

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar: Politikerspørgsmål fra Niels E. Bjerrum om bygherrer og konkurser i byggeprojekter (eDoc nummer 2021-0042560)

Fra: TMFKP BPM Rådhuspost
Sendt: 18. februar 2021 12:02
Til: Niels E. Bjerrum
Emne: Svar: Politikerspørgsmål fra Niels E. Bjerrum om bygherrer og konkurser i byggeprojekter (eDoc nummer 2021-0042560)

Kære Niels E. Bjerrum

Tak for din henvendelse fra den 8. februar om bygherrer og konkurser i byggeprojekter.

I Teknik- og Miljøforvaltningen bliver der ikke registreret bygherrekonkurser, og der er i forvaltningen ingen statistik over hvilke bygherrer eller ejere af igangværende eller afsluttede byggerier, der de seneste 10 år er gået konkurs. Så det er ikke et billede forvaltningen kan genkende, for vi ved det ikke.

Imidlertid er den problemstilling, som du beskriver ikke ukendