.

For problemerne opstilles anbefalinger, med basis i metodologien for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse og eksempler, til løsninger.

Studiet viser, at der med fordel for datakvalitet i BBR bør rettes et større fokus på selve indsamlingen af denne. I forlængelse af, at datakvalitet i BBR er udefinerbart, bringer studiet anbefalinger på banen, der medvirker til, at data allerede i indsamlingsfasen kvalitets-sikres. Indsamlingsprocessen er måske den vigtigste faktor i kvaliteten af data i BBR.

FORORD

Nærværende specialerapport præsenterer resultaterne fra vores afgangsprojekt ved landinspektøruddannelsens 10. og sidste semester ved specialiseringen Land Management – Arealforvaltning. 1. februar 2019 til 7. juni 2019

Dette er vores sidste projekt på landinspektøruddannelsen, kulminationen af 5 års uafbrudt studie og dermed det sidste *problemorienterede* projektarbejde vi forelægger som studerende på Aalborg Universitet i København. Vi er efter dette gode uddannelsesforløb parate til livet på den anden side af universitetets vægge og glæder os til at komme ud i praksis og arbejde *løsningsorienteret*.

Oprindeligt var der lagt op til et datatungt speciale med henblik på at undersøge og forbedre datakvaliteten i BBR, bl.a. ved at udvikle metoder til at bestemme datakvalitet og herefter kontrollere disse metoder ved hjælp af terrestriske målemetoder. I undersøgelsen faldt vores opmærksomhed på, at datakvalitetsbestemmelse i BBR er en svær disciplin – især fordi der ikke er nogen specifikation for hvordan datakvalitet defineres i forbindelse med BBR.

Projektet har derfor taget en drejning over i den socialistiske videnskab og handler i stor grad om de interaktioner, der sker når virkelighedens forhold i alle bygninger og boliger skal opfattes på bestemte fastlagte og ensartede måder, skal ende som data i et landsdækkende register og fungere som nøgletal til gavn for mange interessenter. Med erkendelsen af, at vi ikke kender den eksakte datakvalitet i BBR, har vi udviklet og arbejdet med hypotesen om;

Datakvaliteten i BBR kan øges ved at forbedre ajourføringsprocessen af BBR.

Vi håber, at vi med denne projektrapport kan bidrage til erkendelse af, at BBR p.t. får leveret data på en måde, som ikke passer sammen med BBRs anvendelse, og at vi med denne fremlyste viden kan præge den fremtidige ajourføring af BBR.

Der skal lyde en tak til alle, som har bidraget med information, viden og vejledning til projektet.

Tak

til alle registerførere i kommunerne som har besvaret det udsendte spørgeskema
samt den kvalitative feedback vi har modtaget,

til Parcelhusejernes landsorganisation for reklame for spørgeskema samt kvalitativ feedback,

til alle landinspektører som har besvaret det udsendte spørgeskema,

til vores vejleder Jesper Mayntz Paasch for værdifuld vejledning gennem hele projektperioden og

til vores familier, der har udvist forståelse for vores tid væk fra dem i forbindelse med vores arbejde på dette speciale og har bistået med konstruktiv kritik af vores projektrapport.

Indholdsfortegnelse

1. INDLEDNING	1
1.1 BAGGRUND	2
1.2 RELEVANS	3
1.3 EKSISTERENDE FORSKNING	9
1.3.1 Undersøgelsesmetodologi	10
1.4 PROBLEMFORMULERING	11
1.5 OPERATIONALISERING	11
2. TEORI	13
2.1 KVANTITATIV SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE	14
2.2 METODOLOGI I ANALYSEN	15
3. UNDERSØGELSESDSIGN OG METODE	17
3.1 UNDERSØGELSESDSIGN	17
3.2 METODE FASE 0	17
3.2.1 Litteraturstudie	18
3.2.2 Kvantitativ spørgeundersøgelse af landinspektørstanden om BBR-boligareal	18
3.2.3 Kvantitativ spørgeskemaundersøgelse af BBR-registerførere i kommunerne.	20
3.3 METODE FASE 1	21
3.3.1 Juridisk analyse	22
3.3.2 Analyse af proces	22
3.3.3 Kvantitativ spørgeskemaundersøgelse af BBR-registerførere i kommunerne.	23
3.3.4 Kvantitativ spørgeskemaundersøgelse af boligejere.	23
3.4 METODE FASE 2	24
4. AJOURFØRINGSPROCESSEN FOR BBR	27
4.1 HJEMMEL FOR BBR	28
4.2 INDSAMLING	29
4.3 KONTROL	32
4.4 SANKTION OG BØDESTRAF	36
4.5 AJOURFØRINGSPROCESSEN	38
5. ANALYSE AF PROCES	41
5.1 UDFORMNING AF DEN KVANTITATIVE SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE	41
5.1.1 Indsamling	43
5.1.2 Kontrol	46
5.2 VEJLEDNING TIL RESPONDENT	49
5.2.1 BBR-instruks	50
5.2.2 BBR-arealvejledning	52
5.2.3 BBR.dk	53
5.2.4 Ejendomsinfo	54
5.2.5 Telefonisk vejledning fra kommune	55

5.3 VEJLEDNING TIL KOMMUNE.....	56
5.3.1 BBR Kommuneinfo	57
5.4 RESULTAT AF KRITISK ANALYSE.....	58
6. LØSNINGER.....	61
6.1 PROBLEM OM UVIDENHED	61
6.2 SKÆVVREDET INFORMATION	63
6.3 INCITAMENT.....	64
6.4 DÅRLIG KONCEPTUALISERING	65
6.5 VEJLEDNING IKKE TIL LÆGMAND	65
6.6 OBJEKTIVITET.....	66
6.7 TEKNISK KUNNEN.....	67
6.8 TIDSASPEKTET.....	68
6.9 MANGLENDE MIDLER	69
6.10 FORSLAG TIL ANBEFALINGER.....	70
6.10.1 Autoriseret indberetning ved ejerskifte og ved ændringer som hidtil.	70
6.10.2 Forbedring af vejledning og informationskampagner.....	71
6.10.3 Nye kontrolværktøjer (uden flere ressourcer).....	73
6.11 ENDELIGE ANBEFALINGER	74
7. DISKUSSION.....	77
7.1 TILLID OG KONTROL	77
7.2 KONSEKVENSER OG FINANSIERING AF NY INDSAMLINGSMETODE.....	79
8. KONKLUSION	81
9. REFLEKSION.....	83
9.1 SAMMENLIGNING	83
9.2 VALIDITET & RELIABILITET	84
9.3 METODEKRITIK	85
10. PERSPEKTIVERING	86
LITTERATURLISTE	86

Bilagsfortegnelse:

Bilag A	Spørgeskemaundersøgelse: Kommune (spørgsmål)
Bilag B	Spørgeskemaundersøgelse: Kommune (besvarelser)
Bilag C	Spørgeskemaundersøgelse: Landinspektør (spørgsmål)
Bilag D	Spørgeskemaundersøgelse: Landinspektør (besvarelser)
Bilag E	Plan- og Teknikudvalg 2018-2021
Bilag F	Folke- og Boligtælling: variabler
Bilag G	DDL Korrespondance vedr. høring
Bilag H	Følg brev med spørgeskemalink til 98 kommuner
Bilag I	Følg brev med spørgeskemalink landinspektørerne
Bilag J	Følg brev med spørgeskemalink til Parcelhusejernes Landsorganisation + svar
Bilag K	Spørgeskemaundersøgelse: Boligejere (spørgsmål og besvarelser)
Bilag L	Kvalitativ feedback: Kommuner (spørgsmål og svar)
Bilag M	Kvalitativ feedback: Parcelhusejernes Landsforening (spørgsmål og svar)
Bilag N	Kvalitativ feedback: Landinspektør (spørgsmål og svar)
Bilag O	Litteraturstudie i problemanalysen (indledningen)

INDLEDNING

KAPITEL 1

Bygnings- og Boligregistret, i det følgende benævnt BBR har siden dets implementering i 1977 fået flere og flere anvendelser. Processen for at ajourføre registret ikke har derimod ikke ændret sig tilsvarende. Man ønskede, via borgernes egne oplysninger, at opnå en hurtig og effektiv måde til at overføre kvantitative data til dette nye og tomme register. Systemet anvendes fortsat, hvilket antages at have negativ indflydelse på datakvaliteten i hele BBR og dermed negative følger for anvendere af BBR.

Baggrunden for vores fokus på BBR er en forundring over, hvorfor data i et register, der anvendes autoritativt, ikke har deciderede, velbegrundede og veldefinerede krav til metoden for indsamling af data og især til selve dataindsamleren, som er ejerne selv. Som landinspektørstuderende har vi et stort kendskab til de centrale registre, der anvendes autoritativt indenfor ejendomsbranchen. Det gælder bl.a. Matriklen og Tingbogen. For disse registre er der klare regler for, hvem der må anmelde, attestere, erklære eller rette data og for hvilken kvalitet disse data skal have. Da landinspektøren er kendt for at mestre disse registre, som er nogle af landinspektørens kerneområder og som via monopolet på at udføre matrikulært arbejde og visse arbejder i Tingbogen, sikres en vis kvalitet. Derudover kontrolleres enhver ændring i disse registre af medarbejdere i bl.a. Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten, men med tillid til den professionelle faglighed som ligger i landinspektørhvervet.

Betragtes f.eks. Matriklen og BBR, indeholder begge registre data for arealer, der anvendes i ejendomsværdibeskatningen som følge af ejendomsvurderingssystemet. For Matriklen er dette areal grundstørrelsen, mens der til BBR anvendes flere arealer. Dog er det BBR-

arealet, der har den største betydning for ejendomsværdibeskatningen (Jensen, Gronø, Hansen & Leth-Petersen 2014). Af de to arealtyper har BBR-boligareal den største betydning for ejendomsvurderingen, hvilket kan forekomme ulogisk, da det netop er denne type data, der ikke er særlige faglige krav til at opmåle. For Matriklen, der indeholder data om grundstørrelse, for hvilken værdien ofte er lavere end for BBR-boligareal, kræves der en faglig uddannelse som landinspektør og endda også beskikkelse af Energi, Forsyning- og Klimaministeren efter tre års erfaring med matrikulære arbejder. Dette medfører, at landinspektøren, under ansvar, selvstændigt må tilføje, slette eller rette i data i bl.a. Matriklen. For BBR-boligareal består dataindsamlingen af boligejerens vurdering ved hjælp af egen opmåling, som dikteres af en vejledning - den såkaldte BBR-instruks (VEJ nr. 9628 af 1998). Da boligejere i Danmark repræsenterer et bredt spektrum af uddannelsesmæssig baggrund, viden og holdning til lovene, er det næsten umuligt, at vejledningen kan opfattes ens af alle. Datakvaliteten kan derfor variere i indsamlingsøjeblikket, eller der kan være variation i ejernes viden om deres ansvar i forhold til BBR, som så kan påvirke, om der overhovedet foretages opmåling.

Det er altså interessant, set fra et landinspektørperspektiv at undersøge processen for indsamling af data til BBR og med et særligt fokus på BBR-boligareal, da denne jf. seneste analyse af BBR i 2014, indebærer den største beskatningsmæssige værdi. Fokus på processen for indsamling af data til en enkelt arealtype er ikke begrænsende for en generalisering af hele processen for dataindsamling og kontrol af andre arealtyper i BBR, da processen er den samme for alle arealtyper. Endvidere burde en generalisering til andre datatyper i BBR heller ikke være umulig, da principperne for dataindsamling og kontrol er ens.

1.1 BAGGRUND

BBR-loven blev vedtaget i 1976 og BBR blev herefter implementeret. Registret blev ifølge UFST (Udviklings- og Forenklingsstyrelsen) oprettet på baggrund af et ønske fra en række offentlige parter, som havde brug for ensartede og landsdækkende oplysninger om Danmarks bygninger og boliger til brug for bl.a. ejendomsvurdering, folkeregistrering, byggesagsbehandling og planlægning. (UFST 2019h)

BBR blev en erstatning af de folke- og boligtællinger som indtil BBRs indførelse blev udført hvert 5. år som led i den offentlige ejendomsvurdering og statistiske formål. (Boligudvalget 1976, s. 946 f)

BBR har siden fået mange flere anvendelser og anvendes nu både i den offentlige og private sektor. Principperne for at indsamle data til BBR er dog i grove træk uændret, da det stadigvæk beror på ejeres indsendelser af oplysninger om deres ejendoms byggnings- og boligforhold baseret på deres egen subjektive kunnen i forhold til at observere, tælle og måle deres egen ejendom.

Ifølge BBR-myndigheden, som i dag er UFST, der hører under SKAT, er princippet om ejerindberetning en fordel, idet man mener, at ejerne kender deres ejendom bedst, hvorved data bliver mere korrekte. (UFST 2019i)



Figur 1.1: Model over anvendelsen af data i BBR. (UFST 2019d)

Data fra BBR anvendes autoritativt i mange sammenhænge, men datakvaliteten har i flere omgange vist sig at være mangelfuld. Det er et problem, at mangelfulde data ligger til grund for afgørelser i f.eks. Skatteministeriet, Udbetaling Danmark, forsikringsselskaber og el-, vand- og varmforsyningsselskaber, men hvad siger BBR-loven om datakvaliteten i BBR?:

§ 3. Det påhviler kommunalbestyrelsen at sikre den fornødne entydighed og kvalitet i registreringen af bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg m.v.
(LBK nr. 1080 2013)1080 af 2013)

At sikre den fornødne entydighed og kvalitet betyder principielt for BBR, at anvendelsen af data fra registret er styrende for datakvaliteten. I forlængelse af lovgivningen og tolkningen af den, betyder det altså, at der ikke i lovgivningen er en angivelse af eller en bestemmelse for, hvornår datakvaliteten er god nok i BBR. Ud fra denne betragtning er det vanskeligt at arbejde mod at sikre datakvaliteten for data i BBR, da denne p.t. er en ukendt og udefinérbar størrelse.

Processen for at ajourføre BBR kan opdeles i hhv. indsamling og kontrol af data og er en størrelse, der kan arbejdes med. Processen kan opfattes som metoden for

kvantitativ spørgeskemaundersøgelse, da indberetningen til BBR, som boligejeren skal udfylde, i princippet kan sidestilles med et spørgeskema, der indsamler kvantitative data om boligejerens bygninger og bolig. Om denne proces eller metode er der skrevet mange lærebøger, videnskabelige artikler og metodologi om (i afsnit 1.3 er præsenteret nogle udvalgte værker herom). Her beskrives den sociologiske videnskabsteori som grundlaget for forståelsen af at udføre en metodisk korrekt kvantitativ spørgeskemaundersøgelse (Leeuw, Hox & Dillman 2008) (Blasius & Thiessen 2012) (Neuman 2014).

1.2 RELEVANS

Med baggrund i den eksisterende litteratur om analyse af datakvaliteten af data i BBR, er det relevant at undersøge processen for indsamling af data for arealtyperne i registret. Grundlæggende er emnet relevant fordi, kvaliteten af BBR, baseret på resultaterne fra en række rapporter om BBR over en årrække, kan betragteligt forbedres.

I dette afsnit præsenteres den eksisterende litteratur vedrørende analyse af datakvaliteten i BBR og de hidtil anvendte metoder til at bestemme datakvaliteten i BBR. Først præsenteres sammendraget af litteraturstudiet og efterfølgende præsenteres de fem rapporter kortfattet.

Sammendrag af litteraturstudie

I de fem rapporter analyseres datakvaliteten af data i BBR og i alle fem tilfælde er der forbehold for kvaliteten af analyserne af datakvaliteten.

Samlet set er resultatet af de fem rapporter, at datakvaliteten i BBR kan forbedres, og at data i BBR anvendes af mange interessenter. Rapporterne har fokus på interessenter og konsekvenser som resultat af datakvalite-

ten. I flere af de fem rapporter er der desuden opmærksomhed på, at nogle kommuner er gode til at ajourføre og sikre datakvalitet i BBR, mens andre er mindre gode og lader til at nedprioritere deres myndighedsansvar.

I litteraturstudiet ses der desværre ingen forbedringer i datakvaliteten i BBR på trods af, at litteraturen dækker en 11-årig periode fra 2004 til 2015. Selvom der i rapporten fra EBST (Erhvervs- og Byggestyrelsen) fra 2006 opfordres til, at der kommer større fokus på datakvaliteten og arbejdet med at ensarte kommunernes drift af BBR, synes dette ikke at være sket i de efterfølgende rapporter.

En fællesnævner for rapporterne er, at det er svært at definere, hvordan datakvaliteten i BBR egentlig skal forstås. I flere tilfælde sættes kravet til datakvaliteten i BBR lig med den datakvalitet anvendelsen kræver. Denne holdning til datakvaliteten cementeres da også af Udviklings- og Forenklingsstyrelsen (UFST 2019). Fælles for de eksisterende rapporter er også, at der ikke sættes spørgsmålstejn ved de grundlæggende elementer i ajourføringsprocessen, men at der mere kigges på hvad kvaliteten i BBR er her og nu. Dermed tager de form af en slags statusrapporter.

Interessentanalyse af BBR registret – Erhvervs- og Byggestyrelsen

Baggrunden for interessentanalysen er et ønske om at få kendskab til, hvad BBRs data anvendes til. Til dette formål har Epinion A/S udført 95 kvalitative interview pr. telefon med interessenter. De fire overordnede interessepunkter for undersøgelsen var:

- I hvilke sammenhænge, der anvendes oplysninger fra BBR?
- De enkelte interessenters krav til kvalitet af data beskrives
- Hvilke pengestrømme der reguleres af BBR data?
- Hvilken indflydelse eventuelle fejlregistreringer i BBR har på de disse pengestrømme? (Epinion A/S 2004, s. 3)

Rapporten afslører, at BBR anvendes til mange formål (som også kan ses i figur 1.1) og blandt disse er især areal typer centrale. Blandt interessenterne er der bred enighed om, at BBR er uundværligt i deres daglige virke:

Flere af brugerne nævner, at der er forholdsvis mange fejl i registeret, og mange vurderer, at 20-50 % af alle bygninger og ejendomme er registreret fejlagtigt i BBR.
(Epinion A/S 2004, s. 3)

Rapporten konkluderer, at der blandt de mange interessenter, der til dagligt anvender BBR, er konsensus om, at god datakvalitet gennem ajourførte, korrekte og nøjagtige data er vigtig. Herudover fastslås, at forkerte data har vidtrækkende og økonomiske konsekvenser både for private, kommunale og statslige brugere. Interessentanalysen redegør yderligere for pengestrømme, der er kontrolleret af data i BBR:

En del af kommunerne er godt med, har en lav fejlprocent og er opmærksomme på at få rettet fejl, mens en anden gruppe af kommuner har nedprioriteret vedligeholdelsen af BBR. Denne sidste gruppe af kommuner har derfor en høj fejlprocent, og de virker ikke specielt interesserede i at rette fejl.
(Epinion A/S 2004, s. 4)

Kvalitetssikring i BBR-arbejdet - En sammenfattende vejledning om hvordan datakvaliteten i BBR kan forbedres

Vejledningen opstiller otte punkter, hvorved datakvaliteten i BBR kan forbedres.

Vejledningen kommer med en reprimande til kommunerne om, at de skal til at tage ajourføring af data i BBR alvorligt, på baggrund af Rigsrevisionens beretning i 2004.

Vejledningen kommenterer den praksis, kommunerne har anvendt, og at den er uensartet. Man anbefaler således ensretning vha. rammer for, hvordan BBR kan få

et rimeligt niveau. I arbejdet med vejledningen indhentes de kommunale sagsbehandlers skøn af omfanget af dårlige data i BBR:

Ser vi på arealangivelserne, vurderes ca. ¾ million bygninger at have arealafvigelse på mindst 5 kvm. Heraf er det dog kun ca. 160.000 bygninger (ca. 6 pct.), hvor arealafvigelsen skønnes at ligge over 25 kvm.
(EBST 2006, s. 3)

Vejledningen lægger herudover op til et tæt samarbejde mellem byggesagsbehandling og BBR og tilråder, at der indføres kontrolprocedurer med politisk opbakning.

Slutteligt anbefaler vejledningen en række tiltag til at forbedre datakvaliteten i BBR, herunder at kommunerne tager kontakt til deres borgere vedrørende BBR, for at sikre, at borgeren forstår konsekvenserne af fejlagtige data i BBR, samt en aktiv samkøring af registre for at krydskontrollere data.

Overblik over fejl og mangler i BBR

Rapporten fremlægger fejl og mangler i BBR baseret på sammenligninger mellem bl.a. luftfoto og data i BBR. For et boligområde i en mellemstor købstadskommune finder man, at BBR-arealet er 9% mindre end det på luftfoto målte, hvilket Erhvervs- og Byggestyrelsen (EBST) vurderer at overskride den usikkerhed, der er i beregningerne. EBST påviser dermed, at bygninger generelt er registreret med et for lille areal i de mellemstore købstadskommuner. For de andre kommuner er resultaterne acceptable. EBST vurderer i øvrigt at fritliggende enfamiliehuse i de mellemstore købstadskommuner i 20-25% af tilfældene afviger fra det i BBR registrerede areal. I de andre kommuner stemmer BBR og virkelighed nogenlunde overens.

I den mellemstore købstadskommune fandtes endvidere afvigelser på mere end 25 m² i 4 % af alle enfamiliehuse. Forudsat, at den mellemstore købstadskommunes fejlprocent også her er repræsentativ kan man formode, at dette også er gældende på landsplan. Dette bekræftes i spørgeskemaundersøgelsen, hvor kommunerne vurderer, at 3,8 % af landets enfamiliehuse har fejl på mere end 25 m². (EBST 2007, s. 4)

Konklusionen på overblikket over fejl og mangler i BBR er, at bygningsmassen i Danmark er 5% større end den samlede bygningsmasse summeret i BBR samt at: ”Et sted mellem hver fjerde og hver anden småbygning på under 50 m² er ikke registreret i BBR.” (EBST 2007, s. 5). Dog vurderes det, at det er den fejlagtige registrering i boligmassen for de fritliggende enfamiliehuse, der har den største betydning for skat.

Selvom der i *Overblik over fejl og mangler i BBR* påpeges, at der er flere mindre bygninger under 50 m² og især mindre end 25 m², så konkluderes det, at det er fejl i registreringen af arealerne i enfamiliehuse, som er af størst skattemæssig betydning. Det er en interessant metode at kontrollere BBR-arealer med luftfotos, da der vil være noget varierende usikkerheder bl.a. pga. varierende tagudhæng, indbyggede carporte og terrasser, som ikke opfanges med et luftfoto.

Forbedring af ejendomsvurderingen -Resultater og anbefalinger fra regeringens eksterne ekspertudvalg

Rapporten er resultatet af den analyse, der var nødvendig, for at godkende data i BBR til anvendelse i den nye ejendomsvurdering. Jf. rapporten konkluderes det, at datakvaliteten er god nok til at anvende data fra BBR til beregning af ejendomsvurdering. For BBR konkluderes bl.a.:

Den kombinerede kvantitative og kvalitative analyse af datakvaliteten af BBR viser, at BBR-oplysningerne på ejerboligområdet generelt har en god datakvalitet. Det ser således ud til, at der er tale om en relativt begrænset mængde alvorlige fejl, når det gælder de vurderingsmæssigt meget afgørende forhold vedrørende husets ydre karakteristika, fx arealangivelser, mur, tagtype og lignende. (Jensen, Gronø, Hansen & Leth-Petersen 2014, s. 13)

Der vides mindre om kvaliteten af oplysninger om husets indre forhold, fx oplysninger om toilet, badeforhold og antal værelser mv. Kvaliteten af disse oplysninger er ikke let at verificere, og udvalget anbefaler derfor, at der fremadrettet arbejdes på at finde en metode til at opdatere og sikre kvaliteten af disse informationer. (Jensen, Gronø, Hansen & Leth-Petersen 2014, s. 13)

For den mest anvendte variabel – boligarealet – vurderes det muligt at forbedre datakvaliteten, men alligevel godkendes denne med topkarakter. Det vurderes af udvalget, at de fejl, der findes, er kendt af ejeren og at de typisk dækker over mindre arealer, der over tid mere eller mindre har taget form som bolig, som byggeloven foreskriver. Udvalget mener, at disse afvigelser kan spores systematisk i handel med fast ejendom.

Typiske fejl, som der kunne rettes større opmærksomhed mod, er områder i bygningen, der oprindeligt ikke er bygge-sagsbehandlet som bolig, men som over årene har antaget karakter af bolig trods byggelovens bestemmelser. (Jensen, Gronø, Hansen & Leth-Petersen 2014, s. 210)

Man kan kritisere udvalgets arbejde i deres udvælgelse af de 28 interessenter der er udtaget til kvalitative interviews. Den danske Landinspektørforening, DDL, fremgår ikke at listen over interviewede interessenter (Jensen, Gronø, Hansen & Leth-Petersen 2014, s. 205) og DDL bekræfter ligeledes i en mail til os (Bilag G), at de ikke er blevet inviteret til et interview. Dette vur-

deres kritisabel, da DDL repræsenterer en interessentgruppe med stor viden omkring forholdet mellem virkelige boligarealer og de registrerede boligarealer i BBR, da de i et vist omfang indgår i ajourføringsprocessen af BBR. De ville altså kunne bidrage med viden omkring indsamlingen og være med i en diskussion omkring datakvaliteten i BBR og ikke blot udtale sig om anvendelsen som mange af de øvrige interessenter. Dette er medvirkende til beslutningen om at lave en rundspørge af landinspektørerne, som beskrives nærmere.

Datakvaliteten af ejerboliger i BBR

Rapporten skal ses som en udvidelse til *Forbedring af ejendomsvurderingen - Resultater og anbefalinger fra regeringens eksterne ekspertudvalg* fra 2014, og en udbygning af resultaterne og metoderne anvendt i udvalgets rapport. Rapporten er udgivet af analysefirmaet, SAS Institutes, bag analyserne til udvalget og kommer med nogle interessante observationer:

God datakvalitet i BBR er vigtigt og bliver ikke mindre væsentlig i takt med den stigende efterspørgsel efter oplysningerne i registret. BBR anvendes både af de statslige, regionale og kommunale myndigheder samt af forsyningsselskaber og en række private virksomheder, som fx ejendomsmæglere, realkreditinstitutter, forsikringsselskaber mm.

(SAS Institute 2015, s. 4)

Datakvalitet er generelt ikke et veldefineret begreb og der er derfor heller ikke et egentligt facit for SAS Institutes analyser af BBR. Alene det, at anskueliggøre hvad en god datakvalitet i BBR er, er en kompleks opgave.

(SAS Institute 2015, s. 5)

Herudover vises der i rapporten en række resultater på logisk kontrol og objektive fejl. Rapporten er derfor en teknisk udvidelse af rapporten fra 2014.:

For det opførte parcelhus er et negativ boligareal et eksempel på en objektiv fejl, hvor et eksempel på en fejlsammenhæng er, hvis bebygget areal er større end angivet grundareal.

(SAS Institute 2015, s. 7)

Rundspørge af landinspektører og BBR-registerførere

Med henblik på at opnå aktuel viden om den nuværende status i forhold til datakvaliteten i BBR og for at understøtte de fem rapporter hvoraf den nyeste er fire år gammel, har vi sendt et spørgeskema ud til to faggrupper, som arbejder professionelt med ajourføringsprocessen af BBR-arealer. Begge disse faggrupper var desuden ikke en del af de interviewede interessentgrupper i rapport 1.2.4 *Forbedring af ejendomsvurderingen - Resultater og anbefalinger fra regeringens eksterne ekspertudvalg*.

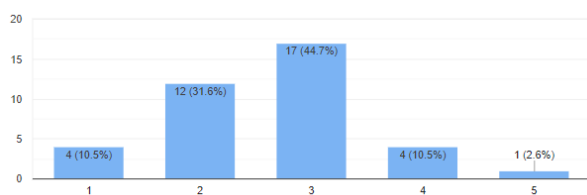
Resultatet af undersøgelserne viser, at der blandt de 38 besvarelser fra landinspektører der arbejder i privat landinspektørpraksis, er en tendens til en uenighed i at datakvaliteten generelt er god for BBR-boligarealer,

Blandt de 45 besvarelser (svarende til ca. 45 kommuner) fra registerførerne i kommunerne var tendensen nærmest omvendt, da der i højere grad var en enighed i at datakvaliteten generelt er god for BBR-boligarealer.

Ved landinspektørernes svar til spørgsmålet;

Hvor enig eller uenig er du i, at BBR boligareal er af god kvalitet, altså at man kan regne med, at det registrerede areal ville passe med kontrolmålinger i marken?

Var fordelingen således med skalaen 1 helt uenig til 5 helt enig. Det er derved kun fem landinspektører ud af de 38, som svarer, at de er helt eller delvis enige i at man kan regne med at BBR boligareal er af så god kvalitet, at man kan regne med, at det registrerede areal ville passe med kontrolmålinger i marken.

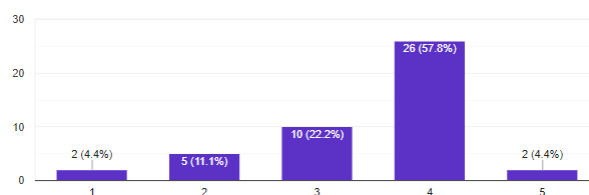


Figur 1.2: Resultat fra spørgeskemaundersøgelsen af de privatpraktiserende landinspektører. (Bilag D, spørgsmål 2.1)

Ved BBR-registerførernes svar til selv samme spørgsmål;

Hvor enig eller uenig er du i, at BBR boligareal er af god kvalitet, altså at man kan regne med, at det registrerede areal ville passe med kontrolmålinger i marken?

Var fordelingen således med skalaen 1 helt uenig til 5 helt enig. 45 respondenter svarende til ca. 45 kommuner ud af de 98 kommuner var mere positivt stemte over datakvaliteten i BBR og peger i modsat retning end landinspektørernes besvarelser. Her er hele 26 ud af 45 delvis enige, og kun 7 er delvis uenige eller helt uenige.



Figur 1.3: Resultat fra spørgeskemaundersøgelsen af landets 98 kommuner. (Bilag B, spørgsmål 2.1)

Landinspektørerne er også blevet spurgt om, hvor stor en procentdel af landets boliger de mener, at man vil finde afvigelser fra virkeligheden, på 1 m² eller mere, hvis man foretog kontrolmåling af alle BBR-boligarealer i Danmark.

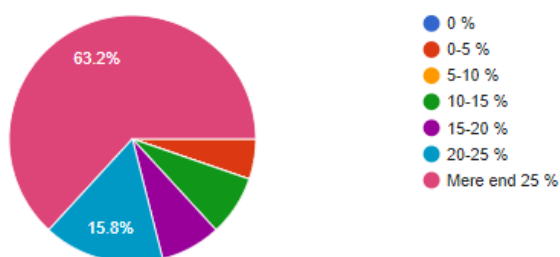
Her viste besvarelserne at 24 ud af 38 mente at mere end 25 % af boligbestandens BBR-boligarealer ville afvige fra virkeligheden, hvis man kontrolmålte. Alle svarede, at det er minimum 5-10 % af alle boligarealer i Danmark, hvor man ville finde afvigelser på mere end 1 m² eller mere. Ingen svarede at 0 % eller 0-5 % af boligbestandens BBR-boligarealer ville afvige.

Ved landinspektørernes svar til spørgsmålet;

Hvor stor en procentdel af boligernes BBR boligarealer vil du mene, at man ville finde afvigelser fra virkeligheden på 1 kvm eller mere, hvis man foretog kontrolmåling af alle BBR boligarealer i Danmark?

Var fordelingen således:

Alle svarer at det er minimum 5-10 % af alle boligarealer i Danmark hvor man ville finde afvigelser på mere end 1 kvm eller mere. 24 ud af 38 svarer at det er mere end 25 % af landets boligarealer.



Figur 1.4: Resultat fra spørgeskemaundersøgelsen af de privatpraktiserende landinspektører. (Bilag D, spørgsmål 2.2)

Kommentarer fra landinspektører

En af landinspektørerne havde bl.a. følgende kommentar til deres besvarelse:

Min opfattelse er, at de væsentlige fejl (større end 1-3 m²) der er i BBR, skyldes at ejerne selv har indberettet eller undladt at indberette ændringer. (Bilag D, spørgsmål 4.2)

Denne landinspektør mener tydeligvis, at det er mangel på faglighed, som er skyld i den dårligere kvalitet, eller mangel på indberetning.

En anden landinspektør havde denne kommentar:

Indfør lovpligtig verifikation af BBR-areal i forbindelse med salg af ejendomme (Bilag D, spørgsmål. 4.2)

Denne kommentar underbygger nærmest den forrige, da man ved lovpligtig verifikation ville få en faglighed ind over og fratage ejeren opmålings- og indberetningsrollen. Dette er selvfølgelig sagt af fagpersoner, der som led i deres hverv ville få en større arbejdsbelastning, hvis verifikation af BBR-arealer blev lovpligtigt.

Kommentarer fra registerførerne

Blandt BBR-registerførerne i kommunerne findes også lignende holdninger.

Forskellige registerførere fra forskellige kommuner skriver f.eks.:

"Mange ældre sager er ikke indberettet korrekt"

"BBR bliver aldrig bedre end ejeren af ejendommen synes, at det skal være. Vi foretager ingen kontrolmålinger i marken."

"...Arealer med skråvægge vil ofte være forkerte, fordi ejerne ikke kan gennemskue reglerne for opmåling."

"...Der vil desværre altid være nogen som spekulerer i, at holde oplysningerne om ekstra m² skjult indtil de skal sælge pga. ejendomsskat"

"...Kommunen har jo ikke mulighed for at tjekke, hvorvidt boligarealet er korrekt registreret. Det er ejers ansvar. Udfordringen er nok ofte, at mange husejere ikke er klar over de selv er ansvarlige for dette."

Figur 1.5: Kommentarer fra spørgeskemaundersøgelsen af landets 98 kommuner. (Bilag B, spørgsmål 2.2)

Alle kommentarerne er indikatorer for, at der er plads til forbedring hvad angår datakvaliteten i BBR, og at man med fordel kan undersøge ajourføringsprocessen nærmere, da datakvaliteten i BBR er afhængig af denne.

1.3 EKSISTERENDE FORSKNING

I dette afsnit sættes fokus på den eksisterende forskning inden for det relevante felt – datakvalitet.

Først og fremmest er det nødvendigt at forstå, hvad der menes med datakvalitet og i hvilken sammenhæng begrebet anvendes. De tidligere nævnte rapporter i afsnittene 1.2.1 til 1.2.5 vedrørende datakvalitet i BBR, viser med tydelighed problemet ved at sætte et datakvalitetsmærke i metadatabeskrivelsen af BBR. Der er flere årsager til dette. For det første skal BBR afspejle de faktiske fysiske forhold og for det andet skal dataindsamlingen ske med en ensartet indsamling, som i dag beror på ejernes egne indberetninger, der ikke er autoriserede. Det er derfor vanskeligt at fastsætte en kravspecifikation af BBR-data og tilsvarende svært at udtale sig om, hvor meget BBR i visse geografiske områder eller emneområder afviger og må afvige fra en given kravspecifikation. Med andre ord er det vanskeligt at måle, hvad datakvaliteten er i BBR, hvilket de tidligere rapporter i afsnittene 1.2.1 til 1.2.5 viser.

Måden problemfeltet kan gribes an på, uden at arbejde med en specifik datakvalitet, er ved at anvende hypotesen om, at datakvaliteten i BBR kan øges, hvis processen for ajourføring af BBR-data forbedres.

På den måde er det muligt at angribe problemstillingen uden at arbejde med at fastslå den absolutte datakvalitet, hvilket betyder, at det ikke er essentielt at måle egentlige afvigelser fra en kravspecifikation, som i øvrigt ikke er specificeret i tal.

Når ovenstående hypotese anerkendes, giver det mening at rette blikket mod ajourføringsprocessen af BBR, der kan specificeres til at bestå af dataindsamling og analyse af dataindsamling, hvilket er det grundlæggende koncept som ajourføringsprocessen bygger på.

Konceptet BBR bygger på oplysninger oplyst af ejere eller administratorer af ejendomme. For at få de rigtige data i registret, udarbejder myndigheden vejledninger til ejerne og andre indberettere, hvorefter myndigheden kontrollerer de data, der indberettes. Myndigheden agerer derfor både som vejledningsmyndighed og kontrolmyndighed.

At data i BBR bygger på information fra ejere, som er en bred gruppe af almindelige mennesker, der giver information ved hjælp af en vejledning, kan betyde, at der for at de faktiske fysiske forhold reelt afspejles i BBR kræves en god vejledning til ejerne og at der samtidig er et godt kontrolapparat til at afsløre fejl og snyd.

Hvis man ved og forstår hvordan et koncept som ovenstående bedst opbygges, må man også kunne vurdere, om der er noget ved den nuværende proces, som kan gøres bedre. Det kan enten være ved at finde kritikpunkter, som ved små ændringer i processen vil forøge kvaliteten eller ved at gendesigne hele eller dele af systemet.

Det vurderes at konceptet som BBR bygger på med vejledning til ejere, ejeres indsendte oplysninger og myndighedens efterfølgende kontrolmekanismer kan vurderes efter den samme metodologi som anvendes ved data genereret gennem rundspørgen – spørgeskemaundersøgelser, hvor ejerne anses som respondenterne og myndighederne ses som afsenderen.

Der er ikke tale om en traditionel spørgeskemaundersøgelse med en verserende undersøgelse, men en stadig igangværende proces baseret på standardiserede spørgsmål og vejledning til at svare på spørgsmålene og en metode til at kontrollere svarene, hvilket sker ved at analysere svarene.

1.3.1 Undersøgelsesmetodologi

Dette afsnit udgør grundlaget for valget af teori og variant af metodologi som beskrives nærmere i teorikapitlet.

Assessing the Quality of Survey Data (Blasius & Thiessen 2012) tager udgangspunkt i den sociologiske og politiske videnskabs erfaringer med kvalitet af data, indsamlet gennem en spørgeundersøgelse. Forfatterne bygger videre på empiri ved at forske inden for, hvad der skal gøres for at sikre datakvaliteten, når data allerede er indsamlet. I modsætning til tidligere empirisk litteratur, der ofte behandler, hvordan man gennem spørgeundersøgelser undgår ”dirty data”, tager Blasius og Thiessen fat i velkendte og offentligt tilgængelige datasæt

Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches (Neuman 2014) har til formål at skabe interesse for at forske i social videnskab og i den forbindelse præsenterer Neuman den nuværende forskning inden for feltet. Desuden vises en række af metoder til at forske i social videnskab og metoderne hertil. Forfatteren anvender den eksisterende forskning og sin egen ekstensive erfaring inden for feltet til at opnå dette. Herudover anvendes der flittigt anerkendte eksempler på, hvorfor forskning inden for feltet er nødvendigt og hvad forskningen kan bruges til.

International Handbook of Survey Methodology (Leeuw, Hox & Dillman 2008) er produktet af flere forskeres erfaringer og viden om sociologisk videnskab og har til formål at opstille en række metoder til at udføre spørgeundersøgelser samt at give forståelse for metodologien inden for feltet. Bogen er således en opsamling af en eksisterende forskning inden for feltet og er grundlæggende inden for arbejdet med at udføre spørgeskemaundersøgelser. Bogen er ikke et resultat af ny forskning, men er stadig relevant i forståelsen af den eksisterende forskning på feltet, da den formår at skabe en tværgående forståelse for forskningen på feltet.

1.4 PROBLEMFORMULERING

Betragtes ajourføringsprocessen i forhold til kvantitative spørgeskemaundersøgelse er det relevant at undersøge, om der er ligheder mellem virkelighed og teori. Altså om BBR ajourføringsprocessen med vejledning, indberetning og kontrol af besvarelse er udformet efter den korrekte metodologiske tilgang til kvantitative undersøgelser. Herudover undersøges det, om der i udarbejdelsen af BBR-indberetnings-mediet er overvejet sikringsmetoder, således at BBR-indberetnings-mediet er i stand til at omfavne respondentgruppen, der udgøres af samtlige husejere i Danmark, hvilket er en mangfoldig gruppe.

Problemfeltet berører især datakvalitet, som i tilfældet med kvantitativ spørgeskemaundersøgelse bedst beskrives med metodologien for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse. Datakvalitet vil ikke være omdrejningspunkt for problemet men et mål for at arbejde med problemet. Problemet blev i afsnit 1.1 og til dels afsnit 1.2 isoleret til at være selve indsamlings- og kontrolprocessen for data til BBR-arealer.

Med afsæt i hypotesen om, at datakvaliteten i BBR kan øges ved at forbedre processen for ajourføring, og antagelsen om, at processen for indsamling og kontrol af data til BBR-areal ikke er 100 % metodisk korrekt i forhold til metodologien for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse og derfor kan forbedres, samt en afgrænsning af BBR-arealer til BBR-boligareal, da denne arealtype er af afgørende betydning for f.eks. den offentlige ejendomsvurdering (Jensen, Gronø, Hansen & Leth-Petersen 2014), formuleres følgende problemformulering:

Hvordan kan processen for indsamling og kontrol af data for BBR-boligareal forbedres således, at datakvaliteten af BBR-boligareal øges?

1.5 OPERATIONALISERING

For at gøre det muligt at arbejde med problemformuleringen som præsenteret i afsnit 1.4, er det nødvendigt at operationalisere den til en række forskningsspørgsmål. Operationaliseringen (Harboe 2006) sker ved at udpege en operationel enhed, som er den enhed der er altafgørende at få styr på, for at kunne besvare og løse problemformuleringen. Herefter skal der opstilles variable for enheden, der gør det muligt at vurdere enhedens skala. Variable, som vælges, styres af metode og ligeledes styres også forskningsspørgsmålene, som knytter sig til variablene, af metode. Operationaliseringen er præsenteret i skemaform i figur 1.6.

Den operationelle definition eller enhed – kvantitativ spørgeskemaundersøgelse – er valgt, fordi den er afgørende for datakvaliteten i indsamlingsøjeblikket og for den umiddelbare kontrol efterfølgende. Kravet til datakvalitet er ikke defineret i BBR, og det giver derfor ikke mening at måle det, men fordi processen for indsamling og kontrol af data er styrende for kvaliteten, kan der måles på selve processens opsætning og dermed den metode, der i processen anvendes til at indsamle og kontrollere data om de danske bolig- og bygningsforhold.

Variablerne er udvalgt på baggrund af metodologien for den kvantitative spørgeskemaundersøgelse, som beskrevet i den eksisterende forskning (afsnit 1.3) og teorikapitlet (kapitel 2) og er i den forstand målbare. Det er ikke muligt at komme frem til et resultat, der entydigt påviser at datakvaliteten er blevet bedre netop på grund af datakvalitetens udefinérbarhed i BBR. Derimod er det muligt at påvise, at der gennem korrekt anvendelse i metode for indsamling og kontrol af data, kan indsamles data med lavest mulig risiko for behæftelse af fejl og afvigelser.

PF	Hvordan kan processen for indsamling og kontrol af data for BBR-boligareal forbedres således, at datakvaliteten af BBR-boligareal øges?	
Nominel definition	Med proces forstås metoden kvantitativ spørgeskemaundersøgelse, der anvendes til at indsamle og kontrollere data til BBR-boligareal	
Operationel definition - enhed	Kvantitativ spørgeskemaundersøgelse	
Variabler	Validitet	Reliabilitet

Figur 1.6: Operationalisering af problemformuleringen præsenteret i afsnit 1.4 i skemaform.

Operationaliseringen af problemformuleringen har resulteret i følgende arbejdsspørgsmål, der besvares jf. metode for Fase 1 og Fase 2, præsenteret i hhv. afsnit 3.3 og 3.4.:

1) Hvordan afviger den i loven baserede proces for indsamling og kontrol af data for BBR-boligareal fra den præsenterede forskningsbaserede teori om sociologi og metodologi om kvantitativ spørgeskemaundersøgelse?

- a) Hvordan bestemmer lov og vejledninger med lovhjemmel, at processen for indsamling og kontrol af data er opbygget?
- b) Hvordan afviger denne opbygning i forhold til anerkendt teori om sociologi og metodologi for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse?
- c) Hvilke problemer kan fremhæves fra den udøvende praksis?

2) Hvordan kan processen for indsamling og kontrol af data forbedres jf. metodologi for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse i en dansk BBR-kontekst således, at datakvaliteten for BBR-boligareal øges.

- a) Hvordan kan validiteten¹ i proces for indsamling og kontrol af data for BBR-boligareal øges?
- b) Hvordan kan reliabiliteten² i proces for indsamling og kontrol af data for BBR-boligareal øges?

¹ Begrebet validitet defineres i Kapitel 2, afsnit 2.2.

² Begrebet reliabilitet defineres i Kapitel 2, afsnit 2.2.

TEORI

KAPITEL 2

I dette kapitel præsenteres de teoretiske overvejelser, der er gjort i forbindelse med projektarbejdet samt en begrundelse for det valgte. Herudover beskrives, hvordan teorien anvendes i projektet samt de overvejelser, der er gjort i forbindelse med dette.

I afsnit 2.1 præsenteres den sociologiske teori, med et særligt fokus på kvantitativ spørgeskemaundersøgelse, da det er denne, der er fundet relevant at arbejde med i projektet.

I afsnit 2.2 præsenteres kort metodologien for kvantitativ undersøgelses betydning for målbarhed af datakvalitet i analysen samt, hvordan denne anvendes i projektet.

Instrumentet, der anvendes til indsamling af data til BBR, er ejere i sammenspil med en vejledning og en indberetningsplatform, som har karakter af et kvantitativt spørgeskema jf. argumentationen i afsnit 1.3.

Vi har en virkelighed med en bygningsmasse, hvor vi som samfund gerne vil kende til basale bygnings- og boligforhold på en ensrettet og overskuelig måde. Løsningen er et centralt landsdækkende register administreret af de 98 kommuner samt UFST, men udfordringen er, at virkeligheden nemt kan ændre karakter ved nybyg, ændringer eller nedrivning. Det nytter derfor ikke noget blot at foretage en omfattende og ressourcekrævende her-og-nu bygningsgennemgang én gang for alle, da der fortsat vil være behov for en kontinuerlig ajourføring af registrets oplysninger, så det hele tiden passer med de fysiske faktiske forhold i skala 1:1, således at registret kan anvendes med en vis grad af nøjagtighed.

Konceptet bag ajourføringsprocessen, som bygger på ejerindberetning og kontrol af ejerindberetning, indsættes i metodologien for kvantitative undersøgelser og herunder spørgeskemaundersøgelser.

Ajourføringsprocessen passer formentlig ikke hundrede procent ind i kassen for en traditionel spørgeskemaundersøgelse, da man går efter noget viden her-og-nu modsat ajourføringsprocessen, der foregår kontinuerligt.

I denne kontekst er der en kobling, mellem den måde målbare forhold i bygninger bliver oversat til kvantitative værdier i et register. Denne interaktion påvirkes af, at et instrument observerer og måler forholdene. Dette skal helst ske så ensartet som muligt, så observationerne er sammenlignelige og nøjagtige.

Instrumentet er i denne kontekst ejeres pligt til at indberette forholdene jf. en vejledning, ejeres tolkning af vejledning, ejeres tolkning af bygningsforholdene herunder håndtering af måleudstyr og ejeres indberetning gennem rette indgang til det offentlige.

Vi har altså at gøre med en datafødekanal til et register, som er afhængig af menneskers forståelse af en vejledning og opfattelse af virkeligheden. Dvs. en respondentgruppe, som i undersøgelsen kun har det fælles træk, at de er boligejere.

Kvaliteten af indsamlingen af data fra denne respondentgruppe afhænger af elementer, som almindeligvis findes i metodologien for kvantitative spørgeskemaundersøgelser. Disse elementer i ajourføringsprocessen fremgår af Skema 2.1 opsat som en sammenligning med metodologien.

Ajourføringsproces		Metodologi
Information om indberetningspligt	≈	Følgebrev
Vejledning til indberetning	≈	Udformning af spørgeskema for at få de bedst mulig svar.
Indberetning	≈	Besvarelse af spørgeskema
Myndighedskontrol	≈	Analyse af besvarelser

Skema 2.1: Sammenligning mellem proces og metodologi

Når vi anerkender fænomenet som en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse i en sociologisk sammenhæng, er det den sociologiske videnskabsteori, der er styrende for, hvordan et sådant spørgeskema skal opstilles og hvordan man kan tyde og kvalitetssikre de indsamlede data. Da indberetningsskemaet skal udfyldes af de danske boligejere og ikke i et laboratorium, sker der en sociologisk interaktion, hvorfor den sociologiske videnskabsteori kan anvendes i forståelsen af den konstruktion, der er opbygget for at indsamle og kontrollere data til BBR-boligareal.

Den sociologiske videnskabsteori, der bliver præsenteret i dette kapitel, vil hovedsageligt have fokus på forståelsen af, hvordan respondenter til en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse skal behandles, adresseres og opfattes. Den sociologiske videnskabsteori er herfor afgrænset til, i denne sammenhæng, at omhandle de samfundsmæssige og menneskelige problemer, der skal behandles når et kvantitativt spørgeskema udformes og data vurderes.

2.1 KVANTITATIV SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE

Det sociologiske element i den kvantitative spørgeskemaundersøgelse udmønter sig i samspillet mellem spørgende og besvarende elementer. Ved at anvende de kendte teorier om vores opfattelse af selvet, vores rolle i samfundet og samfundets rolle i vores verden, er det muligt at opstille antagelser, som kan udformes til en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse, der kan påvise eller modbevise denne antagelse på baggrund af en repræsentativ prøvegruppe, som kan generaliseret til hele målgruppen for denne antagelse (Neuman 2014).

Med den sociologiske teori er det altså muligt at forudsige det menneskelige respons på et kvantitativt spørgeskema, hvilket giver en højere kvalitet af data fordi man herved undgår, at respondenter kan kategoriseres under begreberne *non-respondent* og *satisficing*.

Non-respondent er et begreb, der anvendes når respondenterne ikke ønsker at medvirke i den kvantitative spørgeskemaundersøgelse. Det kan være af forskellige sociologiske årsager som f.eks. at de ikke forstår spørgsmålene eller at de ikke kan se formålet med undersøgelsen f.eks. for samfundet eller dem selv.

Non-respondent giver dårlig kvalitet af data, hvis der er nok fra prøvegruppen, der ikke svarer, så prøvegruppen ikke længere er repræsentativ for målgruppen.

Non-respondent kan undgås ved at anvende den sociologiske teori, der er i stand til at beskrive, hvordan et spørgeskema rettet mod en målgruppe skal udformes og præsenteres for respondentgruppen, hvis man ønsker den størst mulige svarprocent (Leeuw, Hox & Dillman 2008) (Neuman 2014).

Satisficing (Simon 1955) er et begreb der beskriver det at gøre noget så det lige præcis er godt nok. I relation til den kvantitative spørgeskemaundersøgelse betyder

det, at respondenterne ikke svarer efter bedste evne, hvorfor datakvaliteten forringes. Det er en beslutningsstrategi som nogle personer er tilbøjelige til at anvende i dagligdagen og derfor også, hvis de bliver stillet over for en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse, der virker formålsløs eller ikke interesserer respondenterne. Er undersøgelsen ikke designet rigtigt, vil den simpelthen ikke være i stand til at få respondenterne til at prøve hårdt nok på at svare, eller at genkalde minder og viden (Neuman 2014).

Satisficing kan undgås gennem anvendelse af den sociologiske teori, der indeholder viden om, hvordan man skal adressere en prøvegruppe, baseret på prøvegruppens opfattelse af samfundet, selv og hinanden.

Den sociologiske teori indeholder viden om de forskellige samfundsnormer, som respondenterne typisk ønsker at opfylde, hvilket leder til overdrevne svar i en positiv retning og derfor også dårlig datakvalitet. Teorien hjælper både undersøgeren med at formulere undersøgelsens udformning og respondenterne til at forstå vigtigheden af en undersøgelse samt til at fremkalde det sande svar (Leeuw, Hox & Dillman 2008) (Neuman 2014).

2.2 METODOLOGI I ANALYSEN

Den anvendte metodologi for kvantitativ analyse beskriver en bestemt fremgangsmåde, når det bedste resultat er i højsædet. Den kritiske analyse vil derfor tage udgangspunkt i at kortlægge de elementer, der er taget højde for i den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal i forhold til den anerkendte metodologi. Resultatet af analysen vil derfor være en præsentation af de forhold, der er taget højde for samt de forhold, der mangler at blive taget højde for i den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal.

Metodologien fremhæver de to variabler validitet og reliabilitet som repræsentanter for de gode data ved indsamling af data gennem kvantitativ spørgeskemaundersøgelse (Leeuw, Hox & Dillman 2008) (Neuman 2014). Resultaterne af den kritiske analyse af den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal vil derfor blive inddelt under disse to variabler. På denne måde synliggøres, om der i processen er vægtet højere i den ene variabel end i den anden, eller om det er en tilfældig opstillet proces.

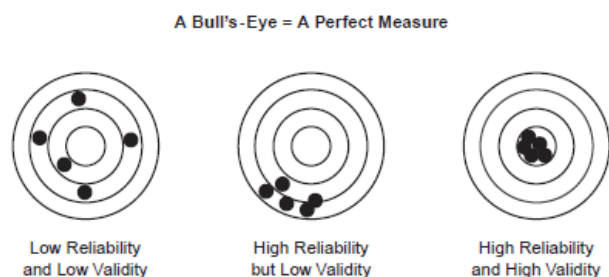
Validitet er et begreb, der kan opfattes på flere måder, alt efter anvendt teori og metode. I dette tilfælde anvendes Neumans opfattelse af begrebet i forbindelse med kvantitativ måling, præsenteret herunder:

Validity suggests truthfulness. It refers to how well an idea “fits” with actual reality. The absence of validity means that the fit between the ideas we use to analyze the social world and what actually occurs in the lived social world is poor.
(Neuman 2014, s. 212)

Reliabilitet er ligeledes et begreb, der behøver en definition og i dette tilfælde anvendes ligeledes Neumans opfattelse af begrebet i forbindelse med kvantitativ måling, præsenteret herunder:

Reliability means dependability or consistency. It suggests that the same thing is repeated or recurs under the identical or very similar conditions. The opposite of reliability is an erratic, unstable, or inconsistent result that happens because of the measurement itself.
(Neuman 2014, s. 212)

Validitet og reliabilitet er de to afgørende variabler. Hvis begge variabler er høje, vil man opnå gode observationer som angivet i Figur 2.2; Bulls’s-Eye model.



Figur 2.2: Illustration der viser, hvordan man opnår gode målinger (Neuman 2014, s. 221).

Hvis man både har lav reliabilitet og lav validitet (repræsenteret af første skydeskive fra venstre i Figur 2.2), har man at gøre med en dårlig måling.

Har man høj reliabilitet men lav validitet (repræsenteret af midterste skydeskive i Figur 2.2), vil man få målinger som er præcise i forhold til hinanden og målingerne vil være gode hver gang. Problemet med den lave validitet er, at det ikke er det man har sat sig for skulle måles, som rent faktisk bliver målt.

Når der er høj reliabilitet og høj validitet (repræsenteret af sidste skydeskive fra venstre i Figur 2.2), er målingerne gode og konceptforståelsen er også god. Man måler det man har sat sig for at måle, og målingen er præcis. Det er med andre ord både præcist og nøjagtigt.

Metodologien med de to variabler anvendes til at analysere, om den nuværende metode for ajourføringsprocessen er god eller dårlig ifølge metodologien.

For indsamlingsprocessen vil fokus ligge på hvordan respondenterne skal indberette informationer til BBR, hvordan vejledningen er udformet, og hvordan respondenterne bliver opmærksomme på, at de er forpligtet til at deltage i den kontinuerlige indsamlingsproces, samt motivationen for det, så forudsætningen for data af god kvalitet er til stede og hvor validiteten og reliabiliteten er høj.

For kontrolprocessen vil fokus være på, hvordan kontrolmyndigheden ved hjælp af analyse og kontrol af indberetninger sikrer sig forudsætninger for data af god kvalitet, hvor validiteten og reliabiliteten er høj.

UNDERSØGELSESDSIGN OG METODE

KAPITEL 3

Kapitlet indeholder en beskrivelse og begrundelse for undersøgelsesdesignet samt de valgte metoder i projektarbejdet. Indledningsvis præsenteres undersøgelsesdesignet i afsnit 3.1 og herefter i afsnittene 3.2, 3.3 og 3.4 præsenteres metoderne.

3.1 UNDERSØGELSESDSIGN

Undersøgelsesdesignet opdeler projektet i tre faser; Fase 0, Fase 1 og Fase 2. Valget med at faseinddele projektet blev taget på baggrund af, at de tre faser hver især repræsenterer et fokusområde. I Fase 0 ligger arbejderne med at undersøge den initierende problemstilling og opstille en problemformulering samt at operationalisere denne. I Fase 1 er der fokus på at udforske problemfeltet fyldestgørende. I Fase 2 er der fokus på at udforske løsningsfeltet således, at de anbefalinger eller løsninger der er resultatet af denne undersøgelse er fyldestgørende.

I Fase 0 anvendes et litteraturstudie for at fremfinde al relevant viden om data i BBR. Desuden anvendes spørgeskemaundersøgelser af landinspektører fra landinspektørpraksis for at underbygge og verificere den fremfundne viden om BBR samt få ny viden. Desuden indgår data fra en spørgeskemaundersøgelse af BBR-registerførerne i kommunerne, som blev foretaget i Fase 1, da denne data også finder anvendelse til underbygning af den initierende Fase 0.

I Fase 1 anvendes juridisk metodik til at redegøre for den nuværende og lovbefalede proces for indsamling og kontrol af data til BBR. Dernæst anvendes metodologi for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse for at analysere og skabe et overblik over elementer, der kan

være skyld i fejl - enten som enkeltelement eller i samspil med andre elementer i processen. Her indgår også empiri fra praksis, som er indsamlet gennem en spørgeskemaundersøgelse til kommunerne. Desuden er også foretaget en spørgeskemaundersøgelse af boligejere, men pga. nonresponse (med meget få besvarelser), indgår empiri vedrørende boligejere fra en undersøgelse foretaget af boligsiden.dk.

I Fase 2 anvendes metodologien for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse i samspil med eksempler fra praksis fra andre dele af ejendomsdataområdet, i en diskussion om hvilke løsningsmuligheder der er for at eliminere af problemerne oplistet i Fase 1. Dette gøres for hvert enkelt problem til at finde den bedste fit-for-purpose løsning eller anbefaling til det enkelte problem. Fasen tager form som en diskussion, hvor eksempler fra andre registre og principper til at opnå verificerede data i andre dele af ejendomsområdet bliver inddraget.

3.2 METODE FASE 0

Formålet med Fase 0 er at få kortlagt den eksisterende viden om datakvalitet i BBR og metoder til at vurdere datakvaliteten. Med denne kortlægning kan den initierende antagelse og problemstilling bekræftes – nemlig at datakvaliteten i BBR ikke er i top, og at det er vanskeligt at vurdere datakvaliteten. Til kortlægningen af den eksisterende viden er anvendt litteraturstudie. Metoden er valid til kortlægningen, da der gennem litteraturstudier sikres afklaring af den eksisterende litteratur på området omhandlende metoder til at vurdere datakvaliteten og so giver forslag til at forbedre datakvaliteten i BBR. Kun ved at søge i eksisterende litteratur, kan vi opnå viden, uden at skulle kontakte mange inte-

ressenter, myndigheder og forskere, hvilket gør, at metoden ikke er så ressourcekrævende. I en indledende fase, er det derfor en oplagt metode.

Som supplement til litteraturstudiet anvendes metoden kvantitativ spørgeskemaundersøgelse af landets landinspektører ansat i landinspektørpraksis til at bringe ny viden i spil. Denne viden fungerer både som verificering af litteraturstudiet af danske landinspektører ansat i privat praksis samt en opdatering af den fremfundne litteratur hvor af den nyeste rapport er 4 år gammel. Desuden indgår også empiri fra en spørgeskemaundersøgelse af BBR-registerførerne i kommunerne, som blev foretaget i Fase 1. Dette skyldes, at empirien kunne underbygge argumentationen i den indledende og initierende Fase 0.

3.2.1 Litteraturstudie

Rapporterne som er analyseret, er fundet ved brug af målrettede søgninger på søgemaskinen Google, hvor der er søgt efter de nyeste rapporter. Da BBR er i udvikling, er det en forudsætning at rapporterne ikke er for gamle for at kunne regnes som valide til analysen. Google vurderes at være et passende sted at søge, og synes at være en af de bedste søgemaskiner til formålet, idet det var meget begrænset, hvad der fremkom af resultater ved brug af samme søgeord ved Universitetsbibliotekets databaser. Udover søgning på Google, er hjemmesiden BBR Kommuneinfo (UFST 2019g) og Ejendomsinfo (UFST 2019d) anvendt i søgning af litteratur. To websteder, som begge er drevet af UFST.

Søgeordene, der er brugt til at starte søgningen er: *BBR-areal*, *BBR-boligareal*, *BBR-anvendelse*, *BBR-kvalitet*, *autoritative data* og *grunddataprogrammet*.

Der har herefter været brugt forskellige kombinationer af søgeordene som: *BBR-arealer + kvalitet* og *BBR + kvalitet*.

I de af søgningen fremfundne dokumenter er yderligere anvendt kædesøgning, hvor henvisninger til tidligere dokumenter er opfulgt og disse dokumenter fremfundet og gransket.

Efterfølgende er den fremfundne litteratur analyseret med fokus på at bestemme, hvordan begrebet datakvalitet defineres i BBR-sammenhæng, hvad data i BBR anvendes til, samt hvilken betydning datakvaliteten har for anvendelsen.

Et andet fokusområde for analysen var at opnå viden om de anvendte metoder til vurdering og beregning af datakvaliteten i BBR.

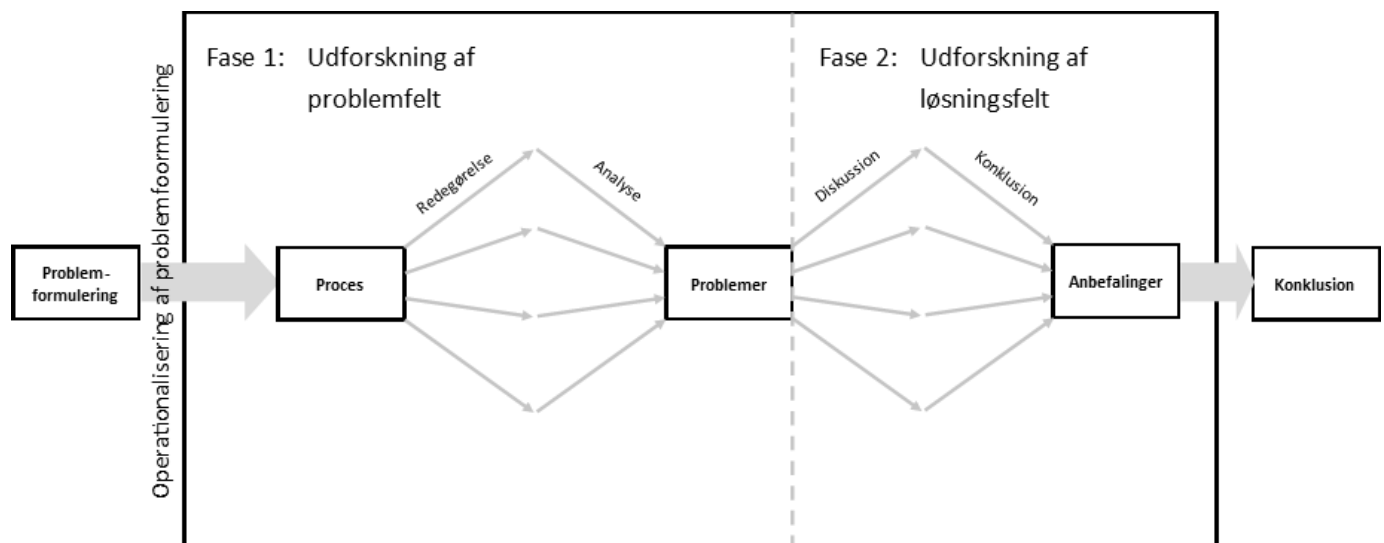
Analysen er metodisk gennemført ved læsning og fortolkning af de enkelte dokumenter med de respektive foci. Dokumentation for studiet er sket gennem udklip af relevante passager i dokumenterne, hvilke er præsenteret i et samlet bilag (Bilag O).

3.2.2 Kvantitativ spørgeundersøgelse af landinspektørstanden om BBR-boligareal

Formålet med undersøgelsen er at bringe ny viden frem, som kan verificere konklusioner fra litteraturstudiet samt bekræfte, at der til stadighed er problemer med datakvaliteten for BBR-boligareal fire år efter den nyeste rapport udkom. (Jensen, Gronø, Hansen & Leth-Petersen 2014)

Til at indsamle denne viden har vi valgt at anvende en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse som metode.

Med denne metode har vi mulighed for at indsamle viden fra mange respondenter hurtigt og effektivt. Den efterfølgende analyse af svarene er desuden relevant, da det er en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse og formålet med analysen er at finde frem til hvor mange landinspektører i den private praksis, der er enige med litteraturen og som samtidig har input til BBR generelt.



Figur 3.1: Projektets faseinddeling af arbejdsfeltet fra problemformulering til konklusion, baseret løst på inspiration fra modellen for den iterative proces (Plattner, Meinel & Leifer 2011, s. 5)

Fase 1

Der redegøres for den proces, der foreskrives af love, bekendtgørelser, cirkulærer samt vejledninger til BBR. Dermed bliver der åbnet op for processen på en måde, der gør det muligt at danne et overblik.

I analysedelen af Fase 1 arbejdes der videre på det grundlag, der blev skabt i redegørelsen. Analysen har fokus på negative og positive effekter på validitet og reliabilitet og inddrager derfor teori og metodologi for feltet samt empiri fra spørgeskemaundersøgelser. Analysen gør det muligt at isolere problemerne i den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal.

Fase 2

De isolerede problemer fra Fase 1 er grundlaget for en diskussion om, hvordan de kan løses ved implementering af teori, metode og erfaringer fra andre registre samt indsamlet empiri fra spørgeskemaundersøgelserne.

I den konkluderende del anvendes diskussionen til at opstille anbefalinger til løsninger, der er "fit-for-purpose" til processen for indsamling af data til BBR-boligareal i BBR i en dansk kontekst

Respondentgruppen er landinspektører, der gennem deres virke i den private landinspektørpraksis, har arbejdet med BBR. Landinspektører er valgt som respondentgruppe, da det er ekspertprofessionen når det kommer til arealmåling og beregning heraf. Gennem uddannelsen og kontakt med landinspektører ved vi, at landinspektører ofte laver opmåling af BBR-arealer. Det er derved den profession som vurderes at have størst viden om de faktuelle forhold vedrørende uoverensstemmelser mellem BBR-arealer og de fysiske og faktiske forhold. En viden oparbejdet gennem fysiske besigtigelser på ejendomme.

En anden årsag til udvælgelsen af denne respondentgruppe er også, at DDL (Den danske Landinspektørforening) er en af de interessenter, som ikke blev hørt (Bilag H) i forbindelse med det udvalgsarbejde som blev foretaget ved rapporten. *Forbedring af ejendomsvurderingen - Resultater og anbefalinger fra regeringens eksterne ekspertudvalg* fra 2014. (Jensen, Gronø, Hansen & Leth-Petersen 2014)

Der findes andre faggrupper, som også måler BBR arealer. Vi har dog vurderet, at det er landinspektørerne, der arbejder oftest og mest seriøst med opmåling af arealer, idet opmåling af arealer ligger professionens DNA.

Via Geodatastyrelsen har vi adgang til en fortegnelse over alle praktiserende landinspektørvirksomheder i Danmark. Ved internetopslag af firmanavnene kunne vi indsamle samtlige e-mailadresser til virksomhederne. Vi sendte en e-mail med et link til undersøgelsen ud til hver virksomhed, i hvilken, der anmodes om at videresende e-mailen med linket til alle virksomhedens landinspektører. (Bilag I + C)

Der var 38 respondenter, som svarede. Med en samlet respondentgruppe på 250 landinspektører ansat i landinspektørfirma, giver det en svarprocent på 15 %. Til sammenligning var der i den samme respondentgruppe 120 besvarelser svarende til en svarprocent på 48 %

ved den årlige spørgeskemaundersøgelser om lønstatistik. (DDL 2018, s. 2). Hvis man gør sig det klart, at besvarelsene ikke kan anvendes som tilstrækkelige til at danne en endelig konklusion, vurderes besvarelsesprocenten som sufficient til at underbygge problemanalysen.

Undersøgelsen er af typen ”internetundersøgelse”, som er forbundet med flere fejlkilder. Heriblandt, at det er en type undersøgelse, hvor interviewer ikke er til stede, hvilket fjerner muligheden for at forklare spørgsmålene til respondenter (Leeuw, Hox & Dillman 2008, s. 240ff). Rækkefølgen af spørgsmål og udformningen af disse er også store fejlkilder, hvis disse ikke er designet korrekt. Herudover er svarvilligheden en endegyldig fejlkilde til, om undersøgelsen kan vurderes gyldig jf. (Leeuw, Hox & Dillman 2008, s. 240f) (Neuman 2014, s. 321).

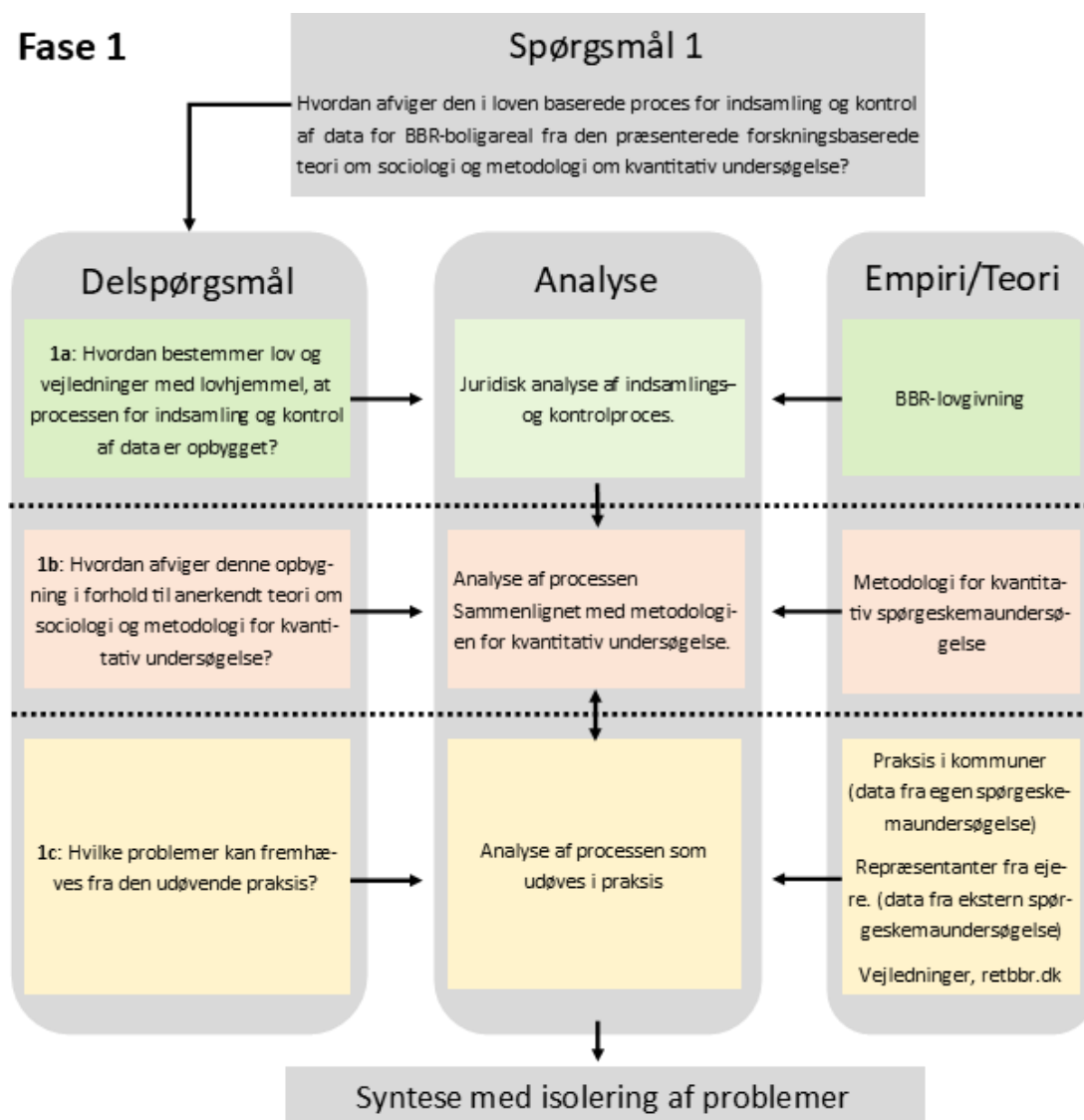
3.2.3 Kvantitativ spørgeskemaundersøgelse af BBR-registerførere i kommunerne.

For at underbygge argumentationen i Fase 0 er nogle af resultaterne fra den kvantitative spørgeskemaundersøgelse af BBR-registerførere i kommunernes, som blev foretaget i Fase 1, blevet anvendt til argumentationen i Fase 0. Der redegøres for metoden i afsnit 3.3.3.

3.3 METODE FASE 1

Formålet med Fase 1 er at få analyseret de problemer, der er ved BBR og ajourføringsprocessen. Dette gøres ved først at anvende juridisk analysemetode for at redegøre for den nuværende og lovbefalede proces for indsamling og kontrol af data til BBR. Dernæst anvendes metodologi for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse for at analysere skabe et overblik over elementer,

der kan være skyld i fejl - enten som enkeltelement eller i samspil med andre elementer i processen. Heri indgår også empiri fra praksis, som er indsamlet gennem en spørgeskemaundersøgelse af kommunerne. Desuden er også foretaget en spørgeskemaundersøgelse af boligejere, men pga. nonresponse (med meget få besvarelser), indgår empiri vedrørende boligejere fra en undersøgelse foretaget af boligsiden.dk.



Figur 3.2: Strukturdiagram over Fase 1, der viser, hvordan der arbejdes med at besvare arbejdsopgaverne opstillet i afsnit 1.5.

3.3.1 Juridisk analyse

Denne analyse er første del af Fase 1 og har til formål at besvare spørgsmål 1a, som breder emnet op. *1a) Hvordan bestemmer lov og vejledninger med lovhjemmel, at processen for indsamling og kontrol af data er opbygget?*

Med denne analyse vil vi gerne undersøge, hvordan ajourføringsprocessen i BBR er designet fra lovgivers side og dermed hvad gældende ret er i forhold til det. Dvs. hvad siger gældende ret om, hvordan BBR skal holdes ajour i forhold til at afspejle og være identisk med de faktiske forhold til enhver tid.

Overordnet har analysen til formål at beskrive gældende ret i forhold til hvem der har hvilke rettigheder og pligter. Analysen laves derfor ud fra den retsdogmatiske analysetilgang. (Tvarnø & Denta 2015 s. 49 f). Retskilderne er begrænset til reguleringen (lov, bekendtgørelse, cirkulære og vejledning). Dette skyldes, at det er den lovbestemte ajourføringsproces der analyseres her, altså statens design af et koncept og en metode til at have et ajourført i BBR. Der er dermed ikke behov for at undersøge andre retskilder som f.eks. domme nærmere. Denne analyse bliver varetaget igennem spørgeskemaundersøgelsen af BBR-registerførere i kommunerne, som beskrevet i afsnit 3.3.3.

Retskilderne fortolkes ved at læse forskrifterne med relevans for ajourføringsprocessen – ikke anvendelsen af BBR. Der anvendes en præciserende fortolkningsteknik, som har til formål at forstå hvad der menes med ordlyden og vise hvordan vi forstår den. (Blume 2014, s. 232 f)

Efterfølgende kunne man have gået videre f.eks. med en indskrænkende eller udvidende fortolkningsteknik, hvilket dog er undladt for at give analysen en så objektiv vinkel som muligt, da der fortolkes i analysesammenhæng og ikke ifm. en enkelt sag.

Analysens første del er en analyse af BBR-loven og Ajourføringsbekendtgørelsen. I analysens anden del

behandles vejledningen som forstås som myndighedernes fortolkning og udøvelse af lovgivningen.

3.3.2 Analyse af proces

Denne analyse er anden del af Fase 1 og har til formål at besvare spørgsmål 1b:

1b) Hvordan afviger denne opbygning i forhold til anerkendt teori om sociologi og metodologi for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse?

Med denne analyse anskuer vi processen med kritiske briller i forhold til metodologien for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse.

Vi prøver altså at bidrage til at lokalisere de fejl, der måtte være i den nuværende proces jf. metode for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse som der advokeres for i international litteratur (Leeuw, Hox & Dillman 2008) (Neuman 2014). Til dette anvendes metodekritik af det koncept, der anvendes til indsamling og kontrol af data. Metodekritikken udbygges ekstra ved, at der i forlængelse af denne anskues på tværs af de elementer, der måtte indgå i processen for at sikre, at der ikke i samspillet mellem disse sker uheldige konstruktioner, der kan have en negativ effekt på datakvaliteten af det indsamlede. Metodekritikken tager udgangspunkt i den eksisterende metodologi (Leeuw, Hox & Dillman 2008) (Blasius & Thissen 2012) (Neuman 2014).

I den kritiske analyse sammenholdes redegørelsen for processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal med teori om indsamling og kontrol af data gennem kvantitativ spørgeskemaundersøgelse. Metoden findes relevant, da processen for indsamling og kontrol af data til BBR primært består af et spørgeskema med en tilhørende vejledning, som ligner den i teorien beskrevne ”Self-Administered Questionnaires” (Leeuw, Hox & Dillman 2008, s. 239). En undtagelse er dog, at BBR-indberetningspligten medfører en lovpligtig deltagelse for respondenterne ifølge BBR-lovgivningen som beskrevet i kapitel 4.

Nonresponse

Der fraviges fra den metodologiske forståelse af begrebet nonresponse (Neuman 2014) (Leeuw, Hox & Dillman 2008) i forbindelse med denne analyse, da begrebet kun giver mening, når en prøvegruppe skal generaliseres til målgruppen. Derfor vil begrebet tage udgangspunkt i den manglende besvarelse over tid, hvilket vil medføre et manglende grundlag for at vide, om data for BBR-boligareal stadig er korrekt.

3.3.3 Kvantitativ spørgeskemaundersøgelse af BBR-registerførere i kommunerne.

Denne undersøgelse er tredje del af Fase 1 og bidrager som et supplement til den kritiske analyse med viden om kommunernes brug af de værktøjer de får stillet til rådighed, som følge af BBR-loven, til at udføre deres ajourføringspligt.

Spørgsmål 1c: *Hvilke problemer kan fremhæves fra den udøvende praksis?* gennem en analyse af praksis i form af myndighedernes brug af beføjelser.

Formålet er på den måde at komme med viden fra praksis og brugen af de beføjelser som BBR-loven giver.

Igen er den kvantitative spørgeskemaundersøgelse valgt, da det giver mulighed for at indsamle viden fra mange respondenter hurtigt og effektivt.

Spørgeskemaet (Bilag A) er adresseret til BBR-registerføreren i kommunerne, da vi primært er interesseret i viden fra de embedsmænd i kommunerne som har mest med ajourføring af BBR at gøre.

Via Kommunernes Landsforenings hjemmeside, fandt vi en fortegnelse over mailadresser til alle kommunerne i Danmark. Vi sendte en mail til de 98 kommuner med et følgebrev adresseret til BBR-registerføreren med et link til spørgeskemaet. (Bilag H) Vi har ikke haft mulighed for at kontrollere, hvorfra besvarelsene kom, men da følgebrevet blev adresseret til registerføreren, er vi af den opfattelse at kun én person har fået mailen og har besvaret den. I en mindre kommune kan det være

en BBR-specialist i en afdeling med flere forvaltningsopgaver, mens det i en større kommune kan være en afdelingsleder, som har svaret. Såfremt de 45 besvarelser repræsenterer ca. 45 kommuner svarer det til en besvarelsesprocent på ca. 46 % hvilket vurderes at være et godt respons.

Viden fra praksis ville også kunne opnås på andre måder. F.eks. ved et kvalitativt interview af en eller BBR-registerførere fra flere kommuner. Ulempen ved denne metode ville være, at metoden ville være mere ressourcekrævende og samtidig vil repræsentativiteten ikke være nær så god som i den kvantitative spørgeskemaundersøgelse.

3.3.4 Kvantitativ spørgeskemaundersøgelse af boligejere.

Denne undersøgelse havde til hensigt at bidrage som et supplement til den kritiske analyse med viden fra praksis med boligejernes egen forståelse af indberetningspligten og generel viden om BBR-indberetning, BBR-anvendelse og vigtighed af korrekt BBR. Desværre var der kun tre respondenter der svarede. (Bilag K)

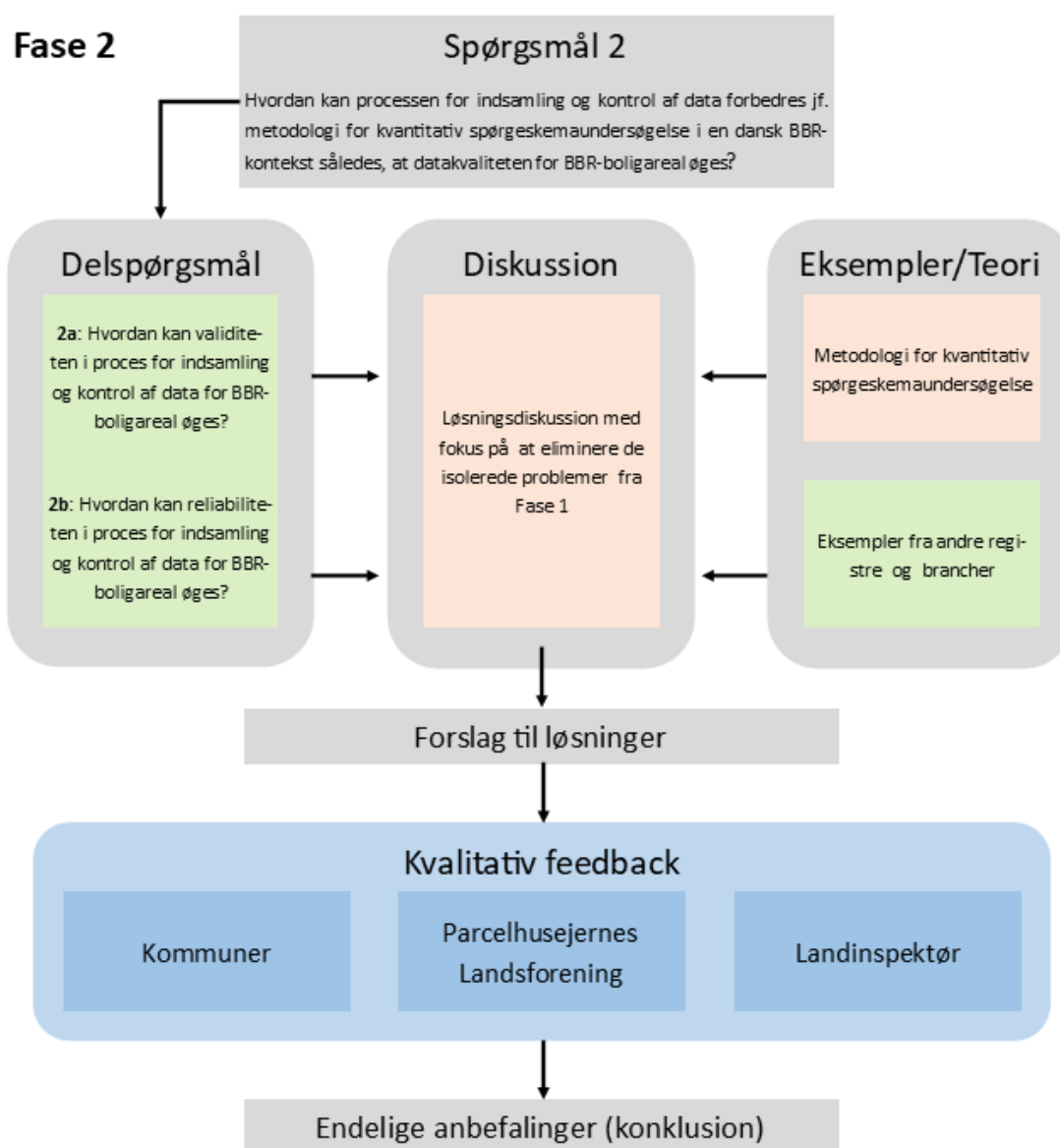
For at komme i kontakt med boligejere og kun ejere, kom vi i kontakt med Parcelhusejernes Landsorganisation. Efter aftale blev følgebrev og link til vores spørgeskema indsat på forenings hjemmeside. (Bilag J) Desværre var der som nævnt ikke nok besvarelser til vores brug.

Vi har i stedet anvendt data fra en undersøgelse foretaget af boligsiden.dk med 1000 besvarelser fra 2016 og som vurderes at kunne anvendes pga. de mange besvarelser. (Jensen 2016)

3.4 METODE FASE 2

I Fase 2 arbejdes der videre med de problemer, der isoleres i Fase 1. Fokus er på at finde en løsning, der er

forankret i metodologien for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse, men samtidig er modificeret af eksempler fra fungerende og lignende sager. Disse løsningsforslag præsenteres i afsnittene 6.1 til 6.9.



Figur 3.3: Strukturdiagram over Fase 2, der viser, hvordan der arbejdes med at besvare arbejdspørgsmålene opstillet i afsnit 1.5.

I Fase 2 angribes de i Fase 1 isolerede problemer i den nuværende proces. Metoden for dette er, at projektgruppen selv undersøger om der i metodologien er svar på, hvordan problemerne skal løses og undersøger, om der i lignende eksempler fra andre registre, findes principper, der kan hjælpe til løsningen af problemerne i den nuværende proces. Disse løsningsforslag fra projektgruppen præsenteres i afsnittene 6.1 til 6.9.

Efterfølgende anvendes kvalitativ respons på løsningsforslagene fra de af landets kommuner, der i spørgeskemaundersøgelsen (afsnit 3.3.3) udviste interesse i projektgruppens arbejde, Formanden for Parcelhusejernes Landsforening, som har udvist interesse for projektet og en landinspektør, som har bistået projektgruppen med vejledning fra privat praksis. Med denne metode får de endelige løsninger en højere kvalitet i form af, at de har været gennem en bredere vifte af erfaring og interesse end, hvis blot projektgruppen havde udviklet dem.

Kommunerne har bistået med erfaring fra deres arbejde som myndighed og deres arbejde med godkendelse og kontrol af data fra indberetninger indsendt af ejere af landets faste ejendomme.

Formanden for Parcelhusejernes Landsforening har bistået med erfaring som ejer og repræsentant for en ejerforening, der har til formål at:

at varetage de fælles interesser, der knytter sig til ejerforholdet vedrørende parcelhuse
at virke for bortfald af enhver form for særbeskatning af boligen
at virke for bevarelsen af den private ejendomsret til fast ejendom
at samarbejde med de øvrige grundejerorganisationer gennem disse organisationers koordinerede forsamlings
(PL 2019)

Landinspektøren har bistået som beskikket landinspektør og partner i et privatpraktiserende landinspektørfirma og er både en erfaren landinspektør og varetager af landinspektørens økonomiske interesse i opmåling af BBR-boligareal.

De ovenstående parter er valgt for at kunne give kvalitative responsa på baggrund af deres interesse og fordi de har udvist et ønske om at anvende mere tid på projektet i forbindelse med at forbedre den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal. Med valget af ovenstående parter afdækkes interessegrupperne; kommunerne, ejerne af landets faste ejendomme og landinspektører (både som faggruppe og mulig arbejdsaftager).

De endelige løsningsforslag præsenteres i afsnit 6.10.

AJOURFØRINGSPROCESSEN FOR BBR

KAPITEL 4

I dette kapitel betragtes forskningsspørgsmål 1 ud fra et juridisk perspektiv, der har til formål at kortlægge den eksisterende proces for indsamling og kontrol af data i BBR. Først præsenteres lovgrundlaget for BBR, dernæst de to fokusområder for den juridiske analyse; indsamling og kontrol.

Lovgrundlaget for BBR – Bygnings- og Boligregistret findes i BBR-loven, som efter mange års lovændringer udgøres af *Bekendtgørelse af lov om bygnings- og boligregistrering* (LBK nr. 1080 af 2013), og de efterfølgende ændringslove (LOV nr. 1520 af 2014, § 157) (LOV nr. 80 af 2017, § 5) (LOV nr. 136 af 2017, § 23), fremover benævnt BBR-loven.

I denne analyse og generelt for projektet er det selve ajourføringsprocessen som er central. BBR-loven indeholder flere forskrifter til, at der kan fastsættes nærmere regler. Dette sker i *Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR)* (BEK nr. 1010 af 2012), med efterfølgende ændringsbekendtgørelser (BEK nr. 1010 af 2012), med efterfølgende ændringsbekendtgørelser (BEK nr. 1338 af 2011) (BEK nr. 1338 af 2011) (BEK nr. 74 af 2016) (BEK nr. 1315 af 2016), fremover benævnt Ajourføringsbekendtgørelsen. 74 af 2016) (BEK nr. 1315 af 2016), fremover benævnt Ajourføringsbekendtgørelsen. 1315 af 2016), fremover benævnt Ajourføringsbekendtgørelsen.

Derudover er en lang række cirkulæreskrivelser til underordnede myndigheder – kommunerne – skrevet sammen til en vejledning i 1990, som kaldes BBR-instruksen, der senest er rettet i 1998. Denne vejledning er ikke relevant for hjemmel til BBR, men er relevant at nævne, da den indeholder vejledende bestemmelser for underordnede myndigheder, der skal drive BBR. Vejledningens formål er at opstille definitioner for data

i BBR. Vejledningen har altså ikke betydning for kortlægningen af den eksisterende proces i juridisk forstand, men omhandler tekniske beskrivelser af databegreber i BBR. Derfor medtages vejledningen ikke i den juridiske analyse, der har til formål at besvare forskningsspørgsmål 1, og at kortlægge den eksisterende proces for indsamling og kontrol af data i BBR.

Da der findes en Ajourføringsbekendtgørelse med nærmere og mere detaljerede regler om ajourføring, er det denne der tages udgangspunkt i. På steder, hvor der ikke er fastsat nærmere regler i bekendtgørelsen, er det BBR-loven der gør sig gældende.

Ajourføringsbekendtgørelsen er delt op i fem kapitler:

- 1 Almindelige bestemmelser
- 2 Omfanget af registreringer i BBR
- 3 Ejers oplysningspligt til BBR
- 4 Kommunal ajourføring af BBR
- 5 Sanktioner/bødestraf

De almindelige bestemmelser optræder som det første i afsnit 4.1, og omfanget af registreringen redegøres der ikke for, da det beskrives i vejledningen. Ejers oplysningspligt til BBR omtales under indsamlingsprocessen afsnit 4.2, mens kommunal ajourføring ses i kontrolprocessen afsnit 4.3. Sanktionsmuligheder er beskrevet i afsnit 4.4.

I kapitel 4 afviges fra den generelle kildehenvisningsmetode i rapporten på grund af læsevenlighed. De anvendte forskrifter er indsat i kursiv og citeres direkte med efterfølgende fortolkning. Hvor der ikke står andet, er der tale om forskrifter i Ajourføringsbekendtgørelsen. Ved forskrifter fra BBR-loven, står der BBR-loven foran paragraffen.

4.1 HJEMMEL FOR BBR

I dette afsnit præsenteres formålet med BBR-loven samt de grundlæggende og almindelige bestemmelser i BBR-loven.

§ 1. Formålet med ajourføringen af Bygnings- og Boligregistret (BBR) er, at tidstro, korrekte og fyldestgørende oplysninger om eksisterende og påbegyndte bygninger, boliger, tekniske anlæg m.v. bliver registreret ensartet.

Ord som tidstro, korrekte, fyldestgørende og ensartet data er gode målsætninger for BBR. Formålsparagraffen skaber altså god vilje i juridisk og procesmæssig forstand, hvilket er befordrende for praksis. Lovbekendtgørelsen er derfor med til at sikre en hvis grad af tidstro, korrekte, fyldestgørende og ensartet data, såfremt det er muligt at overholde denne.

Betydningen af tidstro kan ikke bøjes i denne sammenhæng. Enten er noget tidstro eller også er det ikke. Tidstro forstås som, at BBR til hver en tid skal stemme overens med virkeligheden. I det øjeblik der sker en ændring med en bygning, bolig eller teknisk anlæg skal det registreres i BBR. § 21 defineres tidstro til at være 10 hverdage efter, at kommunen har modtaget indberetning. Kommunen må altså gerne være forsinket i registreringen, mens ejeren straks skal indberette, når der er sket en ændring. 10 hverdage vurderes til at være en acceptabel forsinkelse mellem virkelighed og register.

Korrekte data forstås sådan, at den data som indberettes, skal være korrekt. Der skal f.eks. opgøres arealer, som foreskrevet i vejledningen.

Fyldestgørende data må formodes at være data der beskriver det registrerede objekt i sin helhed. Altså, at der for den registrerede enhed i BBR, er angivet data i alle forudbestemte felter.

Ved ensartet registrering forstås, at alle data skal indsamles og kontrolleres på den samme måde. Det lægger op til, at der skal vejledes ensartet og ud fra de samme vejledninger. Dette er med til at gøre data mere objektive, da der ikke afviges på grund af lokale forskelle i blandt andet bygningstraditioner og byggesagsbehandling.

§ 2. Ejere af landets faste ejendomme har efter reglerne i denne bekendtgørelse pligt til at påse, at den pågældende ejendom er registreret korrekt i BBR.

Paragraffen pålægger ejere af landets faste ejendomme pligt til at påse om deres ejendom er registreret korrekt. Der står ikke noget om handlepligt ved ukorrekt registrering, men det fastlægges senere i bekendtgørelsen (se afsnit 4.2). Pligt til at påse om ens ejendom er registreret korrekt, formodes at betyde, at ejere af landets faste ejendomme til hver en tid skal vide, om ejendommen er registreret korrekt.

Paragraffen indeholder ikke forbehold for, hvilke ændringer, der kan ske, der kan have betydning for, at en ejendom ikke længere er registreret korrekt i BBR. Ejere af landets faste ejendomme er derfor pålagt en omfattende pligt til at holde sig opdateret inden for lovgivningen på ejendomsområdet, hvis pligten skal opfyldes.

§ 3. stk. 1. Kommunalbestyrelsen ajourfører BBR for alle faste ejendomme indenfor kommunens eget geografiske område.

Kommunalbestyrelsen har ret til at ajourføre landets faste ejendomme inden for kommunegrænsen og pålægges samtidig en pligt til at ajourføre inden for kommunegrænsen (se afsnit 4.3).

§ 3. stk. 2. Kommunalbestyrelsen er ikke ansvarlig for, at ejeren har afgivet korrekte oplysninger. Kommunalbestyrelsen er dog forpligtet til at revidere ejerens oplysninger ud fra en sandsynlighedsbetragtning og skal reagere aktivt ved mistanke om uoverensstemmelse mellem de i BBR registrerede forhold og de faktiske forhold.

Kommunalbestyrelsen er ikke ansvarlig for, at de af ejeren afgivne oplysninger er korrekte. Dette forbliver en ejerpligt. Kommunalbestyrelsens pligt i forhold til ajourføring er at revidere ejerens oplysninger på baggrund af en sandsynlighedsbetragtning. Kommunalbestyrelsen har først handlepligt, hvis sandsynlighedsbetragtningen frembringer grundlag for mistanke om uoverensstemmelse mellem data fra ejeren og de faktiske forhold. Hvad en sandsynlighedsbetragtning indebærer defineres ikke og kan derfor medføre en, af kommunalbestyrelserne, ikke ensartet betragtning af data indberettet af ejere i de forskellige kommuner.

§ 4. Skatteministeren kan udstede vejledninger med uddybende retningslinjer for registrets ajourføring. Sådanne vejledninger optages ikke i Ministerialtidende, men vil være offentligt tilgængelige på www.bbr.dk.

I § 4 tages der højde for den manglende beskrivelse af sandsynlighedsbetragtningen i § 3. stk. 2, da der med § 4 gives hjemmel til at skatteministeren udarbejder vejledninger med retningslinjer for ajourføring. Et forbehold er, at der i § 4 står *kan* og ikke *skal*, og det derfor ikke er en pligt pålagt skatteministeren, men kun at det er tilladt. Vejledningerne er dog udarbejdet.

4.2 INDSAMLING

Indsamlingsprocessen er processen fra, at bygnings- og boligforhold eksisterer (herunder godkendt byggesag), til det bliver observeret og data sendes til kommunen med henblik på ajourføring. Som beskrevet i fortolkningen af § 2, har ejere af landets faste ejendomme pligt til at påse, at den pågældende ejendom er registreret

korrekt i BBR. Indsamlingen af data til BBR beror derfor på borgerens indberetning efter de følgende regler.

BBR-loven § 5. stk. 4. Private personer har på begæring ret til at gøre sig bekendt med de i Bygnings- og Boligregistret registrerede aktuelle oplysninger.

Skal ejere af landets faste ejendomme kunne opfylde deres pligt til at påse om deres ejendom er registreret korrekt i BBR, skal de have adgang til den registrerede data. BBR-lovens § 5. stk. 4 giver denne tilladelse og mere. Paragraffen giver tilladelse til, at private personer kan tilgå data i BBR, hvis de har grundlag for en begæring til at tilgå data for en ejendom. BBR-lovens § 5. stk. 4 er derfor grundlaget for, at ejere af landets faste ejendomme kan opfylde deres pligt og slår samtidig et slag for gennemsigtigheden af registret.

§ 14. stk. 1. For byggeri, der kræver byggetilladelse eller som skal anmeldes, skal ejeren meddele alle oplysninger af relevans for registreringen i BBR, jf. kapitel 2, til kommunalbestyrelsen.

I Ajourføringsbekendtgørelsens § 14. stk. 1 slås det fast, at det er alle faktiske forhold for landets faste ejendomme, som skal registreres i BBR. Anmeldt byggeri eller byggeri, der kræver byggetilladelse, skal registreres i BBR. Det vil sige, at en byggesag eller et igangværende byggeri, der blot kræver anmeldelse, vil fremgå af registret inden for 10 arbejdsdage. Det formodes, at der henvises til Byggeloven i afgørelsen om et byggeri kræver byggetilladelse eller anmeldelse.

§ 14. stk. 2. Oplysningerne meddeles når byggesøgning eller byggeanmeldelse indgives, når byggeriet påbegyndes samt når byggeriet fuldføres eller faktisk tages i brug.

Ejere af landets faste ejendomme har ikke blot pligt til at indberette en byggesag, men også pligt til at påse, at registreringen i BBR er korrekt inden byggesagen godkendes, at registreringen er korrekt ved byggeriets på-

begyndelse og har pligt til at færdigmelde byggesagsforholdet, så registret kan registrere det færdigbyggede endeligt.

§ 15. stk. 1 Når de i BBR optagne grunde, bygninger, tekniske anlæg, opgange, etager, rum, bolig-, brugs- eller erhvervsenheder i øvrigt opføres, nedlægges, ændres, adskilles eller sammenlægges, skal ejeren meddele alle oplysninger af relevans for registreringen i BBR, jf. kapitel 2, til kommunalbestyrelsen.

Ejere af landets faste ejendomme skal i øvrigt, ved tilfælde der ikke kræver byggetilladelse eller anmeldelse jf. byggeloven, indberette alle oplysninger med relevans for registreringen i BBR til kommunalbestyrelsen. Ajourføringsbekendtgørelsens §§ 14 og 15. stk. 1 påfører derfor ejere af landets samlede faste ejendomme pligt til at indberette ændringer i deres ejendom uagtet ændringens art.

§ 15. stk. 2. Oplysningerne meddeles når forandringen er fuldført eller faktisk taget i brug, jf. dog stk. 3.

Ovenstående ændringer skal indberettes til BBR, når forandringen er fuldført eller faktisk taget i brug. Dette er helt i overensstemmelse med formålet med ajourføringen, da BBR skal være tidstro og altså indeholde oplysninger om de faktiske forhold.

§ 15. stk. 3. For ejerlejligheder meddeles oplysningerne når anmeldelse om opdeling eller ændring af opdeling af en bygning i ejerlejligheder indleveres til tinglysning.

Ved ændringer i ejerlejligheder, skal der ske indberetning til BBR samtidig med, at anmeldelse om opdeling eller ændring af en bygning indleveres til tinglysning. Det er en svag formulering, da det ikke præcist er formuleret, hvad der skal ske, hvis anmeldelsen afvises af Tinglysningsretten. Her må man formode, at man aktivt skal meddele, hvis tinglysningen ikke kunne ske eventuelt efter flere forsøg.

§ 16. Når ejeren på grundlag af en fremsendt BBR-meddelelse eller på anden måde konstaterer fejl ved registreringen af de i BBR optagne grunde, bygninger, tekniske anlæg, opgange, etager, rum, bolig-, brugs- eller erhvervsenheder, skal ejeren meddele alle oplysninger af relevans for registreringen i BBR, jf. kapitel 2, til kommunalbestyrelsen.

Ajourføringsbekendtgørelsens § 16 giver ejere af landets ejendomme pligt til at handle på fejl og mangler i BBR-meddelelsen for deres ejendom, hvis sådanne eksisterer. Korrektioner fremsendes til kommunalbestyrelsen.

§ 17. Kommunalbestyrelsen kan stille krav om, at ejeren afgiver de i §§ 14-16 nævnte oplysninger på særlige skemaer. Kommunalbestyrelsen kan herunder kræve, at ejeren identificerer de berørte bygninger på en situationsplan.

Det formodes, at de fleste kommuner benytter sig af denne mulighed, da det medvirker til at skabe ensartethed for arbejdet med BBR-data i kommunerne.

Særlige skemaer må formodes at betyde mere end blot et skema i papirform, da der er sket en kraftig digitalisering af BBR i de sidste år. Derfor er disse skemaer nu i en digital form, der kan tilgås online gennem systemtil-system-løsninger.

At kommunalbestyrelsen kan stille krav om, at ejeren anvender de særlige skemaer, giver kommunalbestyrelsen mulighed for at sikre en vis ensartethed i øjeblikket for angivelse af oplysninger om ejerens ejendom. Paragraffen giver derfor anledning til, at kommunalbestyrelsen har hjemmel til at kræve af ejerne, at oplysninger angives således, at kommunalbestyrelsen efterfølgende har mindre arbejde med at afkode og ensarte data, hvilket også giver anledning til en lavere fejlrate i behandlingen, da denne afkodning af tilfældige angivelsesformer ville være manuel. Manuelle fejl kan altså undgås, hvis kommunalbestyrelsen handler på deres ret til at kræve, at ejere anvender særlige skemaer.

Kommunen kan endvidere kræve en identifikation af de berørte bygninger på en situationsplan. Kan ejeren

ikke selv udarbejde en situationsplan, må det antages, at kommunen kan kræve, at ejeren betaler en fagmand til at udarbejde en situationsplan.

§ 17. Stk. 2. Ejeren skal i det omfang, kommunalbestyrelsen kræver det og i det omfang det i øvrigt er muligt, dokumentere rigtigheden af de oplysninger, som meddeles kommunalbestyrelsen efter §§ 14-16.

Kommunalbestyrelsen kan kræve at ejeren dokumenterer rigtigheden af oplysningerne afgivet til BBR i det omfang kommunalbestyrelsen kræver det og i det omfang det er muligt. Ordlyden ”det omfang det er muligt” er upræcis og malplaceret i et register, som skal afspejle virkeligheden. Det er svært at forestille sig tilfælde, hvor det ikke vil være muligt at dokumentere rigtigheden af data, som har karakter af fakta om bygninger og boliger. Der vil eksempelvis altid være mulighed for at få fagfolk til at udskrive en erklæring eller attest om forholdene.

§ 18. Ejeren er ikke forpligtet til at afgive oplysninger om niveauer optaget i BBR efter kommunal afgørelse, jf. § 7, stk. 3 og 4, § 8, stk. 2, § 10, stk. 2, § 12, stk. 3, § 13, stk. 2, medmindre kommunalbestyrelsen på forhånd har fremsendt en specifik anmodning herom.

Se oversigt over de omfattende §§ i Skema 4.1.

I Ajourføringsbekendtgørelsen er der flere situationer, hvor det er op til kommunal afgørelse, om oplysninger skal indberettes. Her gælder det, at det kun er når kommunalbestyrelsen specifikt har anmodet om oplysninger, at de skal afgives. I Figur 4.1 ses en liste over de omhandlende niveauer. **§ 7. Stk. 3.** *Kommunalbestyrelsen afgør, hvorvidt bygninger, der ikke er omfattet af byggeloven og samtidig dækker et areal på mindre end 10 m², skal optages i BBR.*

§ 7. Stk. 4. *Kommunalbestyrelsen afgør, hvorvidt kolonihavehuse af forholdsvis ringe værdi skal optages i BBR.*

§ 8. Stk. 2. *Kommunalbestyrelsen afgør, hvilke typer tekniske anlæg, der skal optages i BBR, jf. dog stk. 3-5*

§ 8. Stk. 3. *Olietanke omfattet af bekendtgørelse om indretning, etablering og drift af olietanke, rørsystemer og pipelines skal optages i BBR.*

§ 8. Stk. 4. *Elproducerende vindmøller, tilsluttet elnettet med en effekt på mere end 6 kW skal efter skatteministerens nærmere regler optages i BBR.*

§ 8. Stk. 5. *Gylletanke, ajlebeholdere, ensilageanlæg, planlagre, siloer, halmfyr og biobrændselsanlæg skal optages i BBR.*

§ 10. Stk. 2. *Kommunalbestyrelsen afgør, hvilke brugsenheder der skal optages i BBR.*

§ 12. Stk. 3. *Kommunalbestyrelsen afgør, hvorvidt bygningens øvrige etager skal optages i BBR.*

§ 13. Stk. 2. *Kommunalbestyrelsen afgør, hvilke rum der skal optages i BBR.*

Skema 4.1: Liste over data, der kun skal indberettes på kommunens foranledning.

§ 18. stk. 2. Undtaget fra ejers oplysningspligt er endvidere:

- 1) ejendomme på Christiansø,
- 2) ejendomme, der ikke kan knyttes til en af kommunalbestyrelsen fastsat adresse og som i øvrigt hverken indeholder bygninger, boliger eller de i BBR optagne tekniske anlæg,
- 3) bygninger og bolig-, brugs- eller erhvervsenheder samt tekniske anlæg, som anvendes af Forsvarsministeriet eller Justitsministeriet, når hensyn til offentlige beskyttelsesinteresser gør dette nødvendigt og
- 4) tekniske anlæg på søterritoriet.

Der er ovenstående undtagelser fra ejeres oplysningspligt. Det formodes, at årsagen til at disse ejendomme er undtaget skal findes i, at der ikke er behov for at vurdere disse ejendomme til ejendomsværdibeskatningsformål, da alle undtagelserne træder uden for normalt ejerskab, grundet det offentlige ejerskab eller formål. BBR har dog mange andre anvendelser end vurdering, hvorfor man kunne antage, at data i BBR om ovenstående ejendomme ville kunne tjene til et formål.

BBR-loven § 11. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland

Derudover angives der tillige bestemmelser i BBR-lovens § 11, der helt undtager landsdele fra BBR-lovens påvirkning som det for eksempelvis gælder for Færøerne og Grønland.

§ 18 a. Ejere af bygninger, enheder, tekniske anlæg m.v. skal efter anmodning fra told- og skatteforvaltningen meddele relevante oplysninger til brug for registrets drift, jf. bilag 1

§ 18a i Ajourføringsbekendtgørelsen giver told- og skatteforvaltningen hjemmel til at tage direkte kontakt til landets ejere af faste ejendomme og kræve relevante oplysninger til BBR (bilag 1 i Ajourføringsbekendtgørelsen er blot en liste over oplysninger BBR må og skal indeholde), vel og mærke uden om kommunalbestyrelsen, der normalt driver ajourføringen af BBR.

§ 18a er nyindført i Ajourføringsbekendtgørelsen og det formodes, at den er indført som et led i den nye offentlige vurdering af landets faste ejendomme.

4.3 KONTROL

Kontrolprocessen er processen fra, at ejerne, eller repræsentanter og offentlige virksomheder mv., sender indberetning til kommunen og til de er ajourført i BBR. Derudover er det en løbende proces, hvor kommunen laver undersøgelser af de i kommunen beliggende ejendomme uden, at disse undersøgelser bliver initieret af en indberetning af oplysninger til BBR.

Data, nyindberettet som eksisterende, ”analyseres” af kommunen, hvor det vurderes, om data er sandsynlige i forhold til virkeligheden med henblik på ajourføring jf. formålet med ajourføring. Jf. § 3 i Ajourføringsbekendtgørelsen har kommunalbestyrelsen pligt til at ajourføre faste ejendomme indenfor kommunegrænsen efter de følgende regler. Kommunerne er desuden underlagt statslige tilsyn fra BBR-myndigheden, som i øjeblikket er Udviklings- og Forenklingsstyrelsen.

BBR-loven § 3. stk. 1 Det påhviler kommunalbestyrelsen at sikre den fornødne entydighed og kvalitet i registreringen af bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg m.v., herunder at føre kontrol med ejeres indberetninger.

Kommunalbestyrelsen skal sikre den fornødne entydighed og kvalitet i registreringen af forholdende, som skal registreres i BBR. Ordlyden af fornøden entydighed og fornøden kvalitet er upræcis i denne sammenhæng. Det er ikke defineret, hvad det fornødne er. Det er nyt, at det står så direkte i forskriften, at der føres kontrol med ejernes indberetninger.

BBR-loven § 3 stk. 1 pkt. 2 Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på, at data i Bygnings- og Boligregistret ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold, skal kommunalbestyrelsen aktivt sørge for at ajourføre de pågældende data.

Som nyt punkt er ordlyden skrevet ind og har den retsvirkning, at kommunen skal handle når den bliver opmærksom på afvigelser mellem BBR og de faktiske forhold.

§ 19. stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal ajourføre BBR i takt med, at data fra byggesagsbehandling, miljøsagsbehandling m.v. etableres eller oplysninger modtages fra ejendomssejere.

Af ordlyden iagttages det, at byggesagsbehandling og miljøsagsbehandling mv. er angivet før oplysninger, der modtages af ejere.

§ 19 stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal ajourføre BBR i følgende tilfælde:

- 1) når der modtages fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse eller anmeldelse af byggeri, jf. § 20,
- 2) når der udstedes byggetilladelse eller gives kvittering for anmeldelse,
- 3) når der påbegyndes byggeri, som kræver byggetilladelse,
- 4) når byggeri fuldføres eller faktisk bliver taget i brug,
- 5) når der modtages oplysning om ændring i anvendelsen af bygninger, bolig- eller erhvervsenheder,
- 6) når der modtages oplysninger om, at installationsforhold m.v. ændres uden byggesagsbehandling,
- 7) når der modtages oplysninger om, hvorvidt der er tegnet en byggeskadeforsikring,
- 8) når anmeldelse om opdeling eller ændring af opdeling af en bygning i ejerlejligheder er tinglyst,
- 9) når eksisterende bolig-, brugs- eller erhvervsareal tillades ned- eller sammenlagt,
- 10) når der modtages oplysning om, at byggeri nedrives,
- 11) når ejeren meddeler ændringer vedrørende fejl og mangler i oplysningerne til kommunen,
- 12) når der udstedes fleksboligtilladelse i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller når der modtages oplysning om, at en sådan tilladelse ikke længere er gældende, og

13) når kommunalbestyrelsen i øvrigt konstaterer eller bliver bekendt med, at de i BBR registrerede oplysninger ikke er korrekte.

Her fastslås i hvilke tilfælde, kommunalbestyrelsen skal ajourføre BBR. Punkt 12 er nyt og punkt 11 og 13 er centrale i forhold til den generelle indberetningspligt for ejerne.

§ 20. stk. 1. Alle ansøgninger om byggetilladelse m.v., der vil ændre registrets dataindhold, skal registreres i BBR.

I langt de fleste tilfælde vil en ansøgning om byggetilladelse medføre en ændring i de faktiske forhold, hvilket vil medføre, at det skal registreres i BBR, eller tilfælde med lovliggørelse af allerede færdiggjorte byggearbejder uden byggetilladelse, som er registreret i BBR.

§ 20. stk. 2. Sager om lovliggørelse m.v. af eksisterende byggeri, jf. § 23, skal registreres i BBR, uanset om sagen vil medføre ændringer i registrets dataindhold. Registreringen skal som minimum omfatte modtagelsesdato og tilladelsesdato.

Denne bestemmelse tager netop højde for den forrige beskrevne situation med forhold, som ikke er lovliggjort, men søges lovliggjort ved en byggeansøgning. Her skal sagen registreres i BBR(-ændring) uanset, om sagen vil medføre ændringer i BBR(-stam).

§ 20 stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan vælge at registrere øvrige byggesager i BBR.

Kommunalbestyrelsen kan vælge at registrere de byggesager i BBR(-Ændring), som ikke vil medføre ændringer i BBR(-Stam). Det er formentligt for bedre at kunne registrere igangværende byggesager.

§ 21. stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at BBR-registreringerne, jf. § 19 og 20, er korrekte, fyldestgørende og tidstro. Med tidstro forstås, at ajourføring af registret skal ske senest 10 hverdage efter kommunens modtagelse af nye oplysninger.

Tidstro defineres her til at være senest 10 hverdage efter kommunens modtagelse af nye oplysninger. Desuden skal kommunalbestyrelsen sikre, at BBR-registreringerne jf. § 19 og 20 i Ajourføringsbekendtgørelsen er korrekte og fyldestgørende.

§ 21. stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan vælge at afvente ajourføringen af de bygningskarakteristiske BBR-oplysninger i en byggesag eller en miljøsag til tilladelsen er givet. Datoer for modtagelse af ansøgning og udstedelse af tilladelse skal dog ajourføres efter reglerne i stk. 1 i takt med, at sagen behandles.

At kommunalbestyrelsen kan afvente med ajourføringen til en evt. tilladelse falder ikke helt i tråd med princippet om, at BBR skal indeholde de aktuelle forhold ved bygninger og boliger. Administrationsmæssigt må man dog formode, at kommunalbestyrelsen kan spare ressourcer ved at afvente.

§ 21. stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan vælge at afvente ajourføringen af en oplysning, hvis der vurderes at være en nærliggende risiko for at oplysningen falder ind under § 23.

Hvis det vurderes, at der er en nærliggende risiko for, at en oplysning falder ind under § 23, hvilket vil sige, at der er en uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og de lovlige forhold, kan kommunalbestyrelsen vælge at afvente ajourføring af den pågældende oplysning.

§ 22. stk. 1. Kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge en aktiv indsats for systematisk kontrol af oplysninger i BBR, således, at BBR-registreringerne er tidstro, korrekte og fyldestgørende for såvel eksisterende som påbegyndte bygninger, boliger, tekniske anlæg m.v.

Kommunalbestyrelsen *skal*, for at opfylde formålet med ajourføringsprocessen (som er at BBR-registreringerne er tidstro, korrekte og fyldestgørende for eksisterende bygninger og påbegyndte bygninger, boliger, tekniske anlæg mv), tilrettelægge en aktiv indsats for systematisk kontrol af oplysninger i BBR.

Her er aktiv indsats og systematisk kontrol interessante. Aktiv indsats: Der foreskrives aktiv handling. Indsatsen skal ikke blot være passiv men aktiv. Det er interessant, hvordan man kan sikre den generelle indsats mod eksisterende bygninger, hvis man har begrænsede ressourcer i en kommune.

Systematisk kontrol: Dette kan formentligt betyde, at kontrollen kan ske ved systematisk gennemgang af BBR og BBR-indberetninger på en ensartet måde og at der anvendes logiske kontroller.

§ 22. stk. 1 pkt. 2. Kommunen har dog ikke pligt til at tilrettelægge en aktiv indsats for systematisk kontrol af erhvervsbygninger i perioden fra og med den 15. november 2016 til og med den 31. december 2018.

Den aktive indsats for kontrol af erhvervsbygninger var sat pauseret fra 15. november 2016 til 31. december 2018. Dette var den samme periode som nyopmålingerne af erhvervsbygningerne i Danmark blev iværksat. Bestemmelsen virker overflødig og symbolsk, da man det må formodes, at der i forvejen ikke var blevet gjort så meget. Dog giver den kommunalbestyrelsen klar hjemmel til at undlade at bruge ressourcer på denne registrering.

§ 22. stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan samkøre BBR-registreringerne med oplysninger fra andre datakilder med henblik på kvalitetssikring af data i registret.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at anvende samkøring af BBR-registreringer med oplysninger fra

andre datakilder med henblik på kvalitetssikring af data i registret.

Kvalitetssikring: Her må man formode, at der menes metode til at øge datakvaliteten i BBR. Spørgsmålet er, hvilke andre datakilder, der er tiltænkt til at lave samkøringer med. Det er uvist, om BBR-afdelingen i kommunen kan få adgang til eksempelvis folkeregistret med henblik på at undersøge antallet af beboere i en bolig eller datakilder om forsyningsforhold og forbrug.

§ 22. stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan stille krav om, at ejeren dokumenterer afgivne oplysninger til BBR, jf. § 17. Såfremt ejeren ikke herefter dokumenterer oplysningen, træffer kommunalbestyrelsen afgørelse om registreringen. Afgørelsen er endelig og kan ikke påklages administrativt.

Som skrevet i § 17. stk. 2 i Ajourføringsbekendtgørelsen kan kommunalbestyrelsen stille krav om dokumentation fra ejerne om de indberettede oplysningers rigtighed. Hvis ikke ejeren dokumenterer de indberettede oplysninger, skal kommunalbestyrelsen træffe en afgørelse, om registreringen skal godkendes eller ej. Det må i praksis betyde, at kommunen beslutter, om det er de gamle eller de nye oplysninger, som skal være de registrerede i BBR. Afgørelsen er desuden endelig og kan ikke påklages administrativt. Man må eventuelt indbringe klagen for domstolene ved en retssag.

Ud over de bløde værktøjer til kontrol af indberetning, som kan foregå fra kontoret, giver BBR-loven kommunalbestyrelsen hjemmel til at besigtige og udøve kontrol på den pågældende ejendom.

BBR-loven § 3. stk. 2. Kommunen har efter forudgående underretning, uden retskendelse og mod forevisning af behørig legitimation adgang til enhver ejendom med henblik på udvendig besigtigelse og opmåling for at tilvejebringe oplysninger til brug for registreringen i Bygnings- og Boligregistret. Kommunen kan ved formodning om, at der er væsentlige afvigelser i oplysninger, som ejeren er pligtig til at afgive, med retskendelse få adgang til indvendig besigtigelse og opmåling.

Af ordlyden fremgår det ikke, at der skal være tale om en egentlig mistanke om overensstemmelse mellem det registrerede og det faktiske. Det formodes derfor, at kommunalbestyrelsen vil kunne udføre stikprøver i form af besigtigelser og opmåling af udvalgte som tilfældige ejendomme.

Det er ikke klart, hvad væsentlige afvigelser vil være og det vil formentligt bero på et skøn i de enkelte sager.

Det er tvivlsomt, om kommunen med hjemmel i denne forskrift kan anvende eksterne firmaer til at udføre besigtigelse og opmåling, eller om medarbejdere altid skal være tilstede ved sådan et indgreb.

Det er uvist hvor ofte dette værktøj tages i brug.

§ 23. stk. 1. Hvis kommunalbestyrelsen konstaterer en uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og de lovlige forhold, kan kommunalbestyrelsen vælge at kræve forholdene bragt i orden umiddelbart forud for registrering i BBR, eller at registrere de ulovlige forhold med henblik på senere lovliggørelse suppleret med en notering af forholdet i registret. Registrering i BBR er således ikke nødvendigvis et udtryk for om forholdet i øvrigt er lovligt.

Af ordlyden kan udledes, at der ikke er nogen egentlig kobling mellem BBR-loven og Byggeloven i forhold til byggeriets lovlighed. BBR skal afspejle de faktiske forhold, som i nogle tilfælde kan afvige fra de lovlige forhold, hvis ejeren har bygget uden at søge om tilladelse og i grovere tilfælde bygget noget der ikke vil kunne gives tilladelse til. Her kan kommunen vælge at kræve;

1) at forholdende bliver bragt i orden inden godkendelse af de indberettede oplysninger, hvilke må svare til en fysisk lovliggørelse af de faktiske forhold.

2) at registrere de ulovlige forhold med henblik på en senere lovliggørelse (enten retlig eller fysisk) suppleret med notering af forholdet i registret.

§ 23. stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal afvise en åbenlyst mangelfuld eller forkert oplysning fra ejeren.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at afvise en åbenlyst mangelfuld eller forkert indberetning fra ejeren. Det må være op til den enkelte medarbejder i kommunen at vurdere, hvorvidt en oplysning fra ejeren er åbenlyst forkert. Om en oplysning er mangelfuld er formentlig nemmere at bedømme, såfremt en mangel forekommer som et tomt felt i BBR. En forkert oplysning kan blandt andet være, at man har byttet rundt på arealer, således at de ikke stemmer internt i ligningen.

§ 24. stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan indgå aftale med eksterne parter, der igennem deres virksomhed frembringer relevante oplysninger, om at disse oplysninger kan indgå i ajourføringen af registret.

Bestemmelsen vil formentlig kunne bruges til, at kommunalbestyrelsen og eksempelvis landinspektører kan aftale, at landinspektørerne leverer opmålingsdata fra sager, hvor bygninger og boligarealer er blevet opmålt. Her må det være en sag mellem virksomhederne og ejerne at aftale, hvorvidt oplysningerne må videregives.

§ 24. stk. 2. Før der leveres data til BBR efter stk. 1, skal der være indgået en kontrakt mellem den pågældende virksomhed eller offentlige myndighed og kommunalbestyrelsen om de nærmere vilkår for leverancen af data til BBR. Skatteministeren kan forlange kontrakten forelagt som led i ministerens generelle tilsyn med kommunernes ajourføring af BBR.

Ovenstående aftaler om bidrag af relevant data skal ske under ordnede forhold og der skal være indgået en kontrakt som fastsætter nærmere vilkår for samarbejdet. Skatteministeren kan forlange at se kontrakten.

§ 24. stk. 3. Eksterne parter medvirken ved registrets ajourføring friholder ikke kommunalbestyrelsen for ansvar efter denne bekendtgørelse.

Det vil dog altid være kommunalbestyrelsens ansvar at ajourføre BBR.

BBR-loven § 2. stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan på eget initiativ og for egen regning opbygge administrative systemer oven på Bygnings- og Boligregistrets grænseflade.

Det anses som en ret, som kommunalbestyrelsen har til at lette både indberetning for borgeren og for kontrollen. Det virker dog mest hensigtsmæssigt, hvis de administrative systemer ensrettes, så der ikke opstår 98 forskellige tilgange til systemerne – én for hver kommune. Det er ikke i overensstemmelse med hensigten om ensartet registrering.

4.4 SANKTION OG BØDESTRAF

Ajourføringsbekendtgørelsen indeholder bestemmelser om sanktioner og straf, men indeholder ikke flere bestemmelser end BBR-loven. Derfor behandles sanktionsmulighederne og størrelsen på disse på baggrund af hjemmel i BBR-loven.

BBR-loven § 8. stk. 1. Medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning, straffes med bøde den, der forsætligt eller ved grov uagtsomhed

- 1) undlader rettidigt at meddele oplysninger, der afkræves efter 4, stk. 1 og 4,
- 2) afgiver urigtige oplysninger til Bygnings- og Boligregistret eller
- 3) uden tilladelse skaffer sig oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret,
- 4) overtræder vilkår for behandlingen af meddelte oplysninger.

Medmindre en ejer har gjort sig skyldig efter den øvrige lovgivning og højere straf derfor er forskyldt, straffes med bøde til den der forsætligt eller ved grov uagtsomhed afgiver urigtige oplysninger til BBR eller undlader rettidigt at meddele oplysningerne der afkræves efter § 4 stk. 1 og 4, svarende til Ajourføringsbekendtgørelsens § 25 hvor det specificeres til at være oplys-

ningerne, der kræves efter Ajourføringsbekendtgørelsens §§ 14-17, som beskrevet i afsnit 4.2. Det formodes, at pkt. 3 og pkt. 4 ikke finder anvendelse for almindelig brug af oplysningerne svarende til de oplysninger som fremgår af BBR-meddelelsen, men måske kan have betydning hvis man skaffer sig adgang til oplysninger i BBR, som man ikke lovligt har adgang til.

Det er uvist om man ved ”højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning” kan udlede at man eksempelvis vil kunne straffes for at betale for lidt i ejendomsskat som følge af, at BBR ikke passer med de faktiske forhold.

Af ordlyden ”Straffes med bøde” kan forstås, at ejere ikke blot *kan* blive straffet med en bøde, men at de *skal* straffes med bøde.

Ved ”forsætligt” formodes det, at det kan sidestilles med bedrag efter Straffeloven. Ved forsætligt forstås, at man gør noget med vilje, hvor man er klar over sin handling. Man skal derfor aktivt have undladt at indberette til BBR efter bestemmelserne eller aktivt have indberettet urigtige oplysninger til BBR. Det er uvist om det anses som bedrag, hvis man undlader at indberette eller indberetter urigtige oplysninger til BBR, med henblik på at opnå en lavere ejendomsværdibeskatning eller forsikringspræmie mv. Det antages også, at bevisbyrden er svær at løfte.

Ved ”Grov uagtsomhed” forstås, at ejere kan drages til ansvar, selvom de ikke har sat sig ind i lovgivningen. Ejere af landets faste ejendomme skal have kendskab til de lovgivninger, der er relevante for dem i forhold til deres ejerskab.

BBR-loven § 8. stk. 2. I de forskrifter, der udstedes i henhold til loven, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Med hensyn til ajourføringsprocessen er der ikke i medfør af denne forskrift i loven udstedt yderligere forskrifter i Ajourføringsbekendtgørelsen vedrørende straf udover § 25 om §§ 14-17.

BBR-loven § 9. I sager om overtrædelse af § 4, stk. 1, samt overtrædelser af forskrifter udstedt i henhold til loven, kan kommunen tilkendegive den pågældende, at sagen kan afgøres uden retslig forfølgning, såfremt vedkommende erkender sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angivet frist, der efter begæring kan forlænges, at betale en bøde, der er angivet i tilkendegivelsen på højst 5.000 kr.

Bøden for at ikke at give korrekte oplysninger til BBR og/eller ikke meddele det rettidigt, kan fastsættes til maksimum 5.000 kr. inden for en nærmere angivet frist, hvis vedkommende erkender sig skyldig i overtrædelsen og accepterer at afvikle sagen uden om domstolene. Om maksimumbøden er udtryk for bøden er per fejl, per ejendom eller per ejer, fremgår ikke af ordlyden.

BBR-loven § 9. Stk. 4. Provenuet fra vedtagne bødeforlæg efter stk. 1 fordeles efter ministeren for by, bolig og landdistrikters nærmere bestemmelser mellem staten og den pågældende kommune.

I Ajourføringsbekendtgørelsen § 25. stk. 3. er det bestemt, at provenuet fra vedtagne bødeforlæg tilfalder den kommune, der har udstedt forlægget.

Skatteministeren skal ifølge BBR-loven udøve tilsyn af kommunerne. Dette er der ikke fastsat nærmere i regler om i en bekendtgørelse.

BBR-loven § 3. stk. 3. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fører tilsyn med kommunernes føring af Bygnings- og Boligregistret samt med kommunernes indsats med rettidig indberetning og opfølgning på oplysninger i Bygnings- og Boligregistret.

Skatteministeren skal føre tilsyn med kommunernes ajourføring af BBR. Ministeren skal også føre tilsyn med kommunernes indsats med rettidig indberetning og opfølgning på oplysninger i BBR. Det fremgår ikke hvordan tilsynene konkret skal ske.

BBR-loven § 3. stk. 4. Kommunerne skal efter anmodning fra ministeren for by, bolig og landdistrikter udlevere oplysninger, data og dokumenter, som er nødvendige for udøvelse af tilsynet.

Ministeren kan anmode kommunerne om at udlevere oplysninger, data og dokumenter, som er nødvendig for at udøve tilsynet. Kommunerne skal imødekomme anmodningen. Dette anses som en pligt for kommunen.

BBR-loven § 3. stk. 5. Ministeren for by, bolig og landdistrikter og kommunerne kan samkøre oplysninger fra andre datakilder med Bygnings- og Bolig-registret for at sikre tilstrækkelige og korrekte oplysninger til brug for registreringen.

Ligesom kommunerne kan samkøre oplysninger fra andre datakilder med BBR, er det også tilladt for den ansvarlige minister for at sikre tilstrækkelige og korrekte oplysninger til ajourføringen.

BBR-loven § 3. stk. 7. Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvordan kontrol af ejeres indberetninger til Bygnings- og Boligregistret skal foretages.

Ministeren kan fastsætte nærmere regler for, hvordan kontrol af ejers indberetning til BBR skal foregå. Forskriften er ny, og der er ikke lavet bekendtgørelse endnu med direkte hjemmel i denne forskrift. Der er mulighed for at iværksætte yderligere og konkrete regler om hvordan kontrolindsatser skal ske.

4.5 AJOURFØRINGSPROCESSEN

Resultatet af den juridiske analyse viser, at ajourføeringsprocessen – processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal – er opdelt i to underliggende processer; indsamlingsprocessen og kontrolprocessen. Resultatet viser endvidere, at ansvaret for de to underliggende processer kan placeres på tre parter; ejere af landets faste ejendomme, kommunalbestyrelserne og Skatteministeriet. Med hjemmel i lovgivningen, der er analyseret i afsnit 4.1 til 4.4, kan parternes ansvar inddeles i to forhold; rettigheder og pligter. Opdelingen i underprocesser, parter og forhold kan med fordel for overblik præsenteres i skemaform (Skema 4.2).

En decideret kortlægning af ajourføeringsprocessen (Figur 4.1) opnås gennem anvendelse af Skema 4.2 samt de i afsnit 4.1 til 4.4 analyserede forhold. Den i Figur 4.1 opstillede model for ajourføeringsprocessen stemmer godt overens med den af UFST opstillede model for samme (UFST 2018, s. 17).

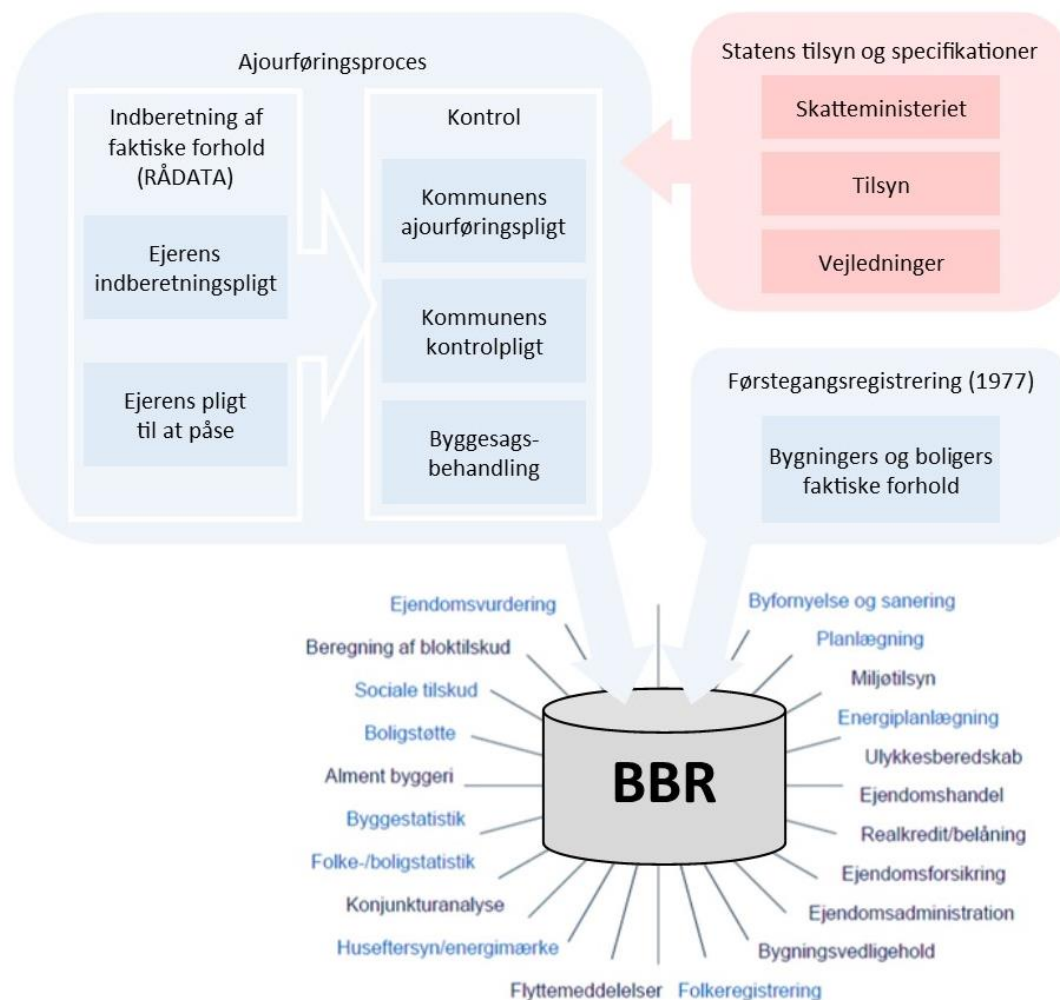
Det er ejere af landets faste ejendommers pligt at indberette data til BBR. Kommunalbestyrelsen skal derefter kontrollere disse data enten ved at godkende indberetningen eller ved at anmode om dokumentation. Uanset hvad kommunalbestyrelsen udfører af kontroller, vil det altid være ejerens ansvar at indberette korrekt, aldrig kommunalbestyrelsens.

Kommunalbestyrelsen har dog pligt til at reagere, hvis de får mistanke om uoverensstemmelser mellem virkeligheden og BBR. Til dette har kommunalbestyrelsen en række værktøjer med hjemmel i BBR-loven og Ajourføeringsbekendtgørelsen, som kan anvendes.

Skatteministeren skal sørge for ensretning af BBR ved at føre tilsyn med kommunernes ajourføring, kontrolindsatser samt udarbejde vejledninger.

Part	Forhold	Beskrivelse
Ejeren	Pligt	Påse om BBR og faktiske forhold stemmer overens.
		Indberette korrektioner ved evt. uoverensstemmelser.
		Indberette ved ændringer i forholdende.
		Indberette ved byggesager der kræver byggeansøgning eller anmeldelse.
		Indberette ved lovliggørelse af ikke lovlige forhold.
		Indberette ved ejerlejlighedsopdeling eller -ændringer ved indsendelse til tinglysning.
		Generelt kan stilles krav om indberetning på særlige skemaer.
	Ret	Se oplysninger i BBR.
Kommunen	Pligt	Ajourføre BBR og sikre fornøden entydighed og kvalitet i registreringen.
		Skal aktivt sørge for at ajourføre data, når de bliver opmærksom på uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og BBR.
		Skal også ajourføre BBR som led i bygge- og miljøsagsbehandling m.v. og indberetning fra ejer.
		Sikre at BBR-registreringerne er korrekte, fyldestgørende og tidstro.
		”... skal tilrettelægge en aktiv indsats for systematisk kontrol af oplysninger i BBR, således, at BBR-registreringerne er tidstro, korrekte og fyldestgørende for såvel eksisterende som påbegyndte bygninger, boliger, tekniske anlæg m.v.” (§22. stk. 1).
		Skal afvise åbenlyst mangelfulde eller forkerte oplysninger fra ejeren.
		Skal ved anmodning fra skatteministeren udleverer oplysninger, data og dokumenter nødvendige for at udøve tilsynet.
	Ret	Foretage udvendig besigtigelse og opmåling m.v. på ejers ejendom uden retskendelse.
		Foretage indvendig besigtigelse og opmåling m.v. på ejers ejendom med retskendelse og formodning om væsentlige afvigelser fra BBR.
		Udstede bøder til ejer, dog maksimalt på 5000 kr. og medmindre højere straf er forskyldt efter øvrig lovgivning.
		Kan stille krav om dokumentation for ejers indberetning. Gør ejeren ikke det, kan kommunen træffe afgørelse uden.
		Kan sammenkøre BBR-registreringer med oplysninger fra andre datakilder med henblik på kvalitetssikring .
		Kan vælge at registrere øvrige byggesager i BBR.
		Kan indgå aftaler med eksterne parter, der gennem deres virksomhed frembringer relevante data, som kan bruges til ajourføring af BBR.
		Kan for egen regning opbygge administrative systemer ovenpå BBRs grænseflade.
Skatte-ministeriet	Pligt	Er dataansvarlig myndighed.
		Fører tilsyn med kommunernes ajourføring af BBR og kommunernes indsats med rettidig indberetning og opfølgning på oplysninger i BBR.
	Ret	Kan udstede vejledninger med uddybende retningslinjer for BBRs ajourføring
		Kan anmode kommunerne om oplysninger, data og dokumenter nødvendige for udøvelse af tilsyn.
		Kan få forelagt en evt. kontrakt som en kommune indgår med en ekstern virksomhed med henblik på at få data fra virksomheden.
		Kan sammenkøre oplysninger fra andre datakilder med BBR.
		Kan fastsætte nærmere regler om hvordan kontrol af ejers indberetninger skal foretages.

Skema 4.2: Skema over rettigheder og pligter jf. Kapitel 4)



Figur 4.1: Model for proces baseret på Kapitel 4 og (UFST 2019d).

Værktøjer sorteret stigende efter konsekvens	
Kommunalbestyrelsens værktøjer	Logisk kontrol i register og sandsynlighedsbetragtning
	Samkøring med andre registre
	Aftaler med eksterne virksomheder om dataindsamling
	Fysisk udvendig besigtigelse og opmåling på ejendommen (uden retskendelse)
	Fysisk indvendig besigtigelse og opmåling på ejendommen (med retskendelse)
	Bøde
Skatteministeriets værktøjer	Udstede vejledninger
	Tilsyn af kommuner
	Kan bede om relevant data til tilsynene.

Skema 4.3: Skema over kommunens og statens værktøjer jf. kapitel 4.

ANALYSE AF PROCES

KAPITEL 5

Med udgangspunkt i indsamlet empiri jf. spørgeskemaundersøgelsen af kommunerne, redegørelsen for processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal jf. kapitel 4 og de eksisterende vejledninger til boligejerne, der bliver præsenteret i dette kapitel, er det muligt at analysere processen ud fra et metodologisk synspunkt.

I dette kapitel præsenteres derfor, jf. projektdesignet, den analyse, der gør det muligt at afsøge problemer i den nuværende proces.

Udformning af den kvantitative spørgeskemaundersøgelse samt vejlednings- og informationsmateriale til respondenterne analyseres på baggrund af metodologien som beskrevet i kapitel 2 og præsenteres i afsnit 5.1 og 5.2. Variablene validitet og reliabilitet spiller derfor en stor rolle. Variablene er de to af fire kategorier som processen inddeles i, hvor de sidste to kategorier positiv og negativ behandler effekten, som de to variable har på datakvaliteten i den kvantitative spørgeskemaundersøgelse.

Datakvalitetssikring af data fra den kvantitative spørgeskemaundersøgelse samt vejlednings- og informationsmateriale til kommunerne analyseres ligeledes på baggrund af metodologien, som er beskrevet i kapitel 2 og som præsenteres i afsnit 5.3 og 5.4. Også her anvendes de to variable validitet og reliabilitet sammen med kategorierne positiv og negativ til at vurdere datakvalitetssikring af den indsamlede data.

Den samlede konklusion på Fase 1 præsenteres i afsnit 5.5 i form af en liste over mangler eller fejl i den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal, som den er foreskrevet af forvaltningsmyndigheden for BBR, som er UFST.

5.1 UDFORMNING AF DEN KVANTITATIVE SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE

BBR blev oprettet efter folketingets vedtagelse af BBR-loven i 1976. Det var bl.a. meningen, at ejendomsvurderingsmyndigheden skulle have mere valide data som grundlag for at vurdere ejendommens værdier.

Det er uvist hvordan det aktuelle ministerium, udvalg og folketing arbejdede med at designe metoden til at oprette et register som skulle indeholde de mange informationer om bygninger og boliger. Vi har som det eneste dokument vedrørende implementering af BBR-loven fundet betænkningen over forslaget til den første BBR-lov som blev vedtaget i 1976 og som medførte at BBR var oprettet i 1977. Her synes det som om, BBR er en slags afløser for folke- og boligtællinger som hidtil havde været afholdt hvert 5. år. Så der skulle f.eks. ikke være problemer med at samkøre BBR med bl.a. CPR. (Boligudvalget 1976, s. 946 f)

Politisk ønskede man et register over bygnings- og boligforhold. For at ændre et tomt register til en total registrering af alle landets bygninger og boliger, kan flere metoder anvendes. Når man implementerer et så omfattende register, må man have tænkt på tilgængelige ressourcer og opvejet fordele og ulemper.

At registret skulle være baseret på ejerindberetningspligt og kommunal kontrol, skyldes derfor sandsynligvis et kompromis mellem antallet af bygninger og boliger og ikke ubegrænsede ressourcer hos myndighederne. Folketinget besluttede, at metoden til dataindsamling til BBR skulle ske med borgernes aktive hjælp.

Man bad borgerne om at oplyse om bygnings- og boligforholdene. Disse oplysninger kunne så efterfølgende kontrolleres af myndighederne. (Boligudvalget 1976, s. 946 f)

Ifølge betænkningen over lovforslaget, var få kritiske overfor konceptet, hvor oplysningerne i BBR var baseret på ejernes pligt til at indberette egne oplysninger. Blandt et mindretal i folketinget var holdningen, at man ikke ville stemme for vedtagelse af lovforslaget, idet man mente, at oplysningerne allerede fandtes i de offentlige registre (Matriklen, tingbøgerne og det kommunale ejendomsregister med vurderingsoplysninger). Bekymringerne gik også på, at man med BBR ville overflødiggøre de lokale vurderingsråd som ville blive overtaget af EDB maskiner, og at brugen af et centralt BBR ville medvirke til at umyndiggøre de enkelte borgere. (Boligudvalget 1976, s. 947)

Desuden blev i første lov forkastet straffebestemmelser for ejeres tilsidesættelse af indberetningspligt, da de stred fundamentalt mod dansk sindelag og frihedstradition. (Boligudvalget 1976, s. 951)

Det er uvist om der har været flere forslag og koncepter i spil til dataindsamlingen, men faktum er, at principperne i processen stort set er uændrede efter ca. 40 år. Kun småting er ændrede, f.eks. at der indberettes gennem IT- platforme og e-mail i stedet for papirkemaer og fysiske breve. Desuden er informationssøgning og vejledning gjort lettere tilgængeligt.

Selvom vi vurderer dette koncept for indsamling og kontrol ud fra metodologien for kvantitative spørgeskemaundersøgelser, er der ikke noget der tyder på, at myndighederne og folketinget har benyttet denne metodologi bevidst og ved aktivt at anvende metodologien for at lave det bedst mulige koncept for en ajourføringsproces. Dette er dog skrevet med forbehold, idet vi ikke har fundet materiale der indikerer, at denne metodologi

er anvendt til at bistå udvalgsarbejdet om BBR for ca. 40 år siden.

Formålet med denne analyse er som nævnt at belyse om metoden for ajourføringsprocessen er god eller dårlig i forhold til metodologien i dag. Derfor går vi ikke mere i dybden med diskussionsprocessen fra lovforslag til lovvedtagelse. Uanset hvad der var årsagen til udformningen dengang, kan man kritisere den måde, hvorpå den daværende proces var udformet og den nuværende, hvor processen næsten er uændret.

Ved udformning af kvantitativ analyse er det vigtigt at være opmærksom på kvalitetssikring af sine data. jf. vores teoriansnit i kapitel 2. Her er validitet og reliabilitet de to centrale variable, som måles sat i forhold til datakvalitetsvurdering. Aktuelt er i denne sammenhæng en ajourføringsproces i form af en dataindsamlings- og kontrolproces.

UFST skriver i rapporten ”BBR arkitekturoverblik” om datakvalitet og behandler i den forbindelse validitet og reliabilitet., dog ikke med et kritisk syn på processen men snarere en redegørelse for, hvordan datakvaliteten er i BBR.

UFST oversætter selv validitet til anvendelighed og reliabilitet til korrekthed. Desuden nævnes ensartethed og fuldstændighed som fokuspunkter til at forbedre datakvaliteten i BBR. (UFST 2018, s. 47)

Af UFSTs brug af begrebet validitet forstås at; *Validiteten* er, at man véd, at det der står i BBR også kan omsættes til f.eks. et areal i virkeligheden og man véd hvilket areal der er tale om. Dvs. om man er sikker på, hvad der måles og er blevet målt. Ifølge UFST har det meget med anvendelsen at gøre, da man skal vide hvad data i BBR kan bruges til. Det kan man kun, hvis man også ved hvad værdierne i BBRs rubrikker betyder. Det går altså begge veje. I indsamlingsøjeblikket

skal man vide hvad der skal indsamles, mens man i anvendelsesøjeblikket skal vide hvad der er indsamlet. (UFST 2018, s. 47)

Af UFSTs brug af begrebet reliabilitet forstås at; *Reliabiliteten* er om oplysningerne er indsamlet på en sådan måde, at de rent faktisk afspejler virkeligheden og det man ønsker, de skal afspejle. Det er af UFST også omsat til korrekthed. (UFST 2018, s. 47)

Ensartethed som UFST nævner som et fokuspunkt til forbedring af datakvaliteten i BBR, vil vi sætte ind under reliabilitet, da det i høj grad omhandler den proces, hvorved man på en ensartet måde indsamler data. Dette lader sig bedst gøre, hvis ensartet måleudstyr og målemetode anvendes efter ensartet og fyldestgørende vejledning.

Fuldstændighed som UFST også nævner som et fokuspunkt til forbedring af datakvaliteten i BBR har vi også rubriceret under reliabilitet, da det omhandler datas afspejling af virkeligheden.

