



Bilag: Ekstra lovliggørelsessager i forlængelse af SKATs ejendomsvurderings-system

18. december 2017

Indledning

De kommende år forventes en større mængde ekstraordinære sager med lovliggørelse af byggeri. Det drejer sig hovedsageligt om sekundære bygninger som garager og udhuse og i mindre omfang også uoverensstemmelser i boligareal på ejendomme med enfamiliehuse og lignende. SKAT tager sig i første omgang af erhvervsbyggeri, men også her kan komme lovliggørelsessager for kommunen, om end i meget mindre omfang.

SKAT har i forbindelse med det nye vurderingssystem for ejendomsbeskatning etableret et materiale til alle kommuner, der for privat byggeri finder synlige afvigelser mellem luftfotos og BBR meddelelser. Hver kommune skal først gennemgå nogle GIS-data, og sikre at alle bygninger er digitalt placeret i FOT-2007 systemet. Når bygningerne er i kortet, skal bygningen kontrolleres i forhold til BBR. Hvis der er afvigelser mellem kort og BBR, skal dette bringes i orden i henhold til BBR-lovgivningen. I den proces bliver forvaltningen bekendt med, at en del af afvigelseerne er ulovligt opført i henhold til bygge- og planlov.

De ulovlige forhold bør umiddelbart herefter lovliggøres, da kommunen ellers kan miste retten til at lovliggøre. Alternativt skal forvaltningen skrive til borgerne halvårligt om, hvornår sagen så kan forventes behandlet. Kommunerne har ikke fået midler af staten til disse lovliggørende byggesager. Fra nationalt hold er det fastsat, at lovliggørelsessager er undtaget nationale servicemål.

Forvaltningen har gennemført en omfattende foranalyse på ca. 9 % af materialet fra SKAT, der viser, at der kan forventes i størrelsen 5.700 lovliggørende byggesager i Roskilde Kommune. Foranalysen er præsenteret sidst i notatet.

Konklusion

- SKAT's frist til kommunerne for at opdatere de fra luften synlige afvigelser for privat byggeri i BBR er primo 2018. Det er ikke muligt for Roskilde Kommune at overholde denne frist på grund af de afledte lovliggørelsessager af byggeri.
- Et stort antal kommuner er i samme situation som Roskilde Kommune.
- Foranalysen viser, at det vil kræve 10-11 årsværk at behandle de ekstra lovliggørende byggesager (en engangsindsats). Det giver ikke mening og er ikke muligt at behandle disse sager på ét år.
- I den hurtigst praktisk mulige model tager det 4 år med opstart i 2018 med en midlertidig opnormering på 4 årsværk at behandle de lovliggørende byggesager.
- Det foreslås, at det gældende byggesagsgebyr for tilladelser til enfamiliehuse og småbygninger i forbindelse hermed, sættes op fra 500 kr. til det maksimale på 1.000 kr. pr. sag, for sager modtaget efter den 1. maj op fra 500 kr. (pristalsreguleres).

- Det foreslås, at der indføres en BBR-bøde for alle bygningstyper. På baggrund af en konkret vurdering gradueres fra ingen bøde ved forhold af mindre betydning til maksimalt 5.000 kr. for grove forhold. Forvaltningen gives kompetence til denne vurdering.
- Der igangsættes en info-kampagne og udvidet assistance til borgerne om opdatering af BBR og lovliggørelse af byggeri med frit lejde periode for BBR-bøder for indberetning af rigtige oplysninger i resten af 2018.

Økonomi

Staten har overført lidt under 1 permanent årsværk til Roskilde Kommune, og forvaltningen har derefter modtaget ca. 2/3 årsværk til den BBR-relaterede del af opgaven i dag og i fremtiden. Fra 2018 er det også kommunernes ansvar at opdatere overflyvningsmaterialet. Staten har ikke overført midler til de efterfølgende lovliggørelsessager af byggeri.

Foranalysen viser, at der kan forventes i størrelsesordenen 5.700 ekstra lovliggørende byggesager i Roskilde Kommune baseret på et middel skøn.

Forvaltningen ser umiddelbart en model over 4 år med opstart i 2018 til samlet 6,9 mio. kr. med en opnormering på fire byggesagsbehandlere, som den hurtigst praktisk mulige og økonomiske mest fordelagtige løsning. Langsommere modeller vil have betydelige øgede omkostninger til at skrive til borgerne halvårligt for ikke at miste retten til at lovliggøre.

Det foreslås, at sætte det gældende byggesagsgebyr op fra 500 kr. til det maksimale på 1000 kr. pr. sag (pristalsreguleres løbende).

