Praksisfortælling – Byggesager og BBR

Praksisfortællinger til sammenhængsmodellen · Udkast til høring · November 2026

Formål og målgruppe

Formålet med denne fortælling er at afprøve, om den tværgående sammenhængsmodel kan genkendes i arbejdet med byggesager og BBR. Teksten er ikke tænkt som en endelig beskrivelse af fagområdet eller som en domænemodel for området, men som et fælles grundlag for kvalificering.

Målgruppen er medarbejdere med faglig indsigt i arbejdsgangene på byggesags- og BBR-området – byggesagsbehandlere, BBR-medarbejdere, faglige ledere og systemansvarlige. De skal med udgangspunkt i fortællingen kunne vurdere, om arbejdsgange, begreber, aktører og sammenhænge er beskrevet, så det svarer til den praksis, de kender fra hverdagen.

Fortællingen er forsøgt skrevet i fagområdets eget sprog. Sammen med fortællingen findes en visualisering af sammenhængsmodellen, hvor modellens begreber er vist med fagområdets egne begreber. Denne høringsrunde gælder sag, dokument og beslutning. Hvordan tilladelser, dispensationer og påbud indgår i sammenhængsmodellen, hører til anden høringsrunde.

Fortællingen

Det fysiske objekt i centrum

I arbejdet med byggesager og BBR tager arbejdet ofte udgangspunkt i et fysisk forhold. Det kan være en ejendom, en bygning, en adresse, en matrikel, en vej eller et konkret byggeprojekt. Det betyder, at det ikke nødvendigvis er personen, der er det centrale omdrejningspunkt. Ofte er det det fysiske objekt, sagen handler om, mens personer og virksomheder indgår i forskellige roller omkring sagen.

Byggesagsbehandling

På byggesagsområdet begynder et typisk scenarie med, at en ejer, en rådgiver, en virksomhed eller en borger henvender sig til kommunen. Henvendelsen sker typisk gennem Byg og Miljø, men kan også ske via mail, telefonisk eller på anden måde, afhængigt af situationen.

Henvendelsen handler som regel om et byggeri eller et fysisk forhold på en ejendom. Det kan være nybyggeri, ombygning, ændret anvendelse, dispensation eller et forhold, som kommunen skal tage stilling til efter byggeloven, BR18 eller anden relevant lovgivning.

Hvis henvendelsen handler om et byggeri, kan den føre til, at der oprettes en byggesag, eller at der arbejdes videre i en eksisterende byggesag. En byggesag kan stå alene, men kan også være en del af et større byggeprojekt, hvor der samtidig er behov for andre faglige spor. Det kan for eksempel være planforhold, miljøforhold, vejforhold eller tilsyn. Et samlet byggeprojekt kan derfor give anledning til flere forskellige sager, fordi forskellige dele af projektet skal behandles efter forskellig lovgivning eller i forskellige faglige spor.

Sagen klassificeres med udgangspunkt i det emne og den lovgivning, sagen vedrører. Det kan for eksempel være byggeloven, BR18, planloven eller andre relevante regler. Sagen kan også være knyttet til KLE-numre, som bruges til at placere sagen i en fælles emnemæssig struktur.

I byggesagsbehandlingen samler kommunen materiale og oplysninger, som danner grundlag for behandlingen. Det kan være ansøgningen, tegninger, beregninger, beskrivelser, fotos, notater og høringssvar. Det er dette materiale, kommunen bruger til at forstå sagen, kontrollere oplysningerne og vurdere, hvad der skal ske.

Til byggesagen kan der være flere forskellige aktører knyttet. Ejeren har ofte en central rolle, fordi afgørelsen knytter sig til ejendommen. Ansøgeren kan være den, der indsender materialet, men ansøgeren er ikke nødvendigvis den samme som ejeren. En rådgiver kan hjælpe med ansøgningen, en landinspektør kan indsende oplysninger om skel, og en kloakmester kan bidrage med oplysninger om kloaktilslutning. I nogle sager kan naboer blive hørt, for eksempel hvis der søges om dispensation. Politi, beredskab eller andre myndigheder kan også blive inddraget i særlige tilfælde, uden at de nødvendigvis er egentlige parter i sagen.

På byggesagsområdet vil kommunen typisk nå frem til en afgørelse. Det kan være en byggetilladelse, en ibrugtagningstilladelse, en dispensation, et afslag, et påbud eller et forbud. Afgørelsen knytter sig ofte til ejendommen eller bygningen, men meddeles til den eller de relevante parter, for eksempel ejer eller ansøger, afhængigt af den konkrete sag. Når afgørelsen er meddelt, får den betydning for, hvad der kan eller skal ske videre.