Ovenstående er med til at påpege, at de metodologiske begreber til at beskrive datakvaliteten i BBR er anvendt, dog ikke til at selve ajourføringsprocessen, og hvor der er grundlag for at antage, at fødekæden af data til BBR er svag – altså hvor det svageste led er. Der kan være indbygget mange gode kontrolmuligheder i BBR, men hvis der er en risiko for dårlige rådata, og hvis kontrolmekanismen har sårbare områder i forhold til at dårlige rådata ikke fanges, medfører det antagelsesvist en dårligere datakvalitet i sidste ende. I det følgende isoleres ajourføringsprocessen igen i INDSAMLING og KONTROL, ligesom det blev gjort i redegørelsen for ajourføringsprocessen.

5.1.1 Indsamling

Indsamlingsprocessen er som nævnt i kapitel 4 baseret på ejeres egne indberetninger i form af pligt til indberetning og en ret til at se hvad der allerede er indberettet i BBR-meddelelsen, som kan ses af alle borgere.

Der er lagt op til, at selve validiteten afhænger af, om ejere i 1976 fik angivet de korrekte oplysninger eller at efterfølgende ejere har påset, om oplysningerne passer og indberettet evt. efterfølgende ændringer. Ved nye huse gælder tilsvarende, at der skal indberettes. Her må man dog antage, at oplysningerne er ret præcise, da der forefindes tegninger på nye huse, som også udgør grundlag for byggetilladelsen. Kommunen har således viden om, hvad arealet er sat til at være. Det er selvfølgelig ikke utænkeligt at et hus bygges mindre end tilladelsen siger, men i så fald ændres forudsætningen for den givne byggetilladelse og det vil derfor kræve en ny byggesag, hvor tegninger for det nye byggeri godkendes. Kommunen vil ofte gerne have dokumentation på færdigt byggeri i form af afsætningsplan og IBS-attest.

Det tidstro element i validiteten omhandler, at der sker en indberetning fra ejeren ved ændringer på ejerens ejendom. Hvis der ikke indberettes, kan det betragtes som nonresponse jf. teorien.

En måde hvorved man kan sikre, at det er det rigtige, der bliver indberettet er, at BBR-instruksen (vejledningen) til borgeren er god, og at der foreligger et følgebrev gennem gode informationskanaler, som kan oplyse om, at man overhovedet har indberetningspligt som ejer.

En ulempe ved denne konstruktion af indberetningspligt ved ændringer er, at BBR-instruksen og loven kan ændre sig, så der kommer nye oplysninger, som skal indberettes eller nye måder, hvorpå eksisterende oplysninger skal opgøres. Dette er der taget højde for i lovgivningen, da det til en hver tid er ejerens pligt at påse,

om BBR er opdateret. Da man ikke kan forvente at ejeren altid er oplyst omkring BBR-loven og instruksen, vil det optimalt set kræve følgebrev i form af gode oplysningsmetoder og evt. landsdækkende oplysningskampagner. Så længe det er en ejerpligt, må der kræves oplysningskampagner om pligten samtidigt med udsendelse af gennemsigtige og forståelige vejledninger.

I forhold til spørgsmålet om at BBR afspejler virkeligheden, kan det påpeges, at det er godt, at der er taget højde for, at BBR skal indeholde oplysninger om forhold, selv hvis de er ulovlige. På den måde har man forsøgt at sikre, at forholdene er registrerede på trods af ulovlighed. Man kan dog frygte, at ulovlige forhold over tid vil blive glemt af kommunen og måske på længere sigt fremstå og opfattes som lovlige, da de jo står anført i BBR. Eventuelle købere vil jo også kigge på boligen og se, at BBR passer og måske derfor have tillid til, at der ikke er nogle ulovlige forhold.

5.1.1.1 Validitet (indsamling)

Validitet i BBR-sammenhæng betyder, at oplysningerne, der forefindes i BBR skal modsvarer de oplysninger, man ønsker, der skal være i BBR, altså de oplysningerne, som myndighederne har bestemt. For at man kan regne med, at det er de rigtige oplysninger, som kommer i BBR, må man sikre, at oplysningerne bliver indsamlet korrekt. Der skal således foreligge en beskrivelse af, hvilke data det drejer sig om, og hvordan man har tænkt sig, at de indsamles. Dette gør også data mere brugbare for anvenderne, fordi man så ved, hvad BBR-data afspejler og, hvordan man kan forvente, at de er indsamlet. Desuden er det også vigtigt, at ejeren overhovedet er klar over ejerpligten.

Ejere har påset at BBR passer, efter ændringer i BBR-lovgivningen

Ejere eller tidligere ejere har indberettet ændringer f.eks. ved byggeri.

Ejere, indberetter via de selvbetjeningssystemer der er lavet til formålet, såfremt BBR ikke stemmer med virkeligheden.

Desuden vil dedicerede dårlige målinger enten pga. manglende omhu, dårligt udstyr, manglende forståelse eller for høj indsigt i systemet (pga. spekulation) påvirke reliabiliteten, som omtales under 5.1.1.2 Reliabilitet.

Ejerne har, for at efterse om BBR er i overensstemmelse med de faktiske forhold, mulighed for at tilgå oplysninger i BBR. For at kontrollere, om de eksisterende oplysninger er i overensstemmelse med virkeligheden, kræves imidlertid en ligeså stor indsats, som for at lave ny indberetning.

Der kan siges at være negativ påvirkning af validiteten, når det er ejeren og dermed en lægmand som er ansvarlig for at registrere og indberette data. Lægmand er det modsatte af professionel og er man lægmand, er der ingen garanti for, at man vil udføre en given opgave jf. en kravspecifikation (vejledning), ligesom en professionel ville gøre det.

Der er simpelthen risiko for variation i den måde data indsamles på – en variation som vil påvirke validiteten i en negativ retning.

Der kan siges at være negativ påvirkning af validiteten, når man lader ejere stå for at indberette oplysninger. Oplysningerne kan derved være givet på et subjektivt grundlag, selvom man med vejledningen forsøger at ensrette indberetningen. Man kunne måske forestille sig, at nogle ejere ville prøve at spekulere i at manipulere med tallene, der indberettes og således bevidst modarbejde konceptet, for derved at opnå en fordel. Omfanget af ejere der gør sig skyldig i spekulation, vil formentlig variere alt efter hvor meget man kender til anvendelsen af BBR-data. F.eks. vil en ejer som kun kender til vurderingsanvendelse, måske spekulere mere end ejere som f.eks. også kender til forsikringsanvendelse.

Det kan være problematisk for kommunens kontrolfunktion, at ejerne kender til arealligningerne, de øvrige interne kontrolfunktioner og sandsynlighedsvurderinger, da man så er vidende om, hvordan kontrollen kan omgås.

Der er ikke krav om indberetning på faste tidspunkter f.eks. ved salg eller hvert 5. år. I stedet er det lagt op til, at ejeren til enhver tid har ansvaret for, at registret er ajourført. Dette kan synes overfladisk formuleret og kan medføre, at ejerne glemmer at indberette ændringer af ejendommen, hvilket giver det uheldige non-response. I den gamle betænkning over BBR-lovforslaget, skriver boligudvalget, at man før BBR bl.a. baserede ejendomsvurderinger på at udsende spørgeskemaer til ejerne hvert 5. år. (Boligudvalget 1976, s. 946) Denne kontinuerlige rundspørge må have krævet mere manuelt arbejde, da man jo ikke havde digitalisering i samme grad. Med dette koncept kunne der principielt også gå næsten 5 år fra, man lavede en ændring på en ejendom til næste 5. årige folke- og boligtælling.

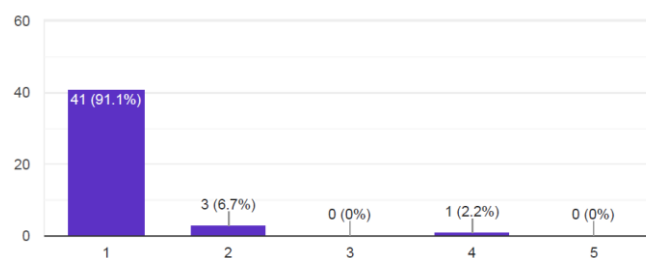
Det positive ved indsamlingsprocessen i forhold til validiteten synes at være, at vi i Danmark generelt har stor tillid til myndighederne og medborgere i Danmark. (Svendsen 2018)

Vi har altså tillid til, at myndigheden forvalter til landets og borgernes bedste, og vi har tillid til vores medborgere. Måske kunne man udvide det til at sige, at vi også har tillid til, at vores medborgere indberetter BBR korrekt. Det er således i god overensstemmelse med et tillidsbaseret ejerindberetningssystem i Danmark.

Der er ved loven indbygget en form for motivation eller rettere en negativ motivation for at indberette til BBR. Man kan således tildeles en straf, som, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lov, maksimalt kan udgøre en bøde på 5.000 kr. (BBR-loven § 9 stk. 1). Det er positivt i forhold til metodologien med virkemidler i forhold til at få response. Man skal dog have

kendskab til bødesanktionen, før det bliver til en egentlig bødetrussel, og dermed en motivation for at have styr på sin BBR-meddelelse. Spørgsmålet er, hvornår man får en mindre bøde, og hvornår den maksimale bøde ikendes.

Det er svært at sige om bødestraffen har nogen som helst virkning i praksis. Ifølge vores spørgeskemaundersøgelse af kommunerne, bliver der dog sjældent udstedt bøder til boligejere, hvis kommunen bliver opmærksom på uoverensstemmelse mellem BBR og virkeligheden. Dette anses som værende negativt for motivationen og dermed responsen. En ting er, at kommunen rent faktisk finder fejl. Noget andet er, om der så er konsekvens, som kan skabe respekt blandt ejerne, en respekt som kan bredes i takt med rygterne om kontrol og bøder spredes.



Figur 5.1: Spørgsmål 3.11 Kommunen udsteder bøder til boligejeren hvis der opdages uoverensstemmelse mellem BBR og virkeligheden. (1 er meget uenig, 5 er meget enig) (Bilag B, spørgsmål 3.11).

5.1.1.2 Reliabilitet (indsamling)

Hvor ovenstående om validitet berører BBRs afspejling af virkeligheden, om hvordan vi ved det og på hvilken måde, stikker reliabiliteten dybere. Konceptet for reliabiliteten i BBR er, at det er alle boligejere, som skal være respondenter. Dvs. alle de ejere, som til hver tid og stand kender deres bolig bedst

Ligesom påvirkning af validiteten, har det også en negativ virkning på reliabiliteten, at det ejeren selv og dermed lægmand, der skal stå for indberetningen.

Det anses som en negativ påvirkning, at ejeren ikke er professionel og hverken har godt kendskab til vejledningen eller har erfaring.

Ejerens subjektivitet har, udover påvirkningen på validiteten, også en negativ påvirkning på reliabiliteten. Da det er ejeren, der har indberetningspligten, vil der altid være risiko for, at hans subjektive rolle, i form af at eje den ejendom som skal registreres, vil påvirke reliabiliteten i forhold til at angive oplysninger om hans egen ejendom. BBR bliver derved ikke bedre end den mest subjektive vurdering, hvilket gør ejendommens oplysninger i BBR, som beror på de mest subjektive indberetninger, usikre.

Der er derfor sandsynligt, at registret ikke modtager objektive og sande oplysninger men oplysninger, der vil være påvirket af forståelsen af BBR, og hvad data kan anvendes til. Man ville kunne have en forestilling om, at et større angivet boligareal kunne medføre højere ejendomsbeskatning. Endvidere kunne man tænke, at et større areal ville medføre en højere salgspris i en salgssituation.

Reliabiliteten påvirkes af respondentens forståelse af de stillede spørgsmål, altså en viden om, hvad og hvordan, der skal måles.

Ved arealberegning af boligen, er der mulighed for misforståelse, da der er forskel på netto- og bruttoarealer.

Hertil kommer problemet med indberetning via de selvbetjeningsløsninger, der forefindes. Der eksisterer mange muligheder for at søge information, hvilket kan medføre en risiko for, at de rigtige vejledninger til borgeren, sammenblandes med vejledninger til kommunen.

Der er ingen krav til selve nøjagtigheden af arealmålingen, og derved ingen krav til målemetoden. Der kan anvendes alt fra små 1 meter symålebånd og 2 meter tommestokke til elektroniske distancemålere og evt. Totalstationer, hvis man får en professionel til at opmåle. Den store diversitet i mulige instrumenter har negativ indflydelse på reliabiliteten.

Måleinstrumentet udgøres af respondenterne plus valget af udstyr til opmåling. Det betyder reelt at måleinstrumentet består af subjektive og ikke-fagligt funderede ejere + valgfrit måleudstyr. Rent metodologisk forhindrer dette en ensartet måling med høj reliabilitet. Havde man kendskab til den dårligste type måling, i.e. den mest subjektive lægmand med et minimal-målebånd, kunne man tilnærmelsesvist komme med et estimat af minimumsafvigelsen. Dermed kunne man opstille målsætninger og specifikationer, som ville kunne angive, at BBR-boligareal er bedre end x- antal kvadratmeter i afvigelse.

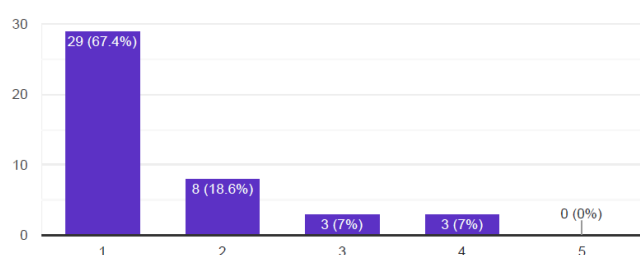
Indberetningssystemet i BBR (ret BBR) (UFST 2019e) synes rimeligt intuitivt, hvilket kan minimere grove fejl i form af tastefejl. Ejerens indberetning indtastes direkte, og kommunen kan derefter godkende eller afvise.

5.1.2 Kontrol

Kontrolprocessen er baseret på kommunens ret og pligt til at anvende en række kontrolmekanismer.

Den er designet således, at ejerens indberetninger skal godkendes af kommunen. Kommunen har forskellige muligheder for at sandsynliggøre om en given indberetning er sand, og om de eksisterende oplysninger i BBR er korrekte eller om de med fordel kan kontrolleres. Kommunen har også yderligere hjemmel til at besigtige ejendomme og foretage opmåling, selv uden retskendelse, såfremt det ikke kræver adgang til husets indre.

Man må dog anerkende, at kommunerne på mange områder er pressede, hvorfor det må formodes, at de ikke har ressourcer til at foretage besigtigelser på alle ejendomme, som virker mistænkelige ifølge de logiske kontroller og andre sandsynlighedsbetragtninger. Dette underbygges i vores spørgeskema til kommunerne. Her svarer langt hovedparten, at de ikke foretager kontrol på ejendommen.



Figur 5.2: Spørgsmål 3.10 Kommunen er sommetider ude hos boligejerne med henblik på at kontrollere om BBR er korrekt. . (1 er meget uenig, 5 er meget enig) (Bilag, B spørgsmål 3.10).

Dilemmaet er, at uanset hvor gode interne kontrolsystemer BBR har indbygget, så vil det aldrig kunne måle sig med et egentligt kontrolbesøg på stedet. Men kontrolbesøgene kræver mange flere ressourcer end de andre kontrolmuligheder, som varetages fra kontoret.

UFST har til opgave at føre tilsyn med kommunerne. En slags topstyring, der skal sikre ensretning og videreledning af de bedste erfaringer blandt kommunerne. Dette kan synes som et populistisk tiltag, hvis effekt er vanskelig at måle. Kommunernes kontrol kan ikke blive bedre end borgernes indberetninger, som er det svageste led, og forværres ved manglende tildelte ressourcer til formålet. På dette område er der principielt ikke ændret meget ved ajourføringsprocessen, siden den første BBR-lovs vedtagelse. Det er formentligt blevet nemmere at foretage interne kontroller pga. digitaliseringen, men samtidig er kommunerne også blevet noget større, hvilket har givet hver BBR-afdeling i kommunerne et større geografisk område at forvalte.

5.1.2.1 Validitet (kontrol)

Kontroldelen i ajourføringsprocessen styrker validiteten. De værktøjer der er til rådighed jf. gældende ret, vil med tilstrækkelige ressourcer bidrage til at øge validiteten.

Det er især positivt for validiteten, at kommunen har mulighed for at kontrolbesigtige ejendomme og foretage opmåling uden retskendelse. Et krav må være, at dette faktisk gøres, og at kommunens medarbejdere eller repræsentanter har den rette faglighed til at foretage besigtigelse og opmåling.

Problemet opstår, når kommunen ikke har tilstrækkelige ressourcer. Så bliver det, som skulle fungere som kontrol en form for falsk tryghed for anvenderne af registret. Hvis man i konceptet for BBR kan læse, at ejerens indberetninger bliver kontrolleret af kommunen, som igen er underlagt tilsyn af UFST, kan man tro at kvaliteten i BBR er bedre end den egentlig er. Når vi ud fra vores spørgeskemaundersøgelse af kommunerne kan se, at der i høj grad ikke anvendes de anerkendte kontrolværktøjer, besigtigelse og opmåling på ejendommen og bødesanktion ved uoverensstemmelser, skaber det øget baggrund for at være kritisk over for konceptet bag ejerindberetning. Derfor anses tankerne bag lovgivningen som værende positivt for validiteten, men forvaltningen i praksis er negativ.

5.1.2.2 Reliabilitet (kontrol)

Generelt er der indbygget mange gode kontrolmekanismer i kontrolprocessen som nævnt i figur 4.4, som ville kunne bidrage med øge reliabiliteten.

Disse kontrolværktøjer ville øge reliabiliteten, hvis de blev udnyttet til fulde af kontrolmyndighederne (kommunerne og UFST), og de havde tilstrækkelige ressourcer til rådighed. Værktøjerne blev i figuren 4.4 opstillet hierarkisk stigende efter konsekvens.

Hvor bødesanktionen mest har potentiale til at øge validiteten i indsamlingsprocessen, har de andre værktøjer potentiale til at øge reliabiliteten som følge af en efterfølgende kontrolindsats til opnåelse af bedre data.

Det drejer sig især om kommunens mulighed for besigtigelse hos grundejerne. Spørgeskemaet til kommunerne viser, at de sjældent benytter dette værktøj. Det ville kunne øge reliabiliteten, hvis kommunerne gjorde mere brug af strategiske stikprøver i undersøgelser, hvilket det at foretage besigtigelse på ejendomme, der stikker ud i sandsynlighedskontroller er et eksempel på. Desuden vil en udvidelse af kontrolmuligheder f.eks. i form af bedre mulighed for at samkøre med flere typer registre, måske kunne bidrage ekstra til positiv reliabilitet.

UFST fører som øverste myndighed tilsyn med kommunerne og udsteder vejledninger. Det er hensigtsmæssigt, at man har en central styring for dels at undersøge, hvordan kommunernes kontrolindsats er, og dels at sikre grundlag for en ensartet indsats i landets kommuner. På den måde kan UFST hjælpe kommunen til at udforme den bedste indsats. Herudover vil kommunerne indgå en slags forpligtigelse, da de er bekendt med, at der kan komme tilsyn. Kommunerne kan også have viden, som UFST kan tage til efterretning, og med baggrund heri udforme vejledninger, der kan udbredes til de øvrige kommuner.

	Validitet	Reliabilitet
Positiv	- Tillidsbaseret – passer godt i Danmark - Motivation – bødestraf ved manglende indberetning (som dog sjældent bruges) - Kontrolværktøjer – er godt (dog med falsk tryghed, da anvenderne ikke ved at kontrolværktøjerne ikke altid bruges. - Kontrolbesigtigelse på ejendomme (anvendes dog sjældent)	- Intet positivt i forhold til indsamlingsproces - Ret BBR-portalen (minimere grove tastefejl) - Kommunens logiske kontroller og samkøring - Kommunens besigtigelse på ejendommen (hvis medarbejderen har den faglighed der kræves) - Kommunens bødestraf ved uoverensstemmelse (som dog sjældent bruges) - UFSTs tilsyn med kommuner og topstyret konstruktion. Sikrer grundlag for ensartethed.
Negativ	- Lægmand i indsamlingsproces skal kende til pligten og aflæse lov og vejledning, (negativt for ensartetheden) - Subjektiv ejer i indsamlingsproces (har interesser i sin egen BBR-meddelelse) - Løbende opdatering – ikke fast f.eks. ved ejerskift eller f.eks. et fast interval. - Intet negativt om kontrolproces (men kommunen anvender sjældent værktøjerne.)	- Lægmand i indsamlingsproces - er ikke professionel inden for opmåling og BBR - Subjektiv ejer (kan have økonomiske interesser) - Ingen krav til måleudstyr og nøjagtighed

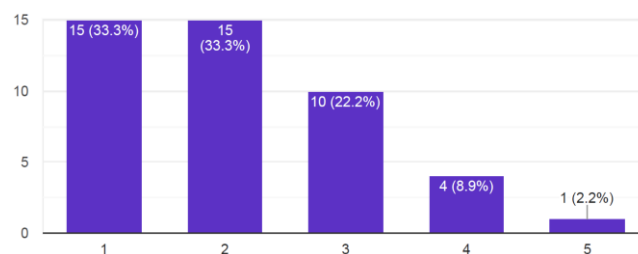
Skema 5.1: Negativ og positiv påvirkning af validitet og reliabilitet i indsamlings- og kontrolproces.

5.2 VEJLEDNING TIL RESPONDENT

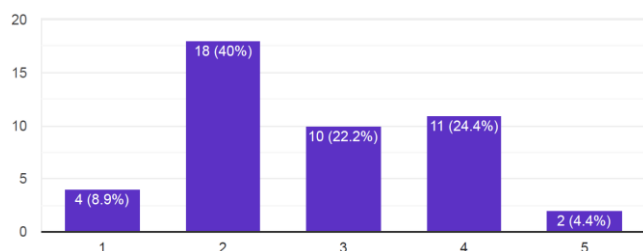
I dette afsnit præsenteres den kritiske analyse af de vejledninger, hjemmesider og muligheder respondenter har adgang til i forbindelse med besvarelsen af den kvantitative spørgeskemaundersøgelse. Der findes to hjemmesider udgivet af UFST, som respondenter kan tilgå for at finde hjælp til deres besvarelse: BBR Bygnings- og Boligregistret og Ejendomsinfo.

De to hjemmesider respondenter har henviser alle til en BBR-vejledning og BBR-instruksen samt en generel henvisning til at kontakte den relevante kommune, hvis der skulle være yderligere opklarende spørgsmål fra respondenter.

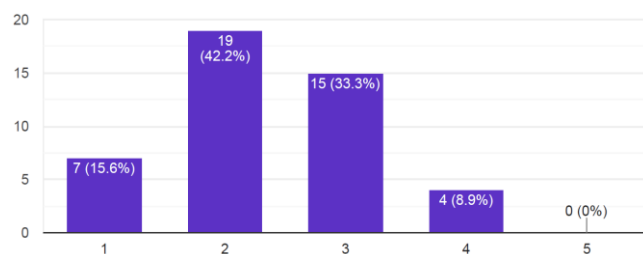
Kritisk analyse af vejledninger er et led i at sammenholde den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal med metodologien, men vigtigheden af analysen bliver også belyst af spørgeskemaundersøgelsen til Danmarks 98 kommuner vedrørende BBR-boligareal.



Figur 5.3: Spørgsmål 3.3 Boligejerne er godt nok klædt på til at indberette arealer til BBR. (1 er meget uenig, 5 er meget enig) (Bilag B, spørgsmål 3.3).

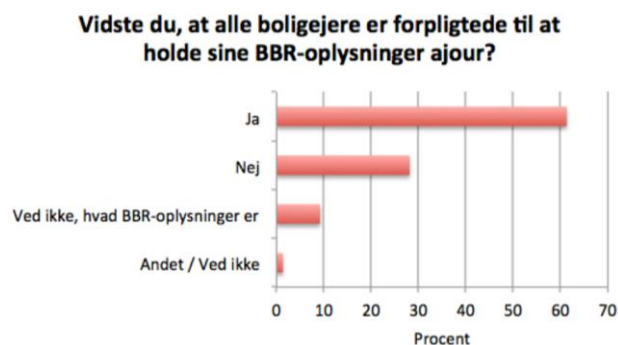


Figur 5.4: Spørgsmål 3.1 Boligejerne ved godt, at de har indberetningspligt til BBR. (1 er meget uenig, 5 er meget enig). (Bilag B, spørgsmål 3.1)



Figur 5.5: Spørgsmål 3.2 Boligejerne kender konsekvenserne ved forkert BBR. (1 er meget uenig, 5 er meget enig). (Bilag B, spørgsmål 3.2)

Kommunernes respons på spørgeskemaundersøgelsen understøttes af en spørgeskemaundersøgelse udført af Boligsiden.dk i 2016, hvor de på hjemmesiden spurgte boligejere, om ”Vidste du, at alle boligejere er forpligtede til at holde sine BBR-oplysninger ajour?” (Jensen 2016). 1.042 responderede og figur 5.4 viser fordelingen af resultatet.



Figur 5.6: Graf over fordeling af svar på spørgeskemaundersøgelse af Boligsiden.dk (Jensen 2016)

Undersøgelsen viste, at over en fjerdedel af boligejerne ikke var opmærksomme på deres pligt i forhold til ajourføring af BBR, og 9% kendte slet ikke BBR, hvilket samlet set peger på en mangel i vejledningen af boligejerne, både i forbindelse med oplysning om BBRs eksistens og i forbindelse med boligejerens pligter og rettigheder.

I de følgende underafsnit vil de to hjemmesider, vejledning, instruks samt telefonisk hjælp blive analyseret med udgangspunkt i metodologien for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse, som beskrevet i indledning til kapitel 5. Opbygningen af de enkelte underafsnit består af en kort præsentation af mediet, en analyse af konsekvensen for validitet samt en analyse af konsekvensen for reliabilitet.

5.2.1 BBR-instruks

Forhistorien til BBR-instruksen er, at en lang række af cirkulæreskrivelser blev indskrevet i en vejledning i 1990 (UFST 2019b), der træder i stedet for disse cirkulæreskrivelser. Cirkulæreskrivelserne blev på denne måde ændret fra at være bindende til at være vejledende. Forskellen er principielt ikke stor, da vejledninger til underordnede myndigheder (her kommunerne) alligevel oftest anses som bindende.

I BBR-Instruksens afsnit 0 står der følgende:

BBR-instruksen fastsætter konkrete bindende retningslinier for den kommunale forvaltnings drift, ajourføring og anvendelse af BBR. De retningslinier, der fastsættes i instruksen har derfor samme bindende karakter, som traditionelle cirkulæreskrivelser fremsendt i brevform til de enkelte kommunalbestyrelser.
(VEJ nr. 9628 af 1998)

Afsnittet fortolkes som, at BBR-instruks udelukkende finder anvendelse for kommunerne og særligt registerførerne i kommunerne. Trods dette anvendes BBR-instruksen som vejledning til respondenter uden nogen

form for translation til lægmandstermer på BBR.dk (UFST 2019c). BBR-instruksen præsenteres blot på en hjemmeside med en mere intuitiv brugerflade end selve vejledningen på Retsinformation.dk (Civilstyrelsen n/a).

BBR-instruksen er det lovgældende dokument, hvis der i en anden form for vejledning er modsigende bestemmelser:

Skulle der være betydningsforskelle mellem BBR-instruksen og denne vejledning, er det BBR-instruksen, der gælder. Du finder BBR-instruksen her (UFST 2019c)

I denne analyse af BBR-instruksen tages der udgangspunkt i den online adgang til instruksen (UFST 2019b), der er mere brugervenlig en VEJ nr. 9628 af 31/12/1998.

5.2.1.1 Validitet

I forhold til validitet i den kvantitative spørgeskemaundersøgelse spiller BBR-instruksen en central rolle, fordi den er begrebsdefinerende for konceptualiseringen, der skete i udviklingen af den kvantitative spørgeskemaundersøgelse. BBR-instruksens formål er bl.a. at give en teknisk definition af de enkelte arealbegreber, heriblandt BBR-boligareal. Definitionen er skrevet med tekniske termer, der kan volde forståelsesproblemer for en ikke arealkyndig respondent. Herudover er der endnu en mulighed for forvirring, da begrebsdefinitionen for BBR-boligareal er listet under punkt 5.1.2 *Arealbegreberne på enhedsniveau* (UFST 2019b), hvilket er ulogisk, hvis respondentens bolig er en hel bygning; f.eks. et fritliggende énfamiliehus.

I BBR-instruksen antages det, at en respondent, der ejer et fritliggende énfamiliehus, ved, at der regnes med en boligenhed som helhed, hvad boligareal betyder jf. Konceptualiseringen, og at respondenterne på denne baggrund er i stand til at identificere det korrekte indberetningsfelt i instruksen. Det er altså et forhold, der taler for en negativ påvirkning af validitet, da instruksen indfører ulogiske slutninger for lægmand.

5.2.1.2 Reliabilitet

I forhold til reliabilitet i den kvantitative spørgeskemaundersøgelse spiller BBR-instruksen også en central rolle. Tages der udgangspunkt i stabilitets reliabilitet (Neuman 2014, s. 212) er denne høj, hvis redskabet der måler, over tid, hver gang producerer det samme resultat. Herefter anskues redskabet der måler som kombinationen af respondenterne og det måleinstrument de har valgt at anvende til at måle BBR-boligareal. Der er i BBR-instruksen ingen krav til, hvilket instrument, der anvendes til dette – blot at angivelsen af BBR-boligareal er i kvadratmeter.

I et tænkt eksempel har et fritliggende énfamiliehus fire ejere over en periode, der alle ønsker at måle BBR-boligareal. De fire respondenter kan bl.a. vælge at måle med tommestok, målebånd, stålmålebånd og *Bosch GLM 40 Professional laser-afstandsmåler*³, som har en målelængde på hhv. 2, 2, 20 og 40 meter. På grund af måleinstrumenternes forskellighed i målelængde, materiale og fleksibilitet er der grundlag for fire vidt forskellige målinger. Yderligere er der risiko for at opnå fire vidt forskellige målinger. Yderligere er der risiko for, at de fire respondenter opfatter BBR-instruksen forskelligt, da den ikke er udformet specifikt til respondenterne, men til kommunernes medarbejdere, hvilket giver fire forskellige opfattelser af, hvordan BBR-boligareal skal opmåles. Eksemplet viser, at der over tid,

³ Fundet på www.bygxtra.dk

med fire boligejere og kun et lille udvalg af måleinstrumenter er 4x4, altså 16, mulige resultater. Reliabiliteten påvirkes altså negativt af, at BBR-instruksen ikke er udformet specifikt som vejledning for respondenter, hvilket påvirker datakvaliteten af de indsamlede data negativt.

5.2.2 BBR-arealvejledning

Arealvejledningen er udarbejdet af UFST for at hjælpe ejere af de mest almindelige hustyper. I arealvejledningen henvises der til, at der ved tvist mellem informationer i arealvejledningen og BBR-instruksen, så er det BBR-instruksen, der er den gældende. Herudover henvises der generelt til at tage kontakt til den kommune respondenter tilhører.

5.2.2.1 Validitet

I forhold til validitet hjælper BBR-arealvejledning med at skabe et bedre forståelsesbillede af, hvad BBR-boligareal er; desuden, hvad ethvert areal i BBR er.

1.1 Brutto- og nettoarealet

Arealer i BBR opgøres efter bruttoarealprincippet. Det betyder, at bygningers arealer opgøres ved at måle i vandret plan på ydersiden af ydervæggene i plan med færdigt gulv. Boligens arealer opgøres ligeledes som bruttoetagearealer, dvs. boligens samlede areal skal måles til ydersiden af ydervæggene. (UFST 2019f)

1.4 Samlet boligareal

Det samlede boligareal er summen af alle beboelsesrum inkl. køkken, bryggers, bad og toilet. Udnyttet tagetage og kælder, der er godkendt til beboelse, indgår i det samlede boligareal. Indvendige trapper regnes med på alle de etager, som trappen forbinder (UFST 2019f)

Konceptualiseringen af begrebet BBR-areal og BBR-boligareal er gennem arealvejledningen beskrevet på en enkel og forståelig måde, men kunne med billedeksem-

pler være i en højere kategori af læsevenlighed for respondenter, da der kan være respondenter, der har svært ved at gå fra tekst til forståelse. Med forklarende illustrationer, ville arealvejledningen opnå en bredere forståelse.

På trods af, at arealvejledningen er god til at afgrænse konceptualiseringen med henblik på, hvordan BBR-boligareal skal forstås, kommer arealvejledningen ikke nærmere ind på, hvad der egentlig defineres som boligareal, hvor der refereres til byggelovens bestemmelser, der var gældende for opførselsåret af den pågældende bolig. Respondenten skal altså selv sætte sig ind i lovgivning for boligbyggeri for at finde den gældende lov for opførselsåret, hvis der overhovedet er en lov. Bygningsreglementerne tilbage til 1961 er tilgængelige, men er respondentens bolig opført før den første reelle Byggelov blev vedtaget i 1960 skal respondenter selv finde frem til, hvad der er defineret som bolig jf. *god byggeskik* eller tidligere bestemmelser.

5.2.2.2 Reliabilitet

I forhold til reliabilitet er det både godt og mindre godt, at arealligningen (der også fungerer som en intern kontrol af arealer i BBR) er præsenteret i arealvejledningen. Tages der udgangspunkt i, at respondenter forsøger at få ligningen til at gå op, kan der opstå situationer, der kan have negativ betydning for reliabiliteten. Reliabiliteten rammes f.eks. negativt, hvis respondenter har opmålt, så ligningen ikke går op og blot vælger at ændre på et tal – *satisficing*. Ligningen går op, men reliabiliteten går ned, da en arealangivelse nu er blevet forkert for at opnå den indbyrdes relation mellem areallerne.

En anden grund til, at den interne arealkontrol (arealligningen) præsenteres er, at den kan give anledning til spekulation, da nogle arealer er pålagt en større værdi og dermed en højere ejendomsværdibeskatning. Alene

det, at muligheden er til stede påvirker reliabiliteten negativt. Herunder et citat fra spørgeskemaundersøgelse af Danmarks 98 kommuner vedrørende BBR:

Vi kommer selvfølgelig aldrig helt med 100%, men vores data er tilfredsstillende nok. Der vil desværre, altid være nogen som spekulere i, at holde oplysninger om ekstra m² skjult indtil de skal sælge, pga. ejendomsskat.
(Bilag B, spørgsmål. 2.2)

Reliabiliteten påvirkes negativt af, at der ikke angives, hvilket måleinstrument respondenterne bør eller skal anvende i opmålingssituationen, hvilket også er beskrevet i afsnit 5.2.1.

5.2.3 BBR.dk

Hjemmesiden fungerer som en portal for indberetning af data til BBR og adgang til vejlednings- og informationsmateriale for respondenterne.

5.2.3.1 Validitet

I forhold til validitet påvirker hjemmesiden positivt. UFST, der administrerer hjemmesiden, har her forsøgt at forklare konceptualiseringen af de mange begreber i BBR, herunder BBR-boligareal. Forklaringerne på hjemmesiden holdes i generelle vendinger, og til selve opmålingen henvises der til BBR-instruksen eller BBR-arealvejledning, der er analyseret i de foregående afsnit 5.2.1 og 5.2.2. Derfor er resultatet i sidste ende, at hjemmesiden ikke tilfører ny viden til respondentens forståelse af konceptualiseringen af BBR-boligareal.

I forhold til manglende besvarelse over tid, der forholder sig til respondentens forståelse af, hvad data i BBR anvendes til behandler hjemmesiden kortfattet dette. Der er flere steder en kortfattet beskrivelse af anvendelsen af data i BBR som i eksemplerne herunder:

Oplysningerne i BBR anvendes både af de statslige, regionale og kommunale myndigheder samt af forsyningselskaber og private virksomheder, som fx ejendomsmæglere og realkreditinstitutter.
(UFST 2019c)

Oplysningerne blev i 1977 hovedsageligt brugt til folkeboligtællinger og ejendomsvurdering. I dag benyttes BBR-data af mange forskellige offentlige myndigheder og private virksomheder.
(UFST 2019c)

Tages der udgangspunkt i anvendelsen af data fra BBR, som er afdækket i den eksisterende litteratur inden for BBR, er det en meget afkortet eksempelliste over anvendelsen af data fra BBR. På grund af det ret smalle eksempelgrundlag, er der risiko for, at respondenterne ikke bliver nået, når formålet er at bibringe det rette incitament til løbende at besvare den kvantitative spørgeskemaundersøgelse. Herudover kan respondenterne være uforstående over, hvilke ændringer i deres ejendom, der påkræver en ajourføring af data i BBR, idet respondenterne ikke bliver præsenteret for alle mulige og kendte anvendelser af data i BBR.