For i fremtiden at øge motivationen til at opdatere BBR-oplysninger foreslås desuden indført en BBR-bøde for alle bygningstyper. Bøden opkræves med henvisning til BBR-lovens § 9. Der igangsættes hurtigst muligt en info-kampagne og udvidet assistance til borgerne om opdatering af BBR og lovliggørelse af byggeri. Der gives frit lejde for BBR-bøde for indberetning af rigtige oplysninger i resten af 2018.

På baggrund af en konkret vurdering gradueres fra ingen bøde ved forhold af mindre betydning til maksimalt 5.000 kr. for grove forhold. Den maksimale bøde på 5.000 kr. for grove forhold kan eksempelvis gives for forhold, der har haft væsentlig betydning for skatteopkrævning ved at ejeren har angivet at have betydeligt mindre boligareal gennem længere tid. En bøde på 2.500 kr. kan eksempelvis gives for forhold, der har haft nogen betydning for skatteopkrævning ved, at ejeren har angivet at have noget mindre boligareal gennem noget tid. Vurderes overtrædelsen at have ringe eller ingen betydning, f.eks. uden reel betydning for skatteopkrævning, og mindre afvigelser i forbindelse med sekundære bygninger, meddeles ingen bøde. Hvis ejeren ikke vil erkende forholdet og betale bøden, skal der foretages en politianmeldelse (på tilsvarende vis som færdselsbøder). Ved retssager tilfalder bøder staten og ikke kommunen.

Der startes med en info-kampagne og øget vejledning til borgerne om opdatering af BBR og lovliggørelse af byggeri med frit lejde periode for BBR-bøder for indberetning af rigtige oplysninger resten af 2018:

1. Der informeres om, at det som hidtil er ejers pligt at vedligeholde BBR og søge byggetilladelse for ulovligt byggeri, samt
2. Der informeres om, at nu starter en systematisk gennemgang over 4 år med opstart i 2018. Område for område gennemgås overflyvninger for synlige afvigelser i forhold til BBR (herunder det ulovlige byggeri som identificeres i processen) i forlængelse af SKATs indsats med det nye ejendomsvurderingssystem.

- Alle boligejere får som noget af det første i starten af kampagnen tilsendt et brev om, at de skal gå ind på www.ois.dk eller kommunens hjemmeside og kontrollere om deres BBR er korrekt, og hvad de skal gøre, hvis der er afvigelser.
- På hjemmesiden opbygges informationer om indsatsen, og hvad man som borger skal gøre. Der vises tre indgange: "Tjek dine BBR-oplysninger", "Ret dine BBR oplysninger" og "Lovliggør byggeri".

Implementeringen vil tage et geografisk afsæt og således gennemgå et område ad gangen, eksempelvis områder svarende til de tidligere sogne.

Den foreslåede indsats er udgiftsneutral. Alternativt kan finansieringen ske ved en tillægsbevilling.

Forstå hvad der sker, når BBR opdateres

- SKAT har overfløjet hele Danmark og automatisk gennemgået materialet i forhold til BBR meddelelser og markeret, når der er synlige afvigelser mellem luftfoto og BBR meddelelse.
- Overflyvningerne viser, at for sekundære bygninger, som udhuse og garager, er der afvigelser for 96 % af bygningerne i Roskilde Kommune, for boligareal er der afvigelser for 27 % af bygningerne.
- Disse registreringer er lagt på en webside, den såkaldte "Geokoderen". Se eksempel Figur 1.
- Kommunerne skal manuelt gå ind på denne hjemmeside og gennemgå de private bygninger for egen kommun - SKAT tager sig af erhverv.
- Forvaltningen er i foranalysen startet alfabetisk med at gennemgå adresser med afvigelser.
- For de bygninger, der herefter uden videre kan opdateres i BBR, har forvaltningen bragt overensstemmelse mellem luftfoto og BBR i Geokoderen.
- De resterende ejendomme kontaktes nu pr. brev (Figur 2), hvor der bliver bedt om at udfylde en blanket (Figur 3) om de aktuelle bygninger.
- Ca. halvdelen svarer på henvendelsen. Her efter kan endnu en del bygninger uden videre opdateres i BBR. De, der ikke har svaret, skal kommunen følge op på.
- Tilbage er bygninger, som skal lovliggøres ved en tilladelse eller en dispensation, før BBR kan rettes til i Geokoderen. De skal altså sagsbehandles som sædvanlige lovliggørende byggesager.