En byggesag er ikke nødvendigvis afsluttet, når der er truffet afgørelse. En byggetilladelse giver mulighed for at gå videre med byggeriet, men der kan stadig være krav og vilkår, som skal opfyldes, før sagen kan afsluttes. Det kan for eksempel handle om at indsende yderligere dokumentation, færdigmelde byggeriet, få ibrugtagningstilladelse eller ajourføre BBR. Hvis der er ulovlige forhold, kan sagen fortsætte med opfølgning, tilsyn, lovliggørelse eller berigtigelse.

I den daglige opgaveløsning udfører medarbejderne derfor en række konkrete aktiviteter. De modtager ansøgninger og henvendelser, kontrollerer materiale, indhenter supplerende oplysninger, gennemfører nabohøring, skriver notater, vurderer sagen efter relevant lovgivning, udarbejder og sender afgørelser og følger op på vilkår eller ulovlige forhold.

BBR-området

På BBR-området begynder et typisk scenarie med, at en ejer eller borger kontakter kommunen, fordi oplysningerne om en ejendom eller bygning ikke stemmer overens med de faktiske forhold. Henvendelsen kan ske via e-mail, telefonisk, gennem et system eller på anden måde. Ejere kan også benytte BBR's selvbetjeningsløsning Ret BBR, hvor de kan se de registrerede oplysninger om deres ejendom og indberette ændringer direkte til kommunen. Når ejeren indberetter ændringer, behandler kommunen efterfølgende anmodningen.

Henvendelsen handler ikke nødvendigvis om et nyt byggeri, men om de oplysninger, der er registreret om ejendommen eller bygningen. Det kan for eksempel være oplysninger om areal, anvendelse, antal værelser, toiletforhold, adresse eller andre bygningsoplysninger.

Når kommunen modtager henvendelsen, tager kommunen stilling til, om oplysningerne skal ændres. Nogle BBR-ændringer kan behandles som relativt enkle rettelser, mens andre kan kræve mere dokumentation eller oprettelse af en sag. Praksis kan derfor variere afhængigt af ændringens karakter og kommunens arbejdsgange.

På BBR-området er ejeren central, fordi ændringen knytter sig til ejendommen eller bygningen. Kommunen kan bruge oplysninger fra ejeren, tidligere byggesager, notater, historiske oplysninger eller andet materiale til at vurdere, om BBR-oplysningerne skal ændres.

Når oplysningerne ændres, meddeles ejeren en afgørelse om BBR-ændringen. Afgørelsen kan ikke påklages, da der ikke er en klageinstans. Det ændrer ikke ved, at BBR-ændringen er en afgørelse.

I den daglige opgaveløsning på BBR-området modtager medarbejderne henvendelser, kontrollerer oplysninger, vurderer dokumentation, retter eller ajourfører BBR-oplysninger og sikrer, at der er noteret det nødvendige grundlag for ændringen.

Ingen ydelser – men tilladelser, tilsyn og håndhævelse

På byggesags- og BBR-området taler man normalt ikke om, at kommunen bevilger en ydelse eller et tilbud til en borger på samme måde som på andre kommunale fagområder. Arbejdet handler i højere grad om myndighedsbehandling, tilladelser, dispensationer, rettelser, tilsyn, opfølgning og håndhævelse.

Spørgsmål til høringsparterne

Vi beder særligt om svar på følgende:

1. Genkender I arbejdsgangen fra henvendelse over sag og afgørelse til opfølgning i byggesager og BBR? Hvor afviger jeres praksis?
2. Hvordan hænger et byggeprojekt og dets sager sammen hos jer; én sag med flere faglige spor, eller flere sager, der henviser til hinanden?
3. Hvem registrerer I som part i en byggesag (ejer, ansøger, rådgiver, nabo), og hvem inddrages uden at være part?
4. Hvornår opretter I en sag på en BBR-rettelse, og hvornår behandles rettelsen uden sag?
5. Hvordan dokumenterer I vilkår i en byggetilladelse og opfølgningen på dem, indtil sagen kan afsluttes?
6. Er der begreber, aktører eller trin fra jeres hverdag, som fortællingen ikke nævner eller beskriver forkert?

Grundlag

Oplysning	Indhold
Fagområde	Byggesagsbehandling efter byggeloven og bygningsreglementet (BR18) samt ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR). Området er en del af Klima, Teknik og Miljø; fortællingen dækker ikke plan-, miljø- og vejområdet.
Høringsrunde	Første høringsrunde: Sammenhængsmodel Byggeblokkene Sag, Dokument og Beslutning

Oplysning	Indhold
	Afgørelserne i fortællingen hører til denne runde. Hvordan tilladelser, dispensationer og påbud indgår i sammenhængsmodellen (som reguleringer), hører til anden høringsrunde.