5.2.3.2 Reliabilitet

I forhold til reliabilitet har det smalle kendskab respondenterne har til anvendelsen af data i BBR også en betydning. På baggrund heraf og det generelle fokus på, at BBR-boligareal anvendes til beregning af ejendomsskat, kan der opstå en tendens til at respondenterne fortrækker en mindre arealangivelse i opmålingsøjeblikket. Det er problematisk for reliabiliteten, hvis der ikke tages højde for at fjerne muligheden for denne systematiske fejl.

Repræsentativ reliabilitet (Neuman 2014, s. 212f) omhandler undergruppers tendens til at påvirke det sande svar med et ønske om, at præsentere sig bedre. Denne repræsentative reliabilitet kan finde anvendelse i eksemplet med et ønske om et mindre boligareal for at

sikre, at boligejeren ikke betaler for meget i ejendoms-skat. Nogle boligejere vil være sikre på, at der ikke kommer en ekstraregning, fordi der i en periode har været betalt for lidt og har derfor en tendens til at overvurdere BBR-boligareal. En anden gruppe af boligejere ønsker måske at sikre, at de absolut ikke betaler mere end nødvendigt og har en tendens til at undervurdere BBR-boligareal. En tredje gruppe er måske uvidende om anvendelsen af BBR-boligareal og har derfor en tendens til ligegyldighed over for data, der bare skal være gode nok til, at de ikke behøver at måle igen – *satisficing*.

Hjemmesiden tilføjer ikke ny viden til respondenterne i form af, hvordan der skal måles arealer, altså det tekniske perspektiv i forståelsen af konceptualiseringen af begrebet BBR-boligareal, da der blot henvises til BBR-instruksen og BBR-arealvejledning så snart opmålingssituationen opstår. Hjemmesiden leverer dog information til respondenterne om forståelsen af anvendelsen, selvom denne er skævvredet af det store fokus på det økonomiske aspekt for respondenterne i form af BBR-boligareals betydning for ejendomsbeskatningen.

5.2.4 Ejendomsinfo

Hjemmesiden præsenterer viden til respondenterne om *Ejendomsdata – OIS, Bygnings- og Boligregistret (BBR), Ejendomsvurdering og BBR samt Grunddata-programmet og BBR* (UFST 2019d) og tjener derfor et formål i oplysning af respondenterne, så de i en større grad kan relatere til vigtigheden af data i registret.

Hjemmesiden har fokus på at forklare systemernes vigtighed og er derfor ikke med til at skabe en sammenhæng mellem, hvad og hvordan respondenterne skal måle. Hjemmesidens fokus sætter dog hele BBR i perspektiv for respondenterne og forklarer detaljeret, hvorfor BBR er vigtigt og ikke mindst, hvad BBR er.

5.2.4.1 Validitet

I forhold til validitet for BBR-boligareal leverer hjemmesiden, Ejendomsinfo, ikke ny viden, der bedre ville kunne sikre respondenterne om forståelsen af konceptualiseringen af BBR-boligareal.

I forhold til manglende besvarelse over tid, påvirker hjemmesiden, Ejendomsinfo, validitet positivt. Med hjemmesiden får UFST udmeldt vigtigheden af BBR til respondenterne og giver et langt mere detaljeret overblik over anvendelsen af data i BBR som vist på figur 5.1.

Anvendelser af BBR



Figur 5.7: Anvendelser af BBR (UFST 2019d)

På baggrund af den detaljerede anvendelseskortlægning af data i BBR øges respondenterne om incitamentet for at medvirke i den kvantitative spørgeskemaundersøgelse og skaber dermed forøget validitet.

5.2.4.2 Reliabilitet

Hjemmesiden Ejendomsinfo skaber ikke ny viden for respondenterne, der kan øge reliabilitet. Dog henvises der til BBR-instruksen som vejledning for boligejerne.

5.2.5 Telefonisk vejledning fra kommune

På hjemmesider og vejledninger henvises der til, at respondenter kan kontakte kommunen, hvori den pågældende bolig er beliggende, hvis der er spørgsmål til besvarelsen, der ikke er dækket af vejledning eller hjemmesider. Derfor er kommunens hjælp også defineret som vejledning til respondenter.

5.2.5.1 Validitet

I forhold til validitet er det muligt telefonisk at kontakte en kyndig person i kommunen, hvilket kan øge forståelsen for konceptet BBR-boligareal for respondenter. Sammenholdt med den eksisterende vejledning er det muligt at få be- eller afkræftet opfattelser. Derfor påvirker den telefoniske vejledning fra kommunen validiteten i en positiv retning, så længe alle 98 kommuner vejleder korrekt i forhold til lovgivningen og i særdeleshed BBR-instruksen, der er den administrative vejledning fra den overordnede - (UFST) til den underordnede myndighed (kommunerne)

Validitet i forhold til ajourføring antages ikke at blive påvirket, da det formodes, at respondenter allerede er i gang med at ajourføre BBR-boligareal, hvis det er nødvendigt for dem at kontakte kommunen for at få vejledning i, hvordan dette gøres.

5.2.5.2 Reliabilitet

I forhold til reliabilitet formodes det, hvis alle 98 kommuner vejleder korrekt, at den påvirkes positivt, hvis respondenter i opmålingsøjeblikket får telefonisk vejledning til, hvordan de skal måle op.

Uden en kvalitativ spørgeskemaundersøgelse af telefoniske opkald fra respondenter til kommunen angående BBR-boligareal er det ikke muligt at vurdere om der sker en faktisk påvirkning af reliabiliteten. Dog vejleder alle kommuner ud fra samme lovgivning og forståelsesbaggrund og er kyndige i BBR, hvilket peger på,

at reliabiliteten vil påvirkes positivt for enhver respondenter der vælger at foretage et opkald til kommunernes BBR-medarbejdere. Følgende kommentar fra spørgeskemaundersøgelsen af Danmarks 98 kommuner vedrørende BBR peger dog på en forskellighed kommunerne imellem:

Arealtyper kan opleves og fortolkes forskelligt i kommunerne, så en bedre præcisering af bl.a. overdækkede arealer, anden areal og bolig i kælder. o.lign
(Bilag B, spørgsmål 2.4)

	Validitet	Reliabilitet
Positiv	• BBR-arealvejledning er udarbejdet til udvalgte respondenter. • Hjemmesider forklarer konceptualiseringen af BBR-boligareal til respondent, dog kun generelt. • Anvendelsen af BBR-boligareal til ejendomsvurdering belyses. • Telefonisk vejledning gennem kommunernes BBR øger chancen for forståelse for konceptualiseringen hos respondenter, hvis kommunerne vejleder ensartet.	• BBR-arealvejledning angiver arealligningen, der giver respondenter mulighed for egen kontrol af data. • Telefonisk vejledning gennem kommunernes BBR øger chancen for forståelse for opmålingssituationen hos respondenter, hvis kommunerne vejleder ensartet.
Negativ	• Ringe konceptualisering af idéen BBR-boligareal. • BBR-instruks, er udarbejdet til kyndige fagspecialister og ikke lægmand. • BBR-arealvejledning refererer til byggelovens historik for forståelse af konceptualiseringen af BBR-boligareal. • Anvendelsen af data i BBR belyses med stort nedslag på ejendomsvurdering, hvilket underminerer værdien af anden anvendelse af data i BBR.	• Ingen krav til måleinstrumentet • BBR-instruks, er udarbejdet til kyndige fagspecialister og ikke lægmand. • BBR-arealvejledning angiver arealligningen, der giver respondenter indsigt i den logiske kontrol og dermed mulighed for omgåelse af denne. • Stort nedslag på belysning af anvendelse af BBR-boligareal til ejendomsvurdering tager ikke højde for repræsentativ reliabilitet.

Skema 5.2: Præsentation af opsummering på negative og positive elementer i vejledningen til respondenter, der påvirker validitet og reliabilitet i forbindelse med indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal.

5.3 VEJLEDNING TIL KOMMUNE

I dette afsnit præsenteres den kritiske analyse af den vejledning kommunerne modtager fra den overordnede myndighed i forbindelse med indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal.

Det er centralt for en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse, at interviewer trænes korrekt, når de skal interviewe respondenter (Leeuw, Hox og Dillman 2008, s. 442). Når det angår indsamling og kontrol af data for BBR-boligareal, der er en uobserveret undersøgelse (Leeuw, Hox og Dillman 2008, s. 239) er interviewers rolle at yde vejledning, hvis respondenter har spørgsmål til undersøgelsen, der ikke er besvaret i den vedhæftede vejledning. Det er derfor vigtigt, at inter-

viewere er trænet ensartet og har samme forståelsesgrundlag, når de vejleder respondenter, da det ellers vil have betydning for validitet og reliabilitet.

Indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal føjer endnu en dimension til interviewerens opgave i forbindelse med den kvantitative spørgeskemaundersøgelse, da interviewer også bestrider opgaven at sortere data, når de bliver registreret via respondents svar. Det er altså nødvendigt, at interviewer også har en dyb forståelse for selve BBR-systemet og anvendelsen af data fra dette.

Kommunerne finder vejledning til dette på hjemmesiden BBR Kommuneinfo (UFST 2019g), hvor der både

er skrevne vejledninger og videovejledninger, der hjælper registerførerne og deres medarbejdere med at forstå deres opgave.

5.3.1 BBR Kommuneinfo

BBR-Kommuneinfo er en hjemmeside, der udbydes af UFST og er adresseret til de kommunale medarbejdere, der arbejder med BBR (UFST 2018, s. 46).

BBR Kommuneinfo er opdelt i hovedmenuerne: BBR, Geokodning, Nyregistrering og Ret BBR. I denne kritiske analyse vil der være fokus på hovedmenuen BBR, der har følgende undermenuer: BBR-systemet, Datakvalitet, BBRs kodelister, Ejendomsdataprogrammet – GD1 og Vejledning.

5.3.1.1 Validitet

I forhold til validitet spiller konceptualiseringen af BBR-boligareal stadig en vigtig rolle. Vejledningen til kommunerne i forhold til dette er BBR-instruksen, som er udarbejdet af den overordnede myndighed (UFST) som vejledning til den underordnede myndigheder (kommunerne) som det også er beskrevet i afsnit 5.2.1. Det formodes, at den kommunale BBR-medarbejder er kyndig i arealer og byggeri eller bliver oplært heri af en kyndig BBR-medarbejder i kommunen, før medarbejderen alene kan bestride embedet, hvorfor validitet påvirkes positivt af BBR-instruksen.

I undermenuen BBR-systemet beskrives den nyeste version af BBR, som i øjeblikket er under stor udvikling mod BBR version 2.0. Validitet påvirkes positivt af beskrivelsen i denne undermenu, da det giver en fælles forståelse for, hvad BBR kan lige nu, hvor BBR er på vej hen samt vigtige nye muligheder og opmærksomhedspunkter i den nyeste version.

5.3.1.2 Reliabilitet

Vejledningen til kommunerne på hjemmesiden BBR Kommuneinfo er grundlaget for forståelsen af den pligt kommunen har i forbindelse med indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal. Fra respondenter har indberettet data til det registreres i BBR har kommunen en stor rolle og derfor også en stor rolle for sikring af reliabilitet.

I undermenuen Vejledning findes 11 instruktionsvideoer og 12 vejledninger til BBR og brugen af BBR fra kommunal side. Det påvirker reliabilitet positivt, at metoden for, hvordan kommunerne skal anvende systemet når der indberettes, er så veldokumenteret. Det sikres igennem vejledninger på flere typer af medier, at flere personer kan forstå budskabet og derfor er reliabiliteten højere. Opfattes budskabet i vejledningerne ensartet, bliver arbejdet baseret på vejledninger ensartet.

I forbindelse med interviewerens rolle som databehandler, er der en specifik og detaljeret vejledning til, hvordan intervieweren skal reagere, når der er afgivet en besvarelse fra respondenter. Vejledning i behandling af meddelelser i indbakken sikrer, at behandlingen sker som designet, og er ensartet for over alle Danmarks 98 kommuner. Det påvirker reliabiliteten positivt, at der behandles ensartet og efter god vejledning fra ovenstående myndighed, da denne behandling også tilføjer et kontrolelement i form af mindre kontroller som intervieweren kan udføre ved blot at granske data indsendt fra respondenter. Hvis den enkelte interviewer er i tvivl om datas validitet eller reliabilitet, er det muligt at sætte registrering på pause til yderligere behandling, der medfører yderligere og mere ekstensiv kontrol, hvilket igen påvirker reliabiliteten positivt.

	Validitet	Reliabilitet
Positiv	• BBR-instruksen vejleder den kommunale BBR-medarbejder i forståelsen af konceptualiseringen af BBR-boligareal. • BBR-Kommuneinfo vejleder i de sidste ændringer i BBR-systemet. • BBR-Kommuneinfo vejleder i BBR-systemet.	• Vejledning i behandling af indmeldt data fra respondent skaber ensartet forståelse for de kommunale BBR-medarbejdere. • Vejledning i bedømmelse af data ud fra interne kontroller skaber ensartet bedømmelsesgrundlag.
Negativ	[INGEN]	[INGEN]

Skema 5.3: Præsentation af opsummering på negative og positive elementer i vejledningen til de kommunale medarbejdere, som er beskæftiget med BBR, der påvirker validitet og reliabilitet i forbindelse med indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal.

5.4 RESULTAT AF KRITISK ANALYSE

Som følge af den kritiske analyse og jf. projektdesign er dette afsnit dedikeret til opsamling af den kritiske analyse og afslutning på Fase 1. Resultatet af Fase 1 er en liste over de lokaliserede problemer i den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal.

På baggrund af de negative påvirkninger af validitet og reliabilitet, som blev præsenteret i skema 5.1, 5.2 og 5.3 opstilles en liste over problemer med den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal. Hvis denne liste skal tage højde for de enkelte elementers samarbejde i processen, er det nødvendigt at granske dem på tværs, for at udelukke, at der ikke ved ændring eller manipulation af disse elementer sker en forværring af validitet eller reliabilitet på baggrund af måden de interagerer.

I denne granskning af de enkelte elementer, er kun et enkelt forbehold isoleret. Det er fundet problematisk, at positiv påvirkning af validitet inden for vejledning og

information af respondenterne kan medføre en negativ påvirkning af reliabilitet i tilfælde af repræsentativ reliabilitet. Det sker, hvis en gruppe af respondenter har en tendens til at indberette et lavere BBR-boligareal end de faktisk er i besiddelse af, for at få en økonomisk besparelse i form af en lavere ejendomsskat. Gruppen med denne tendens risikerer at vokse, idet information og vejledning forbedres, hvilket medvirker til en forøget negativ reliabilitet, hvis ikke der tages højde for dette.

Vurderingen af dette forbehold resulterede i en anerkendelse af, at respondenter er retskafne og i langt de fleste tilfælde ønsker at indberette de korrekte data. Derfor er forbeholdet for den positive påvirkning af validitet gennem bedre vejledning og information om BBR-boligareal underkendt som et reelt problem.

Listen over problemer, der påvirker datakvaliteten ved indsamlingsøjeblikket for den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal præsenteres i Skema 5.4, inddelt i *information, vejledning, indsamling og kontrol*:

Information

1. Boligejere er ofte ikke klar over deres pligt til at sikre, at BBR-boligareal indeholder de korrekte data og har i visse tilfælde ikke engang kendskab til BBR-boligareal – begge mangler ligger til grund for en negativ påvirkning af validitet.
2. Information til boligejerne i forhold til vigtigheden af BBR-boligareal, lægger for stor vægt på ejendomsbeskatning, hvilket fjerner mulighed for repræsentativ reliabilitet og dermed negativ effekt på reliabiliteten.
3. Incitament for boligejernes medvirken i indberetning af data til BBR-boligareal udgøres kun af negativ følgevirkning (bødestraf), som indtil videre ikke er aktiveret

Vejledning

4. Konceptualisering af BBR-boligareal er for dårlig eller mangelfuld og ikke sket således, at boligejeren *kan* forstå den, men at de *skal*. Det medfører en negativ påvirkning af validitet.
5. Vejledning til boligejer er ikke udviklet til lægmand, dog med undtagelse af fritliggende énfamiliehuse, hvilket medfører en negativ påvirkning af reliabilitet.

Indsamling

6. I opmålingsøjeblikket er boligejere påvirket af repræsentativ reliabilitet, hvilket er et problem med det skævvredne informationsfokus på BBR-boligareals vigtighed for boligejeren på baggrund af ejendomsskat.
7. Opmåling af BBR-boligareal er påvirket af boligejers tekniske kunnen, der ikke kan antages at være god eller dårlig og ej heller ensartet, hvilket medfører en negativ påvirkning af reliabilitet.
8. Der er ikke krav om ajourføring over tid, blot ved ændring, hvilket kan medføre data, der spænder over et meget stort tidsrum. Disse data har en større risiko for at være ukorrekte, hvilket igen medfører negativ påvirkning af reliabilitet.

Kontrol

9. Kommunerne har ikke tilstrækkelige ressourcer til at anvende alle de værktøjer, som følge af de beføjelser BBR-loven bemyndiger til, for at kvalitetssikre BBR.

Skema 5.4: Præsentation af de 9 isolerede problemer jf. kapitel 5

LØSNINGER

KAPITEL 6

Problemerne i den nuværende proces for indsamling og kontrol af data for BBR-boligareal er nu afdækket og markerer afslutningen på Fase 1. I Fase 2 vil der være fokus på at finde løsninger til de i afsnit 5.4 opstillede problemer.

I afsnittene 6.1 til 6.9 præsenteres arbejdet med at finde løsninger til de enkelte problemer. I hvert afsnit introduceres problemets kerne, der er grundlaget for, hvilken del af metodologien, der inddrages i arbejdet med at finde løsningen. Herefter præsenteres erfaringer fra lignende eksempler fra relevante registre og slutteligt præsenteres et løsningsforslag til det enkelte problem.

I afsnit 6.10 anskues de enkelte løsningsforslag, opstillet i hhv. afsnit 6.1 til 6.9, på tværs af problemerne opstillet i afsnit 5.4. De ni løsningsforslag til de enkelte problemer bliver på denne måde reduceret til tre løsningsforslag, der tilsammen helt eller delvist opstiller en løsning på de ni problemer.

I afsnit 6.11 præsenteres de endelige løsningsforslag til de ni problemer. De endelige løsningsforslag er baseret på projektgruppens løsningsforslag (6.10) samt ekstern erfaring fra repræsentanter fra ejere af landets faste ejendomme, kommunerne og den privatpraktiserende landinspektør jf. metoden i afsnit 3.4.

6.1 PROBLEM OM UVIDENHED

(Problem nr. 1)

Grundlæggende omhandler problemet, at ejere af landets faste ejendomme ikke ved, at de har pligt til at påse, at data i BBR er korrekt jf. hjemmel i BBR-lovens § 3. stk. 2. En lovgivning, ejerne har pligt til og ansvar for at kende. Det betyder dog ikke, at der ikke er grund til at informere ejerne om deres pligt, samt hvad pligten indebærer.

Pligten til at indberette data til BBR-boligareal sidestilles her med en selvadministreret kvantitativ spørgeskemaundersøgelse og jf. metodologien for denne, er den indledende kontakt til respondenterne særlig vigtig for denne type af undersøgelse (Leeuw, Hox & Dillman 2008, s. 241). Derfor omhandler denne diskussion, hvad metodologien for selvadministrerede spørgeskemaundersøgelser anviser, og hvordan respondenterne bedst muligt informeres om den forestående undersøgelse – altså, hvordan der opnås det højst mulige respons på undersøgelsen ved korrekt kontakt til respondenterne.

Metodologien foreskriver, at der inden en selvadministreret undersøgelse, fremsendes informationsmateriale om denne. Det vil altså sige, at de ønskede respondenter først og fremmest skal informeres om, at der kommer en undersøgelse, men også hvad undersøgelsen omhandler (Leeuw, Hox & Dillman 2008). I tilfældet med BBR-boligareal kan det oversættes til, at ejerne informeres om deres pligt til at besvare undersøgelsen og indeholder en forklaring på konceptet BBR-boligareal. I skrivende stund informeres ejerne af landets faste ejendomme kun om deres pligt i forbindelse

med salg af fast ejendom samt ved ansøgning om byggetilladelse.

Ejendomssalg efter ejendomskategori, overdragelsesformer, nøgletal, område og tid	
	2017
Enfamiliehuse	
Almindelig fri handel	
Beregnet antal salg	
Hele landet	49 248

Figur 6.1: Antal frie handler af énfamiliehuse i 2017 (Danmarks Statistik 2019, EJEN88)

Boliger efter område, tid, anvendelse og beboertype			
	Boliger med CPR tilmeldte personer (beboede boliger)	Boliger uden CPR tilmeldte personer (ubeboede boliger)	Subtotal
Hele landet			
2017			
Parcel/Stuehuse	1 163 656	55 862	1 219 518
Række-, kæde- og dobbelthuse	396 618	19 540	416 158

Figur 6.2: Antal énfamilieboliger i Danmark i 2017 (Danmarks Statistik 2019, BOL101)

Statistikken for antallet af énfamiliehuse i Danmark i 2017 (1.635.676) og antal handler af samme i 2017 (49.248) påpeger, at der kan gå lang tid før ejernes opmærksomhed peges mod BBR-boligareal. Divideres antallet af boliger med antallet af hushandler pr. år giver det et groft estimat af, hvor lang tid der kan gå, før alle boliger er handlet. Dette regnestykke giver et estimat på ca. 33 år. Tidsintervallet reduceres af byggesagsbehandlingens krav om nyopmåling af BBR-boligareal, da denne ligger ud over handel af fast ejendom.

Der findes ikke en aktiv informationskampagne, der decideret er udviklet til at informere respondenterne om deres pligt.

I andre tilfælde, hvor det er nødvendigt at informere om en pligt, f.eks. overholdelse af hastighedsgrænserne på vejene, er der løbende informationskampagner målrettet til at informere og til at huske bilisterne på, at man rent faktisk har pligt til at overholde hastighedsgrænserne. Hvis respondenterne skal informeres om, at BBR eksisterer og om deres pligt, kan det være nødvendigt

at udføre sådanne kampagner for BBR, der ud over at minde ejerne af landets faste ejendomme om deres pligt, også informerer dem om, hvad det er, de helt præcist har pligt til at gøre.

Informationskampagner om pligten til at påse, at data i BBR er korrekt, kan have mange former; f.eks. i form af en påmindelse til ejere af landets faste ejendomme i e-Boks, pr. brev eller e-mail samt kampagner i det offentlige rum som f.eks. bannere og tv eller radioindslag. Der er mange muligheder - og fordele og ulemper ved alle. Som et eksempel vender vi tilbage til kampagnerne for overholdelse af hastighedsgrænserne. Rådet for Sikker Trafik melder ud, at kampagner virker, hvis modtageren kan identificere sig med budskabet i kampagnen (Albrecht 2019)

”Vi laver pre-tests af alle kampagner, hvor vi blandt andet observerer folk ved at scanne deres ansigt, så vi kan se, hvilke følelser og stemninger kampagnen udløser. Det hedder facial coding. Det kombinerer vi med dybdeinterview, fokusgrupper og kvantitative tests af det konkrete kampagnemateriale for at få et sammenhængende billede,”
(Albrecht 2019)

I artiklen melder Rådet for Sikker Trafik ud, at deres kampagner ofte har et element af frygt og skræk, men at det er et element, der skal justeres efter situationen i trafikken.

Et andet eksempel på en relevant kampagnetilgang er sortseerkampagnen mod fjernsynsejere, der ikke betalte licens, hvor en pejlevogn fra Danmarks Radio kørte landet rundt, for at finde sortseere (folk der unddrager sig at betale licens). Da sortseere fik information om, at det nu var muligt at blive opdaget, skete der et stort spring i antallet af licensbetalere. Kampagnen der oplyste om pligt til at betale licens samt muligheden for at finde sortseere, lykkedes i den sammenhæng.

Det er effektiv kommunikation at spille på frygt og konsekvenser, men kun hvis modtagerne identificerer sig med budskabet. Det siger Karina Petersen, ansvarlig for forebyggelse, kampagner og kommunikation i Rådet for Sikker Trafik. (Albrecht 2019)

Det ser ud til, at der er påkrævet en vis portion frygt i en kampagne, før den virker på den ønskede målgruppe. Problemet med frygten er, at det rent faktisk skal være muligt at forvolde skade på andre, som i eksemplet med hastighedskampagnerne, eller blive opdaget som i eksemplet med sortseere. Vi ved fra kapitel 4, at kommunalbestyrelsen har ret til at tilgå en ejendom for kontrol, men i spørgeskemaundersøgelsen for kommunerne og i den eksisterende litteratur inden for feltet viser det sig, at kommunerne ikke har ressourcer til at udføre dette indgreb. Derfor vil en lignende kampagne, der spiller på frygt ikke have en ligeså stor effekt. Ej heller forvolder det nogen anden skade, hvis ejere af landets faste ejendomme ikke har kendskab til eller ignorerer deres pligt til at påse data i BBR. Det er selvfølgelig en mulighed, at hvis alle, der har registreret for lidt BBR-boligareal, ændrer det til korrekt registrering, kunne en afledt effekt af det være, at alle andre skulle betale mindre i boligskat.

Det er derfor sikkert at sige, at informationskampagner virker, når der er tale om at informere en gruppe om, at de har en pligt og at der er en konsekvens ved ikke at opfylde den pligt. Dog er det nødvendigt at forme kampagnen efter situationen og modtageren som vi så i eksemplet med hastighedskampagnerne fra Rådet for Sikker Trafik.

En anbefaling, der skal sikre, at ejere af landets samlede faste ejendomme er derfor at udforme informationskampagner til specifikt dette formål med tanke på, at kommunerne ikke har ressourcer til at skabe et element af frygt eller på at give kommunerne midler til at udføre deres ret til at kontrollere fysisk på ejendommene.

6.2 SKÆVVREDET INFORMATION

(Problem nr. 2)

Dette problem udspringer af metodologien under kvantitativ måling. Det, som skal måles, skal defineres helt klart uden støj, der kan påvirke respondentens svar (Neuman 2014). I den sociale videnskab er det et spørgsmål om at definere betydningen af et ord, hvilket i dette tilfælde får betydning for, hvordan information vægtes. Netop fordi BBR-boligareals vigtighed for ejendomsværdibeskatningen er hovedargumentet for, at ejere af landets faste ejendomme skal udføre deres pligt til at påse, at data i BBR er korrekt, bliver der skabt støj, der har betydning for, hvordan ejere anskuer BBR-boligareal.

Siden BBR-loven første gang blev vedtaget i 1976, er anvendelsen af data fra BBR steget – både i antallet af anvendere og i mængden af data registret indeholder til anvendelse. I 1976 var formålet med BBR bl.a. at indsamle data til ejendomsvurdering, men denne ene anvendelse blandt mange kan ikke længere stå som en definition for, hvad BBR-boligareal betyder for den enkelte ejer (se figur for anvendelse af data i BBR – Figur 5.2).

I metodologien beskrives manglen på repræsentativ reliabilitet som et problem for den samlede reliabilitet, hvis der måles over flere grupper (Neuman 2014). Disse grupper kan i tilfældet med BBR-boligareal bl.a. være en gruppe af ejere, der skal flytte, en gruppe af ejere, der lige har købt ny fast ejendom, en gruppe af pligtopfyldende ejere eller en gruppe af ejere der bare lader stå til. Ved kun at skabe et fokus på BBR-boligareals værdi for ejendomsværdibeskatningen, vil de mange grupper af ejere af landets faste ejendomme reagere forskelligt. Det er ikke muligt at undgå dette. Dog tillader det nuværende fokus på ejendomsværdibeskatningen ikke, at de andre talrige anvendelser, der ofte er

til gavn for ejere, at vægte i gruppernes overvejelser, når de skal indberette data til BBR.

Skal der være repræsentativ reliabilitet, skal det sikres, at konceptualiseringen af og informationen om måleenheden (BBR-boligareal) medvirker til, at der bliver indberettet nøjagtig data (Neuman 2014). Det er derfor nødvendigt at finde frem til en metode for, hvordan man sikrer dette gennem korrekt information om, hvorfor ejere af landets faste ejendomme drager fordel af, at data i BBR er korrekt.

En løsning til problem nr. 2 er derfor, at der udvikles den rette information til ejerne af landets faste ejendomme således, at de informeres om alle fordele ved, at data er korrekt registreret i BBR.

6.3 INCITAMENT

(Problem nr. 3)

Grundlæggende omhandler problemet, at ikke alle ejere af landets faste ejendomme har kendskab til deres pligt som boligejere eller ikke ønsker at udføre deres pligt. Derfor er der tale om incitament i form af en bødestraf, hvis pligten ikke udføres. Problemet opstår når kommunerne ikke anvender denne bødestraf og den derfor ender med ikke at have en funktion af incitament.

Metodologien kommer en smule skævt ind på dette problem, da der normalt ikke er en pligt med hjemmel i lov for respondenterne til at besvare et spørgeskema. Dog taler metodologien for incitament af en positiv karakter. Det er bevist, at der er en større respons på spørgeskemaundersøgelser ved en mindre forudbetaling til respondenterne (Neuman 2014, s. 343). Anvendelsen af positivt incitament gør det altså muligt at påvirke, hvor ofte ejere af landets faste ejendomme påser at data i BBR er korrekt.

Roskilde Kommune har netop haft en periode med frit lejde for tilbagevirkende konsekvenser for korrekt indberetning af BBR-boligareal (Bilag E). Det betyder, at ejerne ikke skal tilbagebetale for lidt betalt ejendomsværdiskat og at deres samarbejde derfor kun har fremtidige og mere overskuelige konsekvenser. Derfor skabes der et, dog kun midlertidigt, incitament for ejerne til at få bragt orden i deres BBR og dermed få opfyldt pligten til at påse, at data til BBR er korrekte.

Problemet med frit lejde-metoden af incitament er, at det er en midlertidig løsning, der er øjeblikkeligt ressourcekrævende. Roskilde Kommune risikerer at skulle bruge mange ressourcer her og nu, hvis deres antagelse om, at frit lejde resulterer i 6.000 sager (Taidal 2018), da de mange indberetninger fra ejerne skal behandles. Endvidere er løsningen midlertidig, da den kun tager højde for den nuværende situation og ikke på længere sigt skaber incitament for ejere til at udføre deres pligt. Selvom intentionen med tiltaget i Roskilde Kommune er velset, er det altså ikke en løsning for problemet, da løsningen skal fungere løbende sammen med BBR. Selvom frit lejde-metoden i Roskilde Kommune var midlertidig, gav det resultater. 4.000 grundejere (ca. 25%) endte med at benytte sig af frit lejde (Kimer 2019), hvilket må siges at være en overbevisende grund til, at anvende økonomisk incitament.

Skal der skabes et positivt incitament for ejere af landets faste ejendomme til at påse, at data i BBR er korrekte, bør en økonomisk gevinst for at udføre pligten sikres for ejerne. Gevinsten behøver ikke at være i form af betaling til ejerne for, at de udfører deres pligt, men en rabat eller fritagelse for økonomiske konsekvenser. En anbefaling til et løbende incitament, der skal få ejerne til at udføre deres pligt, bør derfor have en økonomisk karakter, som også understøttes af metodologien (Neuman 2014).

En løsning til problem nr. 3 er derfor at skabe incitament gennem økonomisk gevinst for ejere af landets faste ejendomme således, at de ud over at have pligt til, også har lyst til at medvirke til registreringen af landets bygninger og boliger.

6.4 DÅRLIG KONCEPTUALISERING

(Problem nr. 4)

Før 1976, hvor udtrykket BBR-boligareal blev opfundet i forbindelse med vedtagelsen af BBR-loven, blev Folke- og Boligtælling i Danmark anvendt. I Bilag F er en liste over variabler, der indgik i Folke- og Boligtællingen. Selve boligarealet indgik ikke i denne registrering og derfor må BBR-boligareal være et nyt begreb i forbindelse med vedtagelsen af BBR-loven. Et begreb, der blev defineret ud fra formålet, der bl.a. var inddrivelse af korrekt boligskat. Et begreb, der ikke synes at have været igennem en konceptualiseringsproces jf. metodologien for kvantitativ analyse (Neuman 2014) (Leeuw, Hox & Dillman 2008).

I metodologien er konceptualiseringen af det, der ønskes undersøgt, det absolut første, der skal ske i enhver undersøgelse. Det er centralt for, hvordan undersøgelsen skal udvikles. Derfor er det problematisk, at BBR-boligareal allerede er et etableret begreb.

43 år efter BBR-boligareal blev defineret, er det for sent at igangsætte en konceptualisering af, hvordan der bedst skabes forståelse for begrebet blandt respondenterne. Ej heller er det sikkert, at BBR-boligareal kan konceptualiseres anderledes, da det er en teknisk beskrivelse af et areal, der ønskes data for. Dog er det muligt at informere om forskellen mellem konceptet BBR-boligareal og det, der naturligt opfattes som arealet for beboelse – nettoarealet; også kendt som gulvtæppearealet. Det må være muligt at sikre, at forståelsen af denne forskel på arealer forstås af alle ejere af landets faste ejendomme. Nøgleordet for at løse problemet med

den manglende konceptualisering må derfor være information.

En løsning på problem nr. 4 må derfor være at informere om konceptet BBR-boligareal, både for de nuværende ejere af landets faste ejendomme og for fremtidige ejere.

6.5 VEJLEDNING IKKE TIL LÆGMAND

(Problem nr. 5)

Problemet omhandler manglende information, eller mere præcist, manglende information, som alle ejere af landets faste ejendomme kan forstå. Hovedvejledningen til, hvordan BBR-boligareal skal forstås og opmåles ligger i BBR-instruksen. En vejledning, der reelt er en samling af cirkulæreskrivelser til kommunerne fra den øverste myndighed. Vejledningen er efterfølgende blot videregivet som vejledning for ejerne – almindelige borgere, der normalt ikke er omfattet af cirkulæreskrivelser.

Metodologien beskriver den indledende kontakt til respondenterne som en meget vigtig fase i indsamling af data gennem kvantitative undersøgelser. En indledende kontakt, hvor det er muligt for interviewerens at informere om formålet, og hvordan respondenterne skal forholde sig og/eller besvare det snarligt fremsendte spørgeskema eller lignende medie (Leeuw, Hox & Dillman 2008). Metodologien beskriver derudover, at der i selvadministrerede spørgeskemaundersøgelser ikke er mulighed for, at en interviewer kan vejlede gennem besvarelsen, og at det derfor er altafgørende for undersøgelsen, at der vedlægges god vejledning til denne (Leeuw, Hox & Dillman 2008). Jf. metodologien er det særligt vigtigt for selvadministrerede spørgeskemaundersøgelser, at det materiale, der fremsendes til respondenterne, afprøves inden. Dette gør sig gældende, da der selvfølgelig ikke er en interviewer, der kan være respondenterne behjælpelig (Leeuw, Hox & Dillman 2008).

I andre ejendomsregistre som f.eks. Matriklen og Tingbogen findes bestemmelserne for brugen af disse registre udelukkende i loven. Dette kan lade sig gøre, fordi anvendere af loven er fagspecialister, der har gennemgået en længerevarende uddannelse bl.a. for at forstå loven og dermed være i stand til at servicere registrene. Det samme må gøre sig gældende for BBR-lovens bestemmelser udmøntet i BBR-instruksen, som derfor ikke er en god vejledning for ejere af landets faste ejendomme. Den er netop fremstillet til, at kyndige medarbejdere i kommunerne kan forstå de mange definitioner i BBR.

En løsning på problem nr. 5 er derfor, at der udvikles en vejledning til lægmand, der dækker alle aspekter af BBR-boligareal, hvilket vil sige, at den skal være fyldestgørende for alle hustyper.

6.6 OBJEKTIVITET

(Problem nr. 6)

Grundlæggende er problemet, at boligejerne selv er ansvarlige for, hvordan deres egen ejendom er registreret i BBR. Hvordan de fysiske forhold bliver kodet til værdier i registret, afhænger af ejeren selv og dennes opfattelse af vejledningen. Problemet er, at det er vanskeligt at konkludere, at BBR ajourføres på et objektivt grundlag. Selvom der er én vejledning som gælder for alle boligejere, er alle boligejere forskellige, og der kan være subjektive interesser eller viden, som spiller ind i opmålings- og indberetningsøjeblikket. Der er dermed mere grundlag for subjektive end objektive data.

Drages en analogi til metodologien, vil det svare til, at ledelsen i en virksomhed, gennem en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse, vil finde ud af om deres medarbejdere får nok i løn. Hvis man spørger medarbejderne selv, er de jo en del af undersøgelsen og vil svare subjektivt. De vil formentligt svare, at de ikke får nok i løn, selvom de måske rent objektivt set, med fagforeningens

skemaer, tabeller og overenskomster, får nok i løn. I BBR-sammenhæng er ejerne dog ikke anonyme.