Figur 1: Eksempel på markering af afvigelser i Geokoderen - røde streger antyder ulovligt byggeri

Geokodning - vi har registreret bygninger, som ikke fremgår af BBR

Vi skriver til dig, fordi SKAT har besluttet, at samtlige grunde i landets kommuner skal gennemgås, for at skabe overensstemmelse mellem de oplysninger som fremgår af SKAT's overrignskort og BBR (Bygnings- og Boligregisteret). SKAT har sat en tidsfrist for påbegyndelse af arbejdet til 1. juni 2017, så derfor henvender vi os til dig nu.

Der er uoverensstemmelser på din ejendom mellem SKAT's oplysninger og BBR. På den vedlagte BBR-meddelelse er der et luftfoto af din ejendom, der viser en eller flere bygninger, som ikke er registreret i BBR, og som ikke er angivet med et bygningsnummer.

Hvad skal du gøre nu?

Vi skal bede dig om, at udfylde skemaet på næste side for den/de ikke registrerede bygninger og sende det til os **inden 14 dage** fra dags dato.

Hvis bygningen kan registreres i BBR

Når vi har modtaget skemaet fra dig, vil vi vurdere om din/dine bygninger holder sig inden for det tilladte. Er det tilfældet, vil vi sørge for, at de bliver registreret i BBR med dine oplysninger og rettet til på kortet. Du vil efterfølgende få tilsendt en ny BBR-meddelelse.

Hvis bygningen ikke kan registreres i BBR

Når vi har modtaget og gennemgået dit udfyldte skema, vil vi kontakte dig, hvis din/dine bygninger kræver en byggetilladelse. Du vil modtage et brev med en nærmere beskrivelse af det videre forløb, hvilket typisk vil være, at du skal sende en ansøgning via www.byggemiljoe.dk.

Vi gør opmærksom på, at vi forventer mange af sådanne sager, så en længere sagsbehandlingstid må forventes. Har du spørgsmål kan du rette henvendelse til BBR-postkasse@roskilde.dk.

tagsbetegnelse

Bygning	Areal	Opførelsesår	Ydervægsmateriale	Tagebævningsmateriale	Højde
Carport					
Garage					
Udhus					
Drivhus					
Legehuse					
Fritliggende overdækket areal					
Overdækket areal op ad bygning					
Udestue					
Anneks					
Tilbygning - boligareal					

Blanketten skal returneres til BBR-postkasse@roskilde.dk

Venlig hilsen

Figur 2: Eksempel på brev til borgere om BBR afvigelser

Figur 3: Eksempel på blanket til borgere om BBR afvigelser

Foranalyse

Forvaltningen har gennemført en omfattende foranalyse på ca. 9 % af boligmateriale fra SKAT. Resultaterne præsenteres nedenfor.

Fra optællinger				
Antal ejendomme i Roskilde Kommune				19.556
Antal ejendomme gennemgået				1698
% ejendomme gennemgået				8,68%
Har direkte kunne registreres i BBR uden lovliggørelsessag				932
Antal ejendomme der er skrevet til				766
Antal ejendomme der har svaret				399
Antal ejendomme, der ikke har svaret				367
Har kunne registreres i BBR efter kommunikation				185
Antal lovliggørelsessager blandt dem der har svaret				214
% lovliggørelsessager blandt dem der har svaret				53,6%
Lavt skøn: Hvis der forudsættes samme andel lovliggørelsessager blandt dem, der ikke har svaret, som dem der har svaret				
Antal lovliggørelsessager blandt dem der ikke har svaret forudsat samme fordeling som dem der har svaret				197
Antal lovliggørelsessager forventet i alt ved den gennemgåede % andel sager				411
% forventede lovliggørelse sager af de gennemgåede				24%
Antal lovliggørelsessager der kan forventes i alt i Roskilde Kommune				4.732
Højt skøn: Det forudsættes at alle, der ikke har svaret, ender med en lovliggørelsessag				
Antal lovliggørelsessager blandt dem der ikke har svaret				367
Antal lovliggørelsessager i alt				581
% forventede lovliggørelse sager af de gennemgåede				34%
Antal lovliggørelsessager der kan forventes i alt i Roskilde Kommune				6.691
Middel skøn				
% forventede lovliggørelse sager der forventes i alt				29,21%
Antal lovliggørelsessager der kan forventes i alt i Roskilde Kommune				5.712
Antal ejendomme i alt fratrukket ejendomme fra foranalyse				17.856
Fratrukket ejendomme med lovliggørelsessager = ejendomme kun med ændringer i BBR				12.144
Fratrukket 4 % ejendomme, der har overensstemmelse mellem luftfoto og BBR				11.362