På trods af, at vi er et samfund, med høj grad af tillid til hinanden (Svendsen 2018), er der brancher i Danmark, hvor man har bestemt, at det er uhensigtsmæssigt, hvis ejere selv skal undersøge om tingene er i orden. F.eks. er bilsyn overgivet til synsstederne og ikke til ejeren af køretøjet. Dette har et sikkerheds- og miljømæssigt aspekt bag sig (Færdselsstyrelsen n/a).

Sammenligner vi den nuværende indberetning til BBR med huseftersynsordningen, som sælgere kan vælge at benytte i forbindelse med hussalg, er der store forskelle. Ved huseftersynsordningen gennemgår byggesagkyndige tilstanden på ejendommen og oplister fejl og mangler. Dette sker ved alle hussalg, såfremt sælger vælger at benytte ordningen, hvilket giver mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring. Det grundlæggende i huseftersynsordningen er, at flere oplysninger om ejendommen frembringes, så ejendomshandlen kan gennemføres på et oplyst grundlag og med mulighed for at tegne ejerskifteforsikringen. Alle disse oplysninger fremkommer, fordi fagpersoner besigtiger ejendommen og udarbejder objektive rapporter; bl.a. tilstandsrapport og elinstallationsrapport. Tilstandsrapporten er gældende i seks måneder og koster ifølge Erhvervsstyrelsen normalt mellem 4.000 og 10.000 kr. Elinstallationsrapporten er derimod gældende i et år og koster ifølge Erhvervsstyrelsen normalt mellem 1.500 og 3.500 kr. (Erhvervsstyrelsen n/a).

Udover den frivillige huseftersynsordning ved hussalg, er der krav om, at huse skal være påført et energimærke, som højst må være 10 år gammelt (Energistyrelsen n/a a). Der er fastsat øvre honorargrænser for, hvor meget en energimærkning af en bygning må koste. For en bygning under 100 m² er den øvre grænse eksempelvis 6.071 kr. (Energistyrelsen n/a b).

Det vil i mange tilfælde være utroværdigt, hvis sælgeren selv rapporterede om ejendommens tilstand, da sælger har interesse i at få ejendommen solgt til en høj pris. Man kan sige, at ovenstående rapporter fra huseftersynsordningen er gode for forbrugersikkerheden, da de alle sammen omhandler ejendommens tilstand. Tilstanden afhænger herudover af, hvordan ejendommen er blevet vedligeholdt og evt. renoveret gennem tiden, idet man er opmærksom på, at ejendomme er følsomme overfor påvirkning fra vind og vejr gennem en årrække. Desuden ændres lovgivning og standarder over tid, så et hus, der var velisoleret og moderne for 20 år siden, måske ikke lever op til de nyeste standarder. Så på den måde giver det god mening, at der er krav om energimærkning, og at man kan benytte huseftersynsordningen, som bliver foretaget af professionelle fagfolk. I BBR-sammenhæng kan man sige, at forholdene, som skal fremgå, heller ikke bør være fastsat ud fra ejerens indberetning, da dette kan føre til mangelfulde eller forkerte oplysninger som følge af subjektivitet. Man kunne derfor blive inspireret af huseftersynsordningen og energimærkningsordningen og kræve, at BBR skal fødes med data indsamlet af en fagmand. At bygningers arealer er korrekte i BBR kan også have betydning for forbrugersikkerheden, da det bl.a. har betydning for, hvor stor restrummeligheden er på grunden og altså hvor meget, man kan forvente at bygge til eller bygge udhuse m.v. Desuden er arealerne medvirkende til at sammenligne huspriser.

Løsningen på problemet kunne være at indføre, at kun beskikkede personer - uden interesser i pågældende ejendom - må registrere ændringer i BBR. Beskikkelse skal så stille krav til uddannelse. (BBR-meddelelse bliver til en BBR-attest)

6.7 TEKNISK KUNNEN

(Problem nr. 7)

Grundlæggende er problemet, at der ikke er sikkerhed for, at lægmand kan opmåle det rigtige areal nøjagtigt og med et nøjagtigt måleinstrument.

Drages en analogi til metodologien, ville det svare til, at man udsender et kvantitativt spørgeskema, som var adresseret til en nøje udvalgt respondentgruppe inden for et ekspertområde, men at spørgeskemaet endte i en forkert respondentgruppe med speciale i noget helt andet. Besvarelserne ville derfor ikke være særligt troværdige, da disse ikke ville have viden inden for området og måske endda ikke forstå spørgsmålene.

Sammenligner man med bilsyn, huseftersynsordningen og energimærkningen, er der her tre eksempler på, at det ikke er lægmand, der står for at efterse biler for fejl, huse for tilstanden og fejl, samt energimærkningen af huset. At man i stedet skal bruge professionelle fagfolk, giver en større grad af sikkerhed for at eftersynene sker korrekt og ensartet, da opgaverne vil være rutineprægede for de professionelle, mens det for lægmand ville være opgaver, som kun sjældent skulle løses. Hvis sælger er lægmand, bliver kvaliteten af huseftersynet ikke ligeså ensartet og godt, som hvis en professionel byggesagkyndig besigtiger boligen og skriver rapporten.

Sammenlignes der med ejerlejlighedsopdeling af ældre beboelsesbygninger, tager landinspektøren stilling til, om lovpligtige kvalitetskrav er opfyldt. Det drejer sig bl.a. om at kontrollere, om køkken og badeværelse er store nok, at der er varmt og koldt vand, radiatorer, toilet med håndvask og bad samt om arealkravet til selve lejligheden er opfyldt. Dette attesterer landinspektøren i forbindelse med anmeldelse til Geodatastyrelsen – ikke ejeren, der er lægmand.

I Matriklen er det, udover at være vigtigt med høj grad af habilitet, også vigtigt med en faglighed, der gør, at man kan udføre korrekt opmåling af arealer og fastlægge de rigtige skel. Dog er der i Matriklen ikke kun tale om offentligretlige forhold mellem ejer og myndighederne, men også tale om retlige forhold mellem naboer. I BBR er det primært offentligretlige forhold mellem myndighederne og ejerne der beskrives, men også privatretlige forhold mellem borgere f.eks. i forbindelse med en handel, hvor der vil være en køber og en sælger, der efterfølgende kan blive uenige er omtalt.

Løsningen kan være at indføre krav om, at kun fagpersoner med beskikkelse må indberette data til BBR, baseret på egen dataindsamling. Beskikkelsen skal indeholde krav til uddannelse inden for arealopmåling. På denne måde opnås, at der er tale om en BBR-attest og ikke kun en BBR-meddelelse.

6.8 TIDSASPEKTET

(Problem nr. 8)

Det grundlæggende problem er, at der kan gå meget lang tid mellem ajourføringerne. Reglerne er, at der skal ajourføres samtidig med, at der sker ændringer. Problemet fremkommer, når man undlader at indberette, hvorved der kan gå lang tid før oplysningerne registreres.

Dette kan afhjælpes ved at indføre lovpligtige ajourføringsintervaller, der ligger ud over det nuværende ajourføringskrav, som er at BBR altid skal afspejle virkeligheden.

Drages en analogi til teorien, svarer problemet til, at det er forventet, at alle landets faste ejendomme og deres ejere er statisk. Metodologien beskriver dette tilnærmelsesvis, når der skal udtages prøvegrupper til generalisering af målgruppen (Leeuw, Hox & Dillman 2008). I tilfældet med BBR-boligareal, findes der ikke en prøvegruppe – eller rettere; prøvegruppen er hele

målgruppen. Det betyder, at det ikke er nødvendigt at generalisere, således at idéen om, at en prøvegruppe, valgt for 30 år siden, stadig er relevant for målgruppen er fejlagtig. Altså kan prøvegruppen, som er lig med målgruppen for BBR-boligareal, ikke antages at være den samme 10, 20 eller 30 år senere. Anskues prøvegruppen, i tilfældet med BBR-boligareal, som ejerne af landets faste ejendomme og deres faste ejendom, vil der være sket ændringer i denne periode, som medfører, at der bør være sket ændringer i BBR. Det er ikke muligt at vide, om disse ændringer bliver registreret i dag, baseret på sammensætningen af ejere af landets faste ejendomme for 30 år siden.

Man kan igen sammenligne med de tidligere eksempler med bilsyn, huseftersynsordningen og energimærkningen.

Betragter vi igen bilsynseksemplet, skal køretøjer altid overholde lovgivningen, hvilket indbefatter at køretøjer skal være i sikkerheds- og miljømæssig ordentlig stand. Derudover skal biler også synes af autoriserede synsfolk. Nye biler skal efter fire år synes første gang, og derefter hvert andet år, og hvis man har erhvervet et brugt køretøj som ikke har været synet og godkendt i to år, skal det synes ved ejerskiftet. Selve synet af køretøjer koster selvfølgelig ikke så meget, i forhold til f.eks. huseftersyn (Færdselsstyrelsen n/a).

Sammenlignes BBR med Matriklen, der er et register, som udelukkende betjenes af fagspecialister, er der nogle ligheder mellem de to registre. Matriklen indeholder ligeledes data, som ikke er ajourført, dog er der en vigtig forskel. Fordi Matriklen er betjent af fagspecialister, sikres det, at der ved ændringer i landets faste ejendomme, som kræver registrering i Matriklen, sker en ajourføring. Selvom der er pligt til at påse, at data i BBR er korrekt, sikres det ikke, at der ajourføres i BBR ved en opdaget difference mellem virkeligheden og BBR ved f.eks. handel af fast ejendom. Vælger køber

og sælger at lade det ligge urørt, er der ikke andre, der har kendskab eller pligt til at indberette differencen. En anden lighed er, at Matriklens arealoplysninger anvendes af det offentlige bl.a. til offentlig ejendomsvurdering.

Løsningen kunne være at indføre krav om ajourføring af BBR ved ejerskifte. Enten af en fagmand som forslået som løsning til de forrige to problemer - 6 og 7, eller af ejerne selv, men med større fokus på handling.

6.9 MANGLENDE MIDLER

(Problem nr. 9)

Grundlæggende omhandler problemet prioritering af midler. Når den samlede ressource, der er til rådighed i kommunen, ikke er tilstrækkelig til at opfylde alle kommunens funktioner, vil der være besparelser i nogle af disse funktioner. At kontrollere indberetninger af data til BBR-boligareal fra ejerne af landets faste ejendomme er en af de funktioner kommunerne bestrider. Som det er nu, foregår kontrollen manuelt, ved at kommunens kyndige medarbejdere vurderer indberetningerne i indbakken og har mulighed for at godkende, afvise eller videresende til yderligere kontrol. Kommunens medarbejdere vurderer indberetningen på baggrund af luftfoto og byggesagsarkiv. Kun ved den yderligere kontrol sker der en dybere kontrol. Jf. spørgeskemaundersøgelsen af landets 98 kommuner, er denne yderligere kontrol af indberetningerne fra ejerne af landets faste ejendomme sjælden. (Bilag B, spørgsmål 4.1).

Vi har tidligere haft en ”opmåler” tilknyttet til at kvalitetssikre BBR. Dengang havde vi mulighed for at foretage kontrolopmålinger på stedet.
(Bilag B, spørgsmål 4.1)

Det er vanskeligt at løse dette problem, da det i høj grad er et spørgsmål om politik i kommunerne, og hvad de

vil bruge ressourcer på. På den måde er der også i systemet lagt op til, at der kan være forskellig praksis i kommunerne, hvilket kan være hensigtsmæssigt, da der kan være forskellige behov i kommunerne. Samtidig er det også godt med ensartet brug af kontrolværktøjer, da de kan fungere som stikprøver. Kommunerne bør derfor lave en ensartet indsats på at anvende kontrolværktøjer, så ikke forskrifterne i BBR-loven og Ajourføringsbekendtgørelsen bliver mere af navn end af gavn.

Det er svært at drage en analogi til metodologien for dette problem. Metodologien for den kvantitative spørgeskemaundersøgelse behandler netop, hvordan der i selve indsamlingen af data tages højde for kontrol af datas reliabilitet. Ved at indføre flere indikatorer for samme måleenhed, skabes der en intern kontrol i selve spørgeskemaundersøgelsen (Neuman 2014, s. 214). Metodologisk er der altså ikke en løsning på problemet, medmindre selve indsamlingsmetoden ændres.

Ændres indsamlingsmetoden, er det muligt at reducere kontrolelementet i den efterfølgende vurdering af indberettede data - enten ved at indføre flere indikatorer for BBR-boligareal eller ved at fjerne grunden til kontrol. Den efterfølgende kontrol hos kommunen kan derved undgås, og således også udgiften forbundet med denne. I den meget specifikke opmålingssituation af BBR-boligareal, er det svært at forestille sig, at det er muligt at indføre flere indikatorer for BBR-boligareal – vel og mærke, uden at opmåleren er klar over relationen. Derimod er det muligt at fjerne årsagen til kontrol.

Ved at indføre krav om, at opmålingen af BBR-boligareal udføres af en, af UFST udpeget, objektiv fagspecialist, kan kontrolelementet reduceres til at være en kontrol af, at der foreligger en underskrevet attest om BBR-boligareal af en dertil godkendt person. Dette eksempel kendes fra Tingbogen, hvor kontrollen ikke drejer sig om, at arealer og lignende passer, men om de

rette attester forefindes. Denne kontrol kan i mange tilfælde ske semiautomatisk, som det kendes fra Tingbogen, ved tinglysning af en servitut.

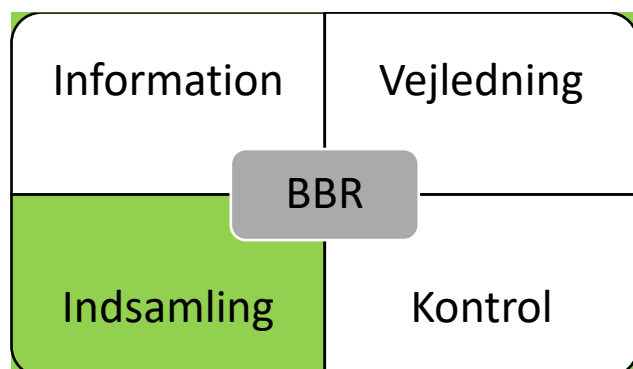
En anden løsning kunne være, at man får designet nye værktøjer, som er mere effektive i forhold til de allokerede ressourcer. Dette kan indebære nye og ensartede metoder i kommunerne, som f.eks. at anvende andre registre, informationer og datasæt til at samkøre og kontrollere BBR.

6.10 FORSLAG TIL ANBEFALINGER

På baggrund af de ni løsningsforslag, præsenteret i afsnittene 6.1 til 6.9, opstilles de i afsnittene 6.10.1 til 6.10.3 løsningsforslag fra projektgruppen. Løsningsforslagene behandler hver især flere af de problemer som blev opstillet i afsnit 5.4.

Løsningsforslagene, præsenteret i 6.10.1 til 6.10.3, er projektgruppens anbefalinger til ændringer i den nuværende proces og er derfor ikke beriget med den eksterne viden som parterne kan bistå med.

6.10.1 Autoriseret indberetning ved ejerskifte og ved ændringer som hidtil.



Figur 6.3: Markering af virkeområde for dette indgreb.

Ved at indføre krav om autoriseret BBR-indberetning udført af professionelle fagfolk ved ejerskifte af ejendomme og ved ændringer af ejendomme, vil man løse de tre problemer, som påvises ved indsamling, og overflødig information, vejledning og kontrol.

De professionelle fagfolk kender lovgivningen og behøver ikke vejledning og information om, hvad de skal gøre. De skal blot have vejledningen, så de alle indberetter det rigtige. Desuden vil det medføre, at det ikke længere er nødvendigt at udføre kontrolindsatser i kommunen i samme grad som i den nuværende proces. Over tid vil der derfor ske en forbedring af indsamlingsprocessen, som dermed ville øge datakvaliteten.

Løsning på tidsaspektet i BBR

Dette vil medføre, at der ville komme mere fokus på ajourføring ved ejendomshandel. Ejendomsmægleren ville på denne måde blive forpligtet til at rådgive sælgeren om pligten til at påse indberetning, hvilket kunne resultere i, at sælger ville bestille en opmåling/indberetning. Det kunne skabe en større respekt omkring BBR og understrege vigtigheden af ajourføring.

En pligt til at rekvirere en opmåling ved salg ville også fjerne risikoen for, at folk ikke rekvirerer en opmåling. Der er allerede mange mulige processer og transaktionsomkostninger ved køb og salg af fast ejendom.

Der er f.eks.:

- Advokat/køberberigtigelse,
- tinglysningsafgift af skøde,
- tinglysningsafgift af pantstiftelse,
- salær til mægler,
- tilstandsrapport,
- el-rapport,
- energirapport og
- evt. flytteomkostninger,

Omkostningerne ved en hushandel kan dermed hurtigt være en bekostelig affære og tvungen BBR-opmåling

vil medføre flere omkostninger. Dog vurderer projektgruppen ikke at dette er noget problem, da det altid er en god ide, at have styr på arealerne man køber, set fra en forbrugers vinkel.

Løsning af objektivitet i opmålingssituationen

Et krav om indførelse af en autoriseret fagperson ville medføre, at man ville gå fra subjektive- til objektive interesser. Landinspektører er kendt for en høj habilitet, hvorved reliabiliteten ville stige, men andre faggrupper, der er trænet i opmåling af arealer, vil også være i stand til at løfte opgaven.

Løsning på lægmands tekniske kunnen

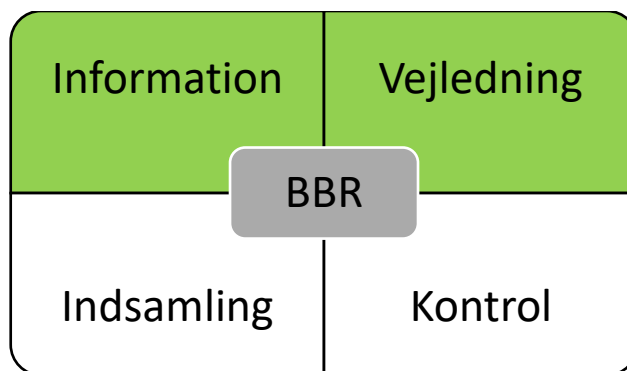
Overgang fra lægmand til fagmand.

Landinspektører er vant til at foretage målinger med nøjagtige måleinstrumenter og er vant til at foretage opmåling af arealer. Ved ejerlejlighedsopdeling kan han yderligere tage stilling til om kvalitetskrav som køkken og badeforhold er i orden. Det ville derfor øge reliabiliteten.

Dette forslag indeholder de tre forbedringer til indsamlingsprocessen og medfører samtidigt, at man kan fjerne eller minimere alle problemerne ved elementerne, information, vejledning, indsamling og kontrol (alle 9 problemer) og derfor primært fokusere på indsamling. Hele ejerindberetningsadgangen kunne fjernes.

På denne måde ville der blot være behov for en vejledning og instruks til de professionelle om deres pligt, og hvordan der skal indberettes. Desuden kunne kontrolfunktionen primært være på centralt plan i Skatteministeriet, ligesom det kendes fra Matriklen, hvor det er Geodatastyrelsen, der udfører kontrol af landinspektørernes arbejde. Ejere skal stadigvæk vide, at de skal rekvirere en indberetning ved ændringer af bygninger, så de skal stadigvæk informeres. Dette må uændret være kommunens opgave f.eks. i forbindelse med byggesagsbehandling.

6.10.2 Forbedring af vejledning og informationskampagner



Figur 6.4: Markering af virkeområde for dette indgreb.

I forbindelse med løsningen af problemerne 1-5, er det praktisk at se på en løsning, der kan fungere på tværs af disse problemer, da de er tæt relaterede. Derfor skal løsningen indeholde mulighed for at vejlede og informere bedst muligt. Derudover er der spørgsmålet om tid – altså hvad der skal til for at løse problemet nu og her, og hvad der skal til for at løse problemet på sigt.

Forbedring af vejledning til opmåling af BBR-boligareal er nødvendig, da den nuværende – BBR-instruksen – ikke er rettet til ejere af landets faste ejendomme, men eksperter i BBR i kommunerne. Forbedringen indebærer, at der én gang for alle skal implementeres en vejledning for de allermest almindelige hustyper, som kan tilgås online f.eks. gennem de eksisterende portaler. På den måde kan ejere af landets faste ejendomme tilgå den korrekte vejledning, der tager hensyn til de specielle forhold, der eksisterer for netop deres type bolig.

Informationskampagner, der adresserer hvorfor ejere af landets faste ejendomme bør påse, at data i BBR for deres ejendomme er korrekt, ud over at de er dertil forpligtede, bør designes så de rammer bredest muligt. Er dette ikke muligt, bør der laves flere kampagneindslag, som har hver deres ejermålgruppe.

Løsning på manglende information

Der skal nedsættes en arbejdsgruppe med den relevante viden om opgaven, for at finde frem til, hvordan der informeres korrekt om, hvordan ejere drager fordel af, at data i BBR er korrekte. Herudover anviser metodelogien for kvantitative undersøgelser, at det kan være nødvendigt og med stor fordel, at afprøve de forskellige resultater arbejdsgruppen udarbejder, for at sikre, at informationen modtages ensartet på tværs af grupperne af ejere. Hvis det lykkes at finde frem til en korrekt metode for informering, vil gruppernes baggrund for at måle og indberette data om deres bolig til BBR-boligareal være nøjagtig.

Derudover skal der indføres en økonomisk fordel til ejere, hvis de holder data for deres ejendom ajourført korrekt i BBR f.eks. gennem en særlig rabat i ejendomsværdibeskatningen, hvis data i BBR ikke er ældre end f.eks. 5 år. Jf. metodologien skal denne rabat ikke nødvendigvis være særlig stor, men blot et symbolsk bevis på, at Danmark værdsætter den hjælp borgeren yder i forbindelse med at drive et register, der er til stor hjælp for landets mange institutioner og borgere på grund af den brede anvendelse af data i BBR.

Løsning på dårlig vejledning

Til den mangelfulde vejledning er der to anbefalinger; én for en øjeblikkelig indsats og én, der på længere giver kendskab til BBR-boligareal som en del af den almene dannelse.

Første anbefaling er at iværksætte informationskampagner, som også foreslået i løsning af problem nr. 1 i afsnit 6.1. Det betaler sig at iværksætte informationskampagner, ikke blot for at informere om BBR-boligareal, men også for at informere om konceptet og om, hvordan det adskiller sig fra det areal, som naturligt opfattes som bolig. Altså, at BBR-boligareal intet har med det reelle areal inden for husets fire vægge at gøre, men at det er et teknisk areal, der har andre formål end at

beskrive den plads, en ejer har at bo på. Informationskampagnerne kan f.eks. sendes over e-Boks til de personer i Danmark, der er registrerede som ejere - eller i TV.

Anden anbefaling handler om at skabe kendskab til BBR-boligareal i forbindelse med den almene uddannelse i folke-, fri- og privatskolerne. I forbindelse med undervisning i matematik er det naturligt, at eleverne lærer om arealberegning og i denne forbindelse er det nyttigt at kunne anvende eksempler fra den virkelige verden. Gennem anvendelsen af denne metode opnås to ting.

For det første bliver de fremtidige ejere af landets faste ejendomme belært om, at BBR-boligareal er et teknisk begreb, der intet har med det faktisk areal for bolig (nettoarealet) at gøre.

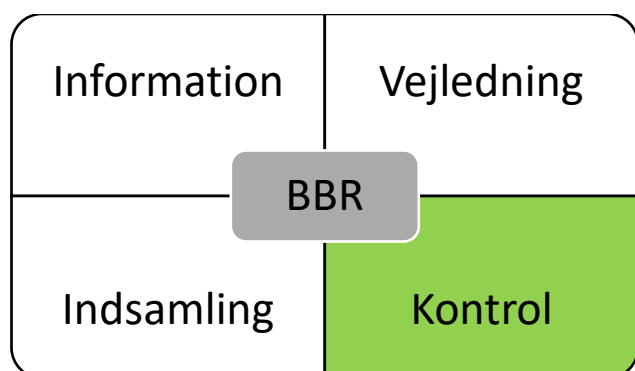
For det andet, bliver forældre gjort opmærksomme på, at der er noget der hedder BBR-boligareal, og hvordan det er defineret, når de hjælper deres børn med lektierne hjemme. Er opgaven stillet korrekt, er det endda muligt at forældre bliver gjort opmærksomme på deres pligt som boligejer (hvis de altså ejer en bolig) og eventuelt, at der er bødestraf, hvis ikke pligten opfyldes. F.eks.:

"Anders' forældre har fået et brev fra kommunen om, at de skal undersøge deres BBR-boligareal, fordi det ser ud som om det er forkert og de derfor risikerer at få en stor bøde. BBR-boligareal er noget andet end det Anders kender hjemmefra. I BBR-boligareal skal husets mur nemlig også medtages. Hvor stort er Anders' forældres hus?"

Spørgsmålene om BBR-boligareal kan med hjælp fra vejledning om BBR-boligareal stilles på mange måder således, at eleverne (og eventuelt forældre) kommer omkring genkendelse af, hvornår et areal er bolig i forhold til BBR-loven og hvor, der skal måles ved arealer med skråvægge osv. Metoden er derfor en billig og langvarig løsning for forståelsen af arealer i BBR.

Derudover skal der nedsættes en arbejdsgruppe til at udarbejde en reel vejledning, der er gældende for alle typer af ejendomme og bygninger. Her anerkendes det, at der allerede er udarbejdet en vejledning til fritliggende énfamiliehuse. Denne vejledning er dog, på ingen måde, nok til at vejlede for alle typer af boliger i Danmark.

6.10.3 Nye kontrolværktøjer (uden flere ressourcer)



Figur 6.5: Markering af virkeområde for dette indgreb.

Øget og mere effektiv kontrol af ejerindberetninger vil på længere sigt forbedre indsamlingsprocessen og dermed ajourføringsprocessen, som dermed vil øge datakvaliteten.

Løsning på ineffektive kontrolværktøjer

Ved at udvikle flere og mere effektive kontrolværktøjer vil man kunne lave bedre kontroller med anvendelse af færre ressourcer. Samtidig ville de øgede kontroller afsløre flere fejl, hvilket ville muliggøre muligheden for at udstede flere bøder til ejere. Rygterne om bedre og øget kontrol samt hyppigere udstedelse af bøder ved afslørede fejl, ville være et grundlag for flere og mere korrekte ejerindberetninger

Det vil koste ressourcer at få dette etableret, men ville formentligt reducere udgifterne pr. kontrol, hvorved

øget kontrol for de samme ressourcer ville blive en mulighed. Dette kunne evt. kombineres med at håndværkere fik en indberetningspligt til kommunen om, at de har lavet arbejder på ejendommen. På den måde ville kommunen få en information om, at der er sket ændringer, som de kunne gå videre med og kontrollere.

6.11 ENDELIGE ANBEFALINGER

De ni opstillede problemer og de tre løsningsforslag er præsenteret til fem kommuner og en praktiserende landinspektør, som er partner i egen landinspektørvirksomhed.

Dette har resulteret i en kvalitativ feedback, som bidrager til at opstille de endelige anbefalinger.

I det følgende præsenteres synspunkterne fra repræsentanterne fra de to grupper; *kommunerne* og *landinspektørerne*. Til sidst opstilles de endelige anbefalinger.

Det har ikke været muligt at få en tilbagemelding tidsnok fra formanden for Parcelhusejernes Landsforening, på grund af en teknisk fejl i korrespondancen. (Bilag M) Det betyder, at kvalitativ feedback fra repræsentanten for ejerne ikke medtages i den endelige anbefaling.

Kommunerne

Korrespondancen med kommunerne præsenteres i Bilag L, hvor kommunerne præsenteres fra L1 til L5, hhv. kommune 1-5 (K1-K5). For læsbarheden anvendes i teksten K1-K5 som reference til Bilag L, L1-L5.

Kommunerne har generelt modtaget projektgruppens arbejde med processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal med interesse og ros.

Af de fem adspurgte kommuner afviser kun K1, at der er et problem med den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal.

Af de fem adspurgte kommuner har kun K2 ikke været i stand til at afsætte ressourcer til at besvare forespørgslen om kvalitativ feedback på anbefalingerne, som er opstillet af projektgruppen.

K3, K4 anerkender, at det er en god idé, at der indføres procedurer ifm. ejendomshandel, som sikrer korrekt

BBR. Dette vil ikke blive en ekstra byrde for kommunerne, da handel af fast ejendom ofte giver anledning til ajourføring.

K3, K4 og K5 er alle positivt stemt over for autoriseret indberetning, men K3 og K4 giver udtryk for, at der til stadighed vil være behov for kontrol i kommunerne. K3 påpeger, at kommunen stadig har en interesse i at kontrollere forhold til anden lovgivning. K4 påpeger, at selvom landinspektører, arkitekter osv. anmelder ændring af BBR, er der stadig fejl.

K3 og K4 stiller sig kritisk over for forslaget om en økonomisk gevinst til boligejerne for at udføre deres pligt til at påse, at BBR er korrekt. Årsagen til dette er, at det vil medføre, at driften af BBR derved vil blive for dyr og at driften af selve belønningssystemet vil være dyr.

K3, K4 og K5 anerkender alle, at informationsniveauet til ejerne er for ringe og K4 påpeger endda, at ejerne ikke har de nødvendige redskaber til at bestemme det korrekte boligareal for boligen. K4 fortæller yderligere, at de overfor UFST har påpeget problemet og anmodet om en forbedret BBR-instruks. UFST har informeret K4, at en sådan forbedret BBR-instruks er under udarbejdelse.

K5 påpeger værdien af, at der i folkeskolen indføres undervisning om arealberegning i forhold til BBR.

Landinspektør (partner i eget firma)

Landinspektøren vi har talt med, er generelt positivt stemt over for mere arbejde som følge af krav om autoriseret BBR-indberetning, og det ville give BBR et kvalitetsløft (Bilag N).

Konklusion

Med udgangspunkt i metoden for løsning af de fundne problemer i den nuværende proces for indsamling og

kontrol af data til BBR-boligareal opstilles derfor de endelige anbefalinger til forbedring af processen som led i at opnå et bedre BBR:

Anbefalinger til bedre proces for indsamling og kontrol af data i BBR

Styrk kvalitet og fjern subjektivitet ved at:

Indføre autoriseret indberetning ved ejerskifte og ved ændringer som hidtil

Underbyg det eksisterende system ved at:

Foretage forbedring af vejledning og informationskampagner. F.eks. med indlæring af principper i BBR allerede i folkeskolen

Styrk kontrolprocessen ved at:

Innovere nye kontrolværktøjer

Figur 6.6: Endelige anbefalinger til bedre proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal.

DISKUSSION

KAPITEL 7

I dette kapitel vil vi beskæftige os med de overordnede temaer, som er fundet relevante gennem arbejdet med analysen. Grundlæggende er processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal en balance mellem tillid eller kontrol. I dette kapitel diskuteres, om der er plads til tillidsbaserede elementer i et register, der anvendes autoritativt af mange parter, og hvad der i givet fald ville kunne erstatte tillid. Desuden opridses mulige konsekvenser af de opstillede anbefalinger.

7.1 TILLID OG KONTROL

Gennem vores analyse, påvises det tydeligt, at lovens tekst lægger op til en stor tillid til landets ejere af fast ejendom, idet de får tildelt friheden til selv at påse om det skattebærende areal af deres ejendom er korrekt opmålt og indberettet. Af myndighedens hjemmeside fremgår det, at også de er glade for denne løsning. Der forefindes altså tillid til, at ejeren ikke giver sig selv en skattefordel ved at registrere et lavere BBR-boligareal end det faktiske.

Loven lægger op til kontrol af ejernes indberetning, hvilken kan strække sig fra interne kontroller af f.eks. arealligningsoverensstemmelse til fysisk besigtigelse af ejendommen. Samtidig foreligger bøderisikoen og risikoen for fysisk besigtigelse som en negativ motivation. Disse sidste to ressourcekrævende kontrolværktøjer anvendes stort set ikke, ligesom det er uvist, om borgerne har kendskab dem.

I løsningsfasen opstilles tre forslag til løsninger, som vil kunne forbedre henholdsvis ejerindberetningen og kontrollen.

- (1) Ejerindberetningen kan forbedres ved at optimere informationsmaterialet om indberetningspligten, og indberetningsskemaet kan forbedres med en bedre vejledning til ejerne.
- (2) Kontrollen kan forbedres ved at udføre bedre og mere hensigtsmæssige kontroller, hvilket dog ville kræve innovation og udvikling. Alternativt ville der skulle afsættes massive ressourcer for at kunne anvende ressourcekrævende kontrolindsatser som fysisk besigtigelse.
- (3) En tredje løsning arbejder med at fjerne grundlaget for problemerne i den nuværende ajourføringsproces – altså at ændre grundlaget for den metodologiske tilgang til processen. Dette løsningsforslag, omhandler at indføre objektivitet og faglighed i opmålingsøjeblikket, og ved at udføre dette regelmæssigt også ud over ændringer ved ejendommen.

Af de tre endelige løsningsforslag skiller løsningsforslag 3 sig ud. Løsningsforslag 1 og 2 forbedrer information, vejledning og finpudser de allerede eksisterende metoder. Løsningsforslag 3, derimod, fjerner behovet for information, vejledning og kontrol. Det adskiller sig fra de to andre løsningsforslag ved, at det påfører ejerne af landets faste ejendomme en økonomisk byrde og rejser spørgsmålet om, hvem der skal varetage denne objektive rolle.

7.1.1 Dataindsamling – ejer & myndighed

BBR modtager data fra de mange tusinder forskellige boligejere. Data afhænger af forholdende på stedet, ejerens fortolkning af vejledning og forholdende, ejerens konklusion og herefter indberetning.

I virkeligheden er det en meget tillidsfuld opgave. For at gøre det nemmere for ejerne og for BBR-registerførerne, har UFST oprettet en digital indberetningsplatform.

Systemet indeholder en balance mellem tillid og kontrol. Hvis der er fuld tillid uden kontrol, vil der måske hos nogle kunne opstå en følelse af, at ordentlighed i indberetningen ikke er betydelig.

Fuld kontrol uden tillid kan bevirke, at kontrollen overtager indberetningen.

Et kontrolapparat, der kan udføre kontroller af god kvalitet, er kostbart og hvis kommunen alligevel skal kontrollere alle ejendomme grundigt f.eks. ved fysisk besigtigelse, kunne det i stedet overvejes at afskaffe ejerindberetning, og lade kommunen stå for opmålingen.

Balancen mellem tillid og kontrol er i BBR er i øjeblikket sådan, at der er tillid til, at borgerne er ærlige og gode til at få BBR-meddelelsen til at afspejle deres ejendoms fysiske forhold. Der bliver udført kontroller, men stort set kun de kontroller, der mere eller mindre kan udføres fra skrivebordet.

7.1.2 Dataanvendelse – anvender & myndighed

Et af hovedproblemerne i den indledende fase 0 beskrev, at det er op til anvenderne at vurdere, om BBR kan bruges til anvenderens formål. Det er et problem, at anvenderen ikke kan aflæse konkrete specifikationer i metadata. Et problem, som ikke bliver mindre af, at der er kommet mange flere anvendelser af BBR gennem BBRs levetid.

At se tillid og kontrol som et sammenspil mellem BBR-myndighed og BBR-indberetter, giver modellen mening.

Betragtes BBR fra anvenderens side, bør der være tillid til BBR, således at data kan anses som værende valide.

Når der efterhånden er så mange anvendere af BBR, kan det synes fornuftigt, at tilføje fagpersoner, der kan stå for indberetningen til BBR. På den måde ville brugerne bedre kunne stole på BBR. At myndighederne har tillid til indberetter, betyder ikke nødvendigvis, at indberetter har tillid til myndighederne.

Når myndighederne ikke kan garantere en vis kvalitet i BBR, og når kravene ikke kan specificeres, er det måske op til anvenderne at forlange en mere troværdig måde at indsamle data på - en professionel indberetning.

Det er et problem, at anvenderen i yderste konsekvens ikke kan anvende BBR til et ønsket formål, selvom BBR indeholder de efterspurgte data. Sker det at datakvaliteten i BBR ikke lever op til anvendelsen, må anvenderen selv indsamle data på den pågældende ejendom, hvorved der fremkommer dobbeltregistrering, som kun anvenderen er i besiddelse af.

En mere ekstensiv anvendelse af BBR i fremtiden med endnu flere anvendere, kan måske resultere i, at ejerne kunne føle det overflødigt selv at indberette, fordi anvenderne ikke har tillid til dem.

Et andet aspekt af anvendersiden er også selve forbrugersikkerheden, når der handles fast ejendom. BBR-boligarealeet anvendes som et vigtigt nøgletal for både boligens størrelse og kvadratmeterprisen. Det burde være et rimeligt krav, at BBR stemmer overens med virkeligheden, og endvidere kan det hensigtsmæssigt i, at det er sælgeren, der har ansvaret for disse oplysninger, bestemt diskuteres. Tilstandsrapporter er jo f.eks. netop ikke udfærdiget af sælgeren selv.

BBR har også betydning for restrummeligheden, som er et udtryk for hvor meget ejendommen yderligere må bebygges. Endelig har en køber interesse for at vide, hvad ejendomsskatten vil være for ejendommen, hvilket bl.a. beror på den oplyste BBR-meddelelse.

7.2 KONSEKVENSER OG FINANSIERING AF NY INDSAMLINGSMETODE

I forlængelse af løsningsforslag 3 om, at der skal indføres autoriseret opmåling af fagspecialister inden for arealopmåling, er det interessant at diskutere, hvad det vil medføre af konsekvenser for ejerne af landets faste ejendomme, kommunerne, UFST og faggruppen af landinspektører.

Ejerne

En indførsel af løsningsforslag 3, ville højst sandsynligt indebære, at boligejerne skulle finansiere størstedelen af systemet, mens anvenderne, ville profitere.

Samtidig rejses spørgsmålet, om det stadigvæk bør være ejerens ansvar, at BBR er korrekt. Det ville formentlig blive sådan, at ejerne stadigvæk har ansvaret, men køber sig til, professionel indberetning.

Spørgsmålet er hvor ofte, der i praksis ville skulle indberettes. Faste intervaller ville nok være svært at indføre, da det ville medføre en hel del unødvendige og tidskrævende opmålinger. Et interval, som hedder ”ved hussalg” virker passende, da man her ville få en status på ejendommen. Er der ikke foretaget ændringer i ejertiden, kan det virke urimeligt, at nuværende ejer skal betale for andre ejeres forsømmelse.

En løsning på dette kunne være at udbygge BBR til at omfatte dokumentation i form af kort attestations med navn og data på professionel. Herved kunne virkeligheden sammenlignes med kortlægningen, således at nye ændringer ville kunne indberettes.

Kommunerne

Kommunerne vil få en noget mindre rolle i BBR-systemet, men vil til gengæld få bedre data at udføre byggesagsbehandling ud fra. Det ville frigøre ressourcer, at de ikke skal koncentrere sig om at registrere de nuværende forhold, men primært skal koncentrere sig om udviklingen og de nye byggeansøgninger.

Udviklings- og Forenklingsstyrelsen

UFST kunne fungere som kontrolinstans overfor de professionelle, ligesom vi kender det i Geodatastyrelsen med kontrol af landinspektørerne.

Desuden skal der fortsat være et indberetningssystem, som de professionelle kan anvende. Dette system kunne så stadigvæk fungere som kontrolsystem til at udpege stikprøveejendomme til opfølgning.

Landinspektørerne

Det er oplagt, at den professionelle og objektive fagperson til løsningsforslag 3 kan være en landinspektør pga. fagligheden omkring arealberegning, viden omkring samspillet mellem de forskellige ejendomsregistre og en høj habilitet.

Man kunne dog også forstille sig andre professioner, som ville være i stand til at varetage opgaven. F.eks. arkitekter, bygningskonstruktører og kort- og landmålingsteknikere. Jo mere konkurrence i branchen, jo lavere ville prisen formentlig også blive for ejerne.

Som kommende landinspektører, er vi overbeviste om, at landinspektørerne vil være blandt de bedste til at løse opgaven pga. branchens lange historie og integritet. Landinspektøren er underlagt Landinspektørloven (LBK nr. 680 af 2013), som sikrer, at landinspektører påtager sig det fulde ansvar for fejl, og er pålagt en forsikring af en størrelse, der gør det muligt at betale for deres eventuelle fejl.

I landinspektørbranchen er der mangel på nyuddannede landinspektører, og de mange kontorer har rigeligt at lave. Det er derfor uvist, om landinspektørerne er i stand til at løfte opgaven. Der er mange ejendomme i forhold til landinspektører.

Hvis der skal være monopol på indberetning til BBR, og pligt til at få en professionel til at udføre arbejdet, bør der også være en honorargrænse for arbejdet, således at borgere ikke kan tvinges til betale for meget.

7.3 MERE END BOLIGAREALER

En løsning som løsningsforslag 3 kunne sagtens udbygges med en mulighed for at lade flere arealer blive indberettet af fagmand.

Udvalget om forbedring af ejendomsvurdering udtalte:

Der vides mindre om kvaliteten af oplysninger om husets indre forhold, fx oplysninger om toilet, badeforhold og antal værelser mv. Kvaliteten af disse oplysninger er ikke let at verificere, og udvalget anbefaler derfor, at der fremadrettet arbejdes på at finde en metode til at opdatere og sikre kvaliteten af disse informationer.

(Jensen, Gronø, Hansen & Leth-Petersen 2014, s. 13)

Løsningen med at få en objektiv fagperson til at besigtige ejendommen og indberette til BBR, kunne sagtens omfavne verificering af oplysninger om huses indvendige forhold.

Sker det i forbindelse med et hussalg, vil det næppe krænke ejeren, der på dette tidspunkt allerede er i kontakt med ejendomsmæglere, potentielle købere, byggesagkyndige og energiekspertter, som besigtiger ejendommen både ud- og indvendigt.

KONKLUSION

KAPITEL 8

Hvordan kan processen for indsamling og kontrol af data for BBR-boligareal forbedres således, at datakvaliteten af BBR-boligareal øges?

Ved at anvende metodologi for, hvordan en selvadministreret kvantitativ spørgeskemaundersøgelse skal forberedes, opstilles og eksekveres, er det muligt at forbedre processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal således, at datakvaliteten øges.

Yderligere er påvist, at de problemer, der opstår, på grund af den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal, kan afvikles ved at indføre objektivitet og faglighed i form af krav om autoriseret opmåling af BBR-boligareal.

Analysen af processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal har påvist, at det ved at sammenholde processen med de i metodologien anerkendte faldgruber for den selvadministrerende spørgeskemaundersøgelse, er muligt at isolere en række af problemer for kvaliteten af data i for BBR-boligareal alene på

baggrund af den anvendte metode til indsamling af data. Metodologien opstiller derudover en række af løsninger til enten at fjerne eller minimere den skade problemerne forvolder på datakvaliteten ved selve indsamlingstidspunktet – altså i det øjeblik landets faste ejendomme skal opmåles.

Med analysen af processen og problemløsningsarbejdet er fremfundet en række af anbefalinger til ændringer i processen, der vil resultere i en positiv påvirkning af datakvaliteten af BBR-boligareal alene baseret på indsamlingsøjeblikket. Ved at implementere disse anbefalinger i den nuværende proces for indsamling og kontrol af BBR-boligareal øges datakvaliteten af BBR-boligareal. Anbefalingerne kan ses i figur 6.6.

Processen for indsamling og kontrol af data til de øvrige areal typer i BBR er lig den for BBR-boligareal, hvilket gør det muligt at generalisere anbefalingerne. Derfor vil anbefalingerne til at forbedre processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal også gælde de øvrige areal typer i BBR.

REFLEKSION

KAPITEL 9

I dette kapitel præsenteres projektgruppens refleksion over de kritiske elementer i arbejdet med at finde problemer i den nuværende proces og arbejdet med at finde løsninger til de fundne problemer.

Kapitlet omfatter refleksion over sammenligningen af dataindsamlingen til BBR med dataindsamling gennem kvantitativ spørgeskemaundersøgelse (afsnit 9.1).

Derudover indeholder kapitlet en generel refleksion over projektets validitet og reliabilitet (afsnit 9.2).

Slutteligt indeholder kapitlet en refleksion over de metoder, der er valgt i projektarbejdet (afsnit 9.3).

9.1 SAMMENLIGNING

At sidestille processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal med en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse er – med visse forbehold – meningsfuldt. Derfor er det værd at reflektere over, hvilken betydning disse forbehold har for det endelige resultat. Forbeholdene er:

- at en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse normalt ikke er en pligt, og at problemet med at skabe incitament derfor ikke gælder i samme målestok som for en normal kvantitativ spørgeskemaundersøgelse, og
- at der i en kvantitativ spørgeskemaundersøgelse er tale om, at man undersøger en prøvegruppe for at generalisere over hele gruppen, hvor processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal baserer sig på hele gruppen, altså alle ejere af landets faste ejendomme.

9.1.1 Pligt og incitament

Fordi der er pligt for ejere af landets faste ejendomme til at påse, at data for deres ejendomme er korrekte i BBR, med bødestraf, hvis disse ikke opfyldes, rammer metodologien for incitament i kvantitativ spørgeskemaundersøgelse lidt skævt i sammenligningen med processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal.

Anskues idégrundlaget for BBR, har incitament ikke været grundlaget for pligten for ejere af landets faste ejendomme, til at påse at data i BBR er korrekte, hvilket er indskrevet i BBR-loven (§3. stk. 2). Pligten er indskrevet som følge af BBRs overtagelse som registrering af Danmarks indbyggere og boliger – Folke- og Boligtællingerne – for at sikre, at BBR altid er ajourført med de korrekte data.

Samlet set mener vi dog, at pligt til noget, fulgt op med en bødestraf, hvis pligten ikke overholdes, kan kaldes incitament – dog af en negativ karakter. Pligt til at gøre noget, kan i sig selv være incitament for nogle, men for andre vil det være en byrde, de ikke har lyst til at påtage sig – derfor bødestraf. Pligt kan altså ikke stå alene, hvis ønsket er, at det skal være et incitament.

Selvom incitament ikke tidligere har været grundlæggende for processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal, betyder det ikke, at incitament ikke har en plads i processen. Vi mener derfor, at selvom der er pligt med bødestraf, er det vigtigt for processen, at ejere af landets faste ejendomme får et positivt incitament til at påse, at data i BBR er korrekte. Derfor er metodologiens forhold for incitament for respondenterne til at besvare spørgeskemaundersøgelsen altså

også valid i processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal.

9.1.2 Prøvegruppe og generalisering

Fordi processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal omhandler en pligt for alle ejere af landets faste ejendomme til at påse, at data i BBR er korrekt, opfylder den ikke metodologien for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse. Den kvantitative spørgeskemaundersøgelse udføres normalt på en prøvegruppe for at generalisere resultatet for hele målgruppen. Det kan lade sig gøre på baggrund af metodologiens forskrifter for, hvornår data kan generaliseres.

Der er altså en forskel på processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal og på metodologien for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse. Vi mener dog, at denne forskel har minimal betydning for analysen, da det ikke er relevant at generalisere resultatet for processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal. I denne proces er resultatet fra den enkelte ejer af landets faste ejendomme vigtig – ikke en generalisering. Derfor eksisterer forholdene for generalisering ikke i processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal. Altså er metodologien for generalisering uden betydning i denne sammenligning.

Vi har i metoden i afsnit 3.3.2 beskrevet, hvordan denne forskel får betydning for analysen og er derfor overbevist om, at forskellen på metodologien for kvantitativ analyse og processen for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal i forhold til generalisering er uden betydning for analysen af processen og de isolerede problemer samt opstillede anbefalinger.

9.2 VALIDITET & RELIABILITET

I forlængelse af projektet, der har haft fokus på kvaliteten af indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal ved at anskue validitet og reliabilitet, er det interessant at reflektere over selve projektets validitet og reliabilitet.

9.2.1 Validitet

I forhold til validitet, der omhandler, om det der ønskes målt rent faktisk er det, der bliver målt, synes projektet at have en god validitet. Validitet udmønter sig i dette tilfælde i analysen af den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal, hvor det er ønsket at isolere de problemer, der findes, i forhold til den anvendte metodologi. Når de opstillede problemer i afsnit 5.4 anskues, kan der advokeres for, at dette er gjort, men er det rent faktisk tilfældet?

Det var ønsket at finde problemerne i den officielle og fra overmyndigheden udmeldte procedure og derfor skal analysen være fokuseret på dette og kun dette – ligeledes skal de isolerede problemer være af denne form. Derfor kan det virke besynderligt, at der anvendes spørgeskemaundersøgelse af kommunerne, ejere af landets faste ejendomme (her anvendtes dog en allerede eksisterende undersøgelse, da den af projektgruppen initierede undersøgelse led af nonresponse) samt de privatpraktiserende landinspektører. Med disse undersøgelser er viden indsamlet, en viden, der ikke er baseret direkte på de officielle vejledninger. Dog synes spørgeskemaerne alligevel at have betydning, da de ikke omhandler kommunernes, ejernes af landets faste ejendomme og de privatpraktiserende landinspektørers egne procedurer, men spørger ind til, om de officielle procedurer bliver udført eller ej og særligt, på hvilket grundlag de ikke udføres.

Derfor er der grundlag for at konkludere, at validiteten i projektet er god og at projektet derfor giver et korrekt billede af situationen, som forsøges beskrevet.

En uddybende refleksion over de valgte metoders betydning for validiteten forefindes i afsnit 9.3.

9.2.2 Reliabilitet

I forhold til reliabiliteten af projektets resultat, viser flere undersøgelser en overensstemmelse i forhold til, hvad problemet med den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal er.

Reliabiliteten for de opstillede problemer opnås gennem anvendelsen af spørgeskemaerne til kommunerne, ejerne af landets faste ejendomme (her anvendtes dog en allerede eksisterende undersøgelse, da den af projektgruppen initierede undersøgelse led af non-response) samt de praktiserende landinspektører. Hvis besvarelsesne af disse er enslydende, øges reliabiliteten. Dette var tilfældet med de opstillede problemer. Sammenholdes resultatet med den eksisterende forskning på feltet, viser dette projekt endnu engang, at der er problemer med datakvaliteten i BBR. Resultatet af dette projekt er yderligere med til at underbygge reliabiliteten af den eksisterende forskning, idet der her anvendes et andet analysegrundlag end i den tidligere forskning på feltet. Alligevel er resultatet det samme – BBR er mangelfuld med hensyn til datakvalitet.

Reliabiliteten af et arbejde forholder sig i bund og grund til, om resultatet vil være det samme, hvis undersøgelsen udføres igen og igen. Da der ikke er fortillæde for denne anskuelse af datakvalitet i BBR, kan det ikke konkluderes, at andre ville opnå samme resultat. Som landinspektørstuderende har projektgruppen en subjektiv holdning til arealområdet inden for BBR, og det er derfor svært at frasige sig, at have forudindtagede holdninger – bevidst eller ubevidst. Dog er det projektgruppens klare holdning, at resultatet er af høj

reliabilitet, da denne forudindtagelse er forsøgt minimeret gennem anvendelse af input fra eksterne parter i BBR: kommunerne, ejerne af landets faste ejendomme samt de privatpraktiserende landinspektører. Dette gælder for så vidt både ved isolering af problemer i den nuværende proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal som for de endelige anbefalinger til forbedring af processen.

9.3 METODEKRITIK

Efter det afsluttede arbejde med de valgte metoder til projektarbejdet er der grund til at reflektere over, om det var de rigtige metoder, der blev valgt fra begyndelsen. Metoderne der i dette afsnit reflekteres over er:

- Litteraturstudie
- Juridisk analyse
- Spørgeskemaundersøgelserne
- Analyse af proces
- Metode til løsning

9.3.1 Litteraturstudie

Metoden for at fremfinde litteratur om datakvaliteten af BBR synes tilstrækkelig. Ved at afsøge internettet efter publicerede rapporter og artikler om datakvaliteten af BBR, er det lykkedes at finde frem til en lang række af dokumenter. Det er vanskeligt at udtale sig om listen af dokumenter er fyldestgørende, idet der i metoden ikke er indlagt en kontrol af dette. Der kan derfor forekomme artikler eller publikationer, som ville have kunnet ændre på reliabiliteten af forundersøgelsen – altså falder troværdigheden en smule, når det ikke med metoden er muligt at forsvare, at der ikke findes flere dokumenter.

Metoden har, for så vidt det gælder validitet, sikret en høj gyldighed, da der i gennemgangen af dokumenterne har været fokus på overensstemmelse med projektets

formål. Derfor er svarene, der fås gennem litteraturstudiet, valide.

Det vurderes, at andre metoder til at undersøge den eksisterende viden på området ikke ville have givet et bedre resultat end ved et litteraturstudie. Det anerkendes dog, at et litteraturstudie kræver en komplet afsøgning af mange databaser for dokumenter.

9.3.2 Juridisk analyse

Der har ikke været nogen betænkeligheder ved anvendelsen af denne metode. Metoden anses at levere et resultat, der både er validt og troværdigt.

Med den juridiske analyse frembringes lovens ord med præcis det formål, der er med redegørelsen for den nuværende proces. Det undgås, at der sker en subjektiv fordrejning af lovens ord ved ikke at udvide fortolkningsteknikken eller at anvende af domme til forståelsen.

9.3.3 Spørgeskemaundersøgelse

Validiteten af metoden er begrænset af, at spørgeskemaerne er fremsendt til landinspektørkontorenes e-mails og ikke direkte til landinspektørerne, hvorfor der ikke er sikkerhed for, at en ikke-landinspektør har besvaret spørgeskemaet. Det giver et problem for validiteten, da det specifikt er landinspektører, der ønskes udspurgt.

Selvom der var en væsentlig nonresponse gruppe i undersøgelsen, udgjorde den adspurgte gruppe hele målgruppen og er derfor ikke udsat for samme validitetsproblem, som en normal generalisering af besvarelsenerne fra en prøvegruppe. Dog er der stadig en påvirkning af negativ validitet grundet nonresponse. Nonresponse, kunne muligvis være blevet reduceret ved længere svarfrister og rykkermails. Vi vurderede, at dette ville være en for aggressiv tilgang. Desuden var

det svært at vide hvem, der havde besvaret spørgeskemaerne, hvilket ville have nødvendiggjort en udsendelse af rykkermails til alle – også til dem, der allerede havde svaret. De korte svarfrister skyldes interne deadlines i projektarbejdet.

Reliabiliteten er god, da spørgeskemaundersøgelsen indeholder spørgsmål, der, hvis de besvares på en særlig måde, er modsigende og derfor er med til at sikre, at spørgeskemaerne ikke blot er udfyldt uden omtanke (Neuman 2014, s. 214)

9.3.4 Analyse af proces

Metoden for analyse af proces er selvskrevet og udgør egentlig blot en sammenligning af to billeder. Et billede af den nuværende proces, der sammenlignes med et billede af den ønskede proces jf. metodologien for kvantitative selvadministrerede spørgeskemaer. Derfor finder metoden god anvendelse i analysen.

I forhold til gyldigheden af metoden er den ret høj, da metoden er udfærdiget specifikt til at finde frem til problemerne i den nuværende proces i forhold til den i lærebøgerne beskrevne. Det er altså en enkelt sammenligning, hvor der registreres mangler i forhold til det billede, der betragtes som det rigtige. Svaret på, hvad der kan forbedres i den nuværende proces i forhold til den rigtige proces, er dermed besvaret.

Reliabiliteten af metoden kan siges at være lav, fordi den ikke er udført af analysen en gruppe af erfarne fagspecialister med en bred fordeling af fag. Dog er reliabiliteten øget ved, at de isolerede problemer har været fremsendt til kritik hos tre andre parter. Dermed er forenklet bredere tilgang til analysens formål med at isolere problemerne i den nuværende afsøgt. Reliabiliteten formodes derfor at være høj nok til, at en gentagelse af analysen, ville komme frem til samme resultater.

9.3.5 Metode til løsning

Metoden, der er valgt, til at finde løsningerne til de opstillede problemer, hvor projektgruppen i første omgang beskriver problemet og dernæst får input fra relevante parter i BBR, kan godt beskrives som valid. Dog ville der forekomme en bredere anskuelse af problemer og derfor en bredere tilgang til at finde løsninger, hvis der fra begyndelsen var nedsat en gruppe med dette formål. En gruppe, hvis bredde i faglighed og livstilgang var større end projektgruppens.

Det anerkendes, at der er mangel på ressourcer, hvorfor metoden er begrænset, som beskrevet ovenfor. Dog vurderes det, at det er minimalt, hvor mange yderligere løsninger, der ville kunne fremkomme, hvis gruppens bredde og erfaring var større – uagtet ovenstående af-

snit. Dette er konkluderet med baggrund i, at løsningerne til problemerne skal findes i metodologien for kvantitative spørgeskemaundersøgelser, hvilket opstiller en grænse for fagligheden. Derfor er metoden anvendelig og valid.

Metodens reliabilitet bør være god, da der er lagt op til, at der fra metodologien for kvantitative spørgeskemaundersøgelser anvendes værktøjer til at udfylde de huller der er i den nuværende proces (problemerne på baggrund af sammenligningen af nuværende proces med metodologien for kvantitativ spørgeskemaundersøgelse) for på den måde at skabe den korrekte proces for indsamling og kontrol af data til BBR-boligareal. Dette bør kun kunne ske på én måde, hvorfor reliabiliteten er høj. Der er så at sige kun én løsning, vis metodologien for den kvantitative spørgeskemaundersøgelse anvendes.

PERSPEKTIVERING

KAPITEL 10

Er det egentligt et problem?

Grundlaget for arbejdet, der har resulteret i denne rapport, har været, at datakvaliteten i BBR og særligt i BBR-boligareal er ringe eller svær at definere. Arbejdet med at undersøge processen og finde anbefalinger blev fundet relevant set i lyset af, at det må være mere effektivt at få korrekt data fra begyndelsen, hvorved datakvaliteten i BBR øges.

Spørgsmålet er så, om det egentlig er et problem, at datakvaliteten i BBR er som den er. Er det relevant at omlægge velkendte metoder for en mindre bedring af datakvaliteten? Hvor meget arbejde skal investeres i at perfektionere datakvalitet? Skaber det en værdi?

Anskues den nuværende brug af data fra BBR, vil der, foruden den indbyggede kontrol af data i registret, ofte ske en behandling af data fra BBR. Typisk vil kommunen i sine byggesagsbehandlinger kræve nyopmåling af BBR-boligareal, hvilket er en yderligere kontrol i sig selv. Byggeriet vil som oftest også få tilsyn af en landinspektør, der vil kontrollere om BBR passer med de faktiske forhold, hvilket er en del af det arbejde en landinspektør udfører i forbindelse med afsætning af et byggeri.

Ser man på betydningen af BBR-boligareal for handel med fast ejendom, er der også her forhold, som taler for, at datakvaliteten af BBR har mindre betydning, især for køber af fast ejendom. Dette skyldes de to højesteretsdomme, der blev afsagt til fordel for købere, der har købt en ejendom med flere registrerede BBR-boligkvadrater end det faktiske. Dette skyldes de to højesteretsdomme, der blev afsagt til fordel for købere,

der har købt en ejendom med flere registrerede BBR-boligkvadrater end det faktiske⁴. Der er altså præcedens for, at man ikke kan risikere at købe mere end man får.

Ser man på betydningen af BBR-boligareal i forhold til ejendomsværdibeskatningen, er det påvist af den sidste rapport vedrørende datakvaliteten af BBR, at datakvaliteten er god nok til at anvende til dette formål (Jensen, Grønø, Hansen & Leth-Petersen 2014).

Umiddelbart lader det ikke til, at det er relevant at udføre en undersøgelse som denne, da der findes redskaber, som er i stand til at opfange de eventuelle fejl, der måtte være i data i BBR. Dog stiger risikoen for, at en anvender, af BBR, ikke er klar over, at de selv er ansvarlige for at kontrollere om datakvaliteten er god nok til den ønskede anvendelse samtidig med, at antallet af anvendere af data fra BBR er steget siden 1976 – et antal, som kun ser ud til at stige. Det må altså være et mål i sig selv at sikre, at data i BBR er så gode som muligt. Derfor er det relevant at undersøge måder, hvorpå datakvalitet effektivt kan forbedres.

Ud fra grundsætningen om, at det giver færre fejl jo bedre datakvaliteten er, vil ethvert studie af, hvordan dette kan opnås være relevant. Projektgruppen opfordrer derfor til, at der udføres lignende projekter, der undersøger, hvordan datakvaliteten i BBR kan øges.

⁴ Højesteret – 108/2011 og 24/2012 (afslag i købesummen)

Vurdering af boligens tilstand?

Projektgruppen har gennem arbejdet med BBR opnået en forundring i forhold til opbygningen af ejendomsvurderingssystemet udarbejdet af SKAT, som ihærdigt anvender data fra BBR.

Forundringen leder frem til at det vil være interessant at undersøge, hvorvidt ejendomsbeskatningen er gået for langt i anvendelsen af kvantitative parametre, og om ejendomsvurderingen beror på det rigtige grundlag. Uanset datakvaliteten i BBR, indeholder BBR så overhovedet de informationer, man prissætter ejendom ud fra? I disse tider, betyder især beliggenheden og arealet meget for populariteten af en bolig og dermed også prisen. En anden vigtig parameter for prisfastsættelsen er ejendommens tilstand, men denne afsløres først ved en ejendomshandel, gennem tilstandsrapporten, hvis en sådan udfærdiges, og afspejles i prisen. En pris som den offentlige ejendomsvurdering forsøger at tilnærme sig.

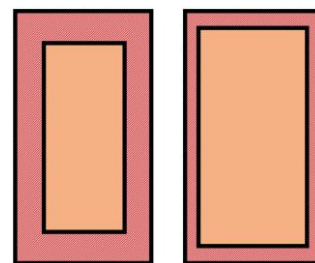
Det nuværende og fremtidige ejendomsvurderingssystem beror primært på de kvantitative data fra de forskellige registre, som matriklen og BBR. I BBR anvendes foruden arealoplysninger, oplysninger om bl.a. tagtype og antallet af toiletter. Hvad man ikke vurderer boligerne på, er tilstanden. Man beskattes f.eks. ekstra for to toiletter og tegltag, selvom det forefindes i ringe stand. Konsekvensen ved denne opbygning er, at man kan risikere at have en stigende ejendomsskat, mens tilstanden på boligen bliver ringere.

Projektgruppen har ikke noget bud på hvordan en undersøgelse af mulighederne for at undersøge tilstanden af toiletterne, men ser muligheder i at anvende de nyligt implementerede skråfotos til at vurdere om en ejendom er i god eller ringe forfatning. Dette kunne give anledning til en undersøgelse.

Alternativer til beregning af SKAT

Anvendelsen af BBR-boligareal finder anvendelse i beregningen af ejendomsværdibeskatningen og gennem arbejdet med netop BBR, datakvalitet og anvendelsen af data i BBR er opstået en forundring over, om BBR-boligareal egentlig *er* de bedste data at basere en sådan beregning på. Projektgruppen har ikke arbejdet med at undersøge det, men tanken er interessant, da vi ser, at BBR-boligareal i større og større grad fraviger det, som af boligejeren opfattes som boligarealet – nettoarealet.

Ser man f.eks. på, hvordan Byggeloven, udmøntet i Bygningsreglementet, foreskriver, at der skal isoleres i en højere grad end tidligere i fremtidens byggerier, betyder det, at ydermurene vil blive tykkere og tykkere. Det har betydning for nettoarealet, fordi et byggeris omfang typisk er begrænset af byggeretten, og der derfor vil ske en reducere af nettoarealet i forbindelse med at opnå den krævede isoleringsgrad.



Figur 10.1: Bygning med hhv. tynde og tykke ydermure, som har betydning for nettoarealet.

Spørgsmålet er så, om det er retfærdigt for boligejerne at betale skat baseret på en værdi, der i større og større grad vokser i takt med, at det faktiske boligareal skrumpes?

Desuden tager BBR-boligareal ej heller højde for frihøjden over det areal der defineres. En boligejer med 4 meter til loftet betaler således det samme i skat som en boligejer med 2 meter til loftet, selvom den første boligejer reelt har flere boligkubikmeter.

Ovenstående giver anledning til en interessant undersøgelse.

LITTERATURLISTE

- (Blasius & Thiessen 2012) Jörg Blasius & Victor Thiessen. 2012. *Assessing the quality of survey data*. Sage Publications Ltd.
ISBN: 9781849203326
- (Boligudvalget 1976) Boligudvalget. 23.04.1976. Betænkning over forslag til lov om bygnings- og boligregistrering. Folketinget Folketingstidende. 21-05-2019.
<https://beta.folketingstidende.dk/ebog/19751B?s=943>
- (Blume 2014) Peter Blume. 2014. *Retssystemet og juridisk metode*. Juridisk- og Økonomforbundets Forlag. ISBN: 978-87-574-9748-9
- (Civilstyrelsen n/a) (Civilstyrelsen. ”Retsinformation.dk”. Civilstyrelsen. n/a. 10.05.2019.
<https://www.retsinformation.dk/>
- (DDL 2018) Den danske Landinspektørforening. 2018. *DdL Lønstatistik 2018*.
https://landinspektoren.dk/sites/default/files/ddl_lonstatistik_2018_ekstern_version_1.pdf
- (EBST 2006) Erhvervs- og Byggestyrelsen. 2006. *Kvalitetssikring i BBR-arbejdet: En sammenfattende vejledning om hvordan datakvaliteten i BBR kan forbedres*. Erhvervs- og Byggestyrelsen.
<https://w2l.dk/file/4681/spoergeskemaundersoegelse.pdf>
- (EBST 2007) Erhvervs- og Byggestyrelsen. 2007. *Overblik over fejl og mangler i BBR*. Erhvervs- og Byggestyrelsen.
https://boligejer.dk/file/7080/Rapport_om_fejl_og_mangler_i_BBR.pdf
- (Energistyrelsen n/a a) Energistyrelsen ”Hvornår skal bygninger energimærkes” N/a. 18-05-19.
<https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/hvornaar-skal-bygninger-energimaerkes>
- (Energistyrelsen n/a b) Energistyrelsen ”Hvad koster et energimærke” N/a. 18-05-19.
<https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/hvad-koster-et-energimaerke>
- (Epinion A/S 2004) Epinion A/S. 2004. *Interessentanalyse af BBR registret*. Erhvervs- og Byggestyrelsen.
<http://www.manntal.fo/uploads/media/interessentanalysebbr.pdf>
- (Erhvervsstyrelsen n/a) Erhvervsstyrelsen ”Huseftersynsordningen – sikker hushandel” n/a. 18.05.2019
<https://boligejer.dk/huseftersynsordningen>
- (Færdselsstyrelsen n/a) Færdselsstyrelsen ”Periodisk syn”. n/a. 18.05.2019.
<https://www.fstyr.dk/DA/Syn-af-Koretojer/Syn/Periodisk-syn.aspx>

- (Harboe 2006) Thomas Harboe. 2006. *Indføring i samfundsvidenskabelig metode*. Frederiksberg : Samfundslitteratur. ISBN: 8759309199
- (Jensen 2016) Anne-Mette Bache Jensen. "Boligejeres uvidenhed kan ende i bødestraf og erstatning". Boligsiden.dk. 24.01.2016. 01.05.2019.
<https://bolignyheder.boligsiden.dk/2016/01/boligejeres-uvidenhed-kan-ende-i-bo-edestraf-og-erstatning/?fbclid=IwAR0oGc-TiuhR0Hw5WtQA3q0chRfvq0ei7DCeN6YE-SvOuge8HrrzmMn15WrA>
- (Jensen, Gronø, Hansen & Leth-Petersen 2014) Peter Engberg Jensen, Lise Gronø, Preben Lund Hansen og Søren Leth-Petersen. 2014. *Forbedring af ejendomsvurderingen: Resultater og anbefalinger fra regeringens eksterne ekspertudvalg*. Skatteministeriet.
https://www.skm.dk/media/1106957/Forbedring-af-ejendomsvurderingen_web.pdf
- (Kimer 2019) Lars Kimer. "4000 henvendelser: Kommunen lagt ned af grundejere, der søger tilgivelse". Dagbladet. 09.04.2019. 16.05.2019.
<https://sn.dk/Roskilde/4000-henvendelser-Kommunen-lagt-ned-af-grundejere-der-soeger-tilgivelse/artikel/830560>
- (LBK nr. 680 af 2013) LBK nr. 680, 2013: 04.06.2019. Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed (Landinspektørloven)
- (LBK nr. 1080 af 2013) LBK nr. 1080, 2013: 18.03.2019. Bekendtgørelse af lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven)
- (Leeuw, Hox & Dillman 2008) Edith D. de Leeuw, Joop J. Hox & Don A. Dillman. 2008. *International Handbook of Survey Methodology*. Psychology Press Taylor & Francis Group, LLC. ISBN: 978-0-8058-5753-5, 978-0-858-5752-8.
- (Neuman 2014) W. Lawrence Neuman. 2014. *Social Research Methods: Qualitative and quantitative approaches*. Pearson Education Limited. ISBN 10: 1-292-02023-7 og ISBN 13: 978-1-292-02023-5
- (PL 2019) Parcelhusejernes Landsforening. "Parcelhusejernes Landsforening". Parcelhusejernes Landsforening. 2019. 21.05.2019.
<http://www.parcelhus.dk/portal/Tilbage%20til%20forside>
- (Plattner, Meinel & Leifer 2011) Hasso Plattner, Cristoph Meinel & Larry Leifer. 2011. *Design Thinking: Understand – Improve – Apply*. Springer. ISBN: 978-3-642-13756-3
- (SAS Institute 2015) SAS Institute. 2015. *Datakvaliteten af ejerboliger i BBR*. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.
https://ki.bbr.dk/file/571501/datakvalitet_af_ejerboliger_i_bbr.pdf

- (Simon 1955) Herbert Alexander Simon. 1955. The Quarterly Journal of Economics, Vol. 69, No. 1 (Feb., 1955), pp. 99-118: *A Behavioral Model of Rational Choice*. Oxford University Press. 27.03.2019.
<https://www-jstor-org.zorac.aub.aau.dk/stable/pdf/1884852.pdf>
- (Svendsen 2018) Gert Tinggard Svendsen "Danske råstoffer - Tillid" Aarhus Universitet. 19.10.2018. 18-05-2019.
<https://www.berlingske.dk/samfund/danskerne-har-en-enestaaende-verdensrekord-i-tillid>
- (Sørensen 2018) Esben Munk Sørensen. 2018. Landinspektøren, 60(4): *Udsyn til verden*. Landinspektøren. 29.05.2019.
https://vbn.aau.dk/ws/portalfiles/portal/290413919/8_artikler_med_hver_sin_overskrift_i_publicationen_Ret_og_Rum_i_250_aar_1_.pdf
- (Taidal 2018) Lærke Taidal. "Skat fotograferer din have fra luften og ser, at du fuser". 21.06.2018. 16.05.2019.
<https://www.tv2lorry.dk/artikel/skat-fotograferer-din-have-fra-luften-tjekke-om-du-fuser>
- (Tvarnø & Denta 2015) Christina D. Tvarnør & Sarah Maria Denta. 2015. *Få styr på metoden – introduktion til juridisk metode og samfundsvidenskabelig projektmetode*. Ex Tuto Publishing A/S. ISBN: 978-87-92598-39-4
- (UFST 2018) Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. 2018. *BBR arkitekturoverblik*. Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. n/a.
https://ejendomsinfo.dk/file/662381/bbr_arkitekturoverblik.pdf
- (UFST 2019b) Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. "BBR-Instruks" Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. n/a. 08.04.2019.
<https://instruks.bbr.dk/instruks/0/30>
- (UFST 2019c) UFST. N/a. *BBR-arealvejledning*. UFST. 08.04.2019.
<https://bbr.dk/file/654941/bbr-arealvejledning.pdf>
- (UFST 2019c) Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. "BBR Bygnings- og Boligregistret" Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. n/a. 22.04.2019.
<https://bbr.dk>
- (UFST 2019d) Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. "Ejendomsinfo" Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. n/a. 22.04.2019.
<https://ejendomsinfo.dk/bbr>
- (UFST 2019e) Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. "Ret BBR" Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. n/a. 22.04.2019.
<https://ret2.bbr.dk/>
- (UFST 2019f) Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. "BBR-Arealvejledning" Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. n/a. 22.04.2019.
<https://bbr.dk/file/654941/bbr-arealvejledning.pdf>

(UFST 2019g)	Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. "BBR Kommuneinfo" Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. <i>n/a</i> . 22.04.2019. https://ki.bbr.dk/forside
(UFST 2019h)	Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. "BBR-loven" Udviklings- og forenklingsstyrelsen. <i>n/a</i> . 10.05.2019 https://ejendomsinfo.dk/bbr-love-og-regler
(UFST 2019i)	Udviklings- og Forenklingsstyrelsen. "Datakvalitet og BBR" Udviklings- og forenklingsstyrelsen. <i>n/a</i> . 10.05.2019. https://ejendomsinfo.dk/oplysninger_bbr_datakvalitet
(VEJ nr. 9628 af 1998)	VEJ 9628, 1998: 18.03.2019. BBR Instruks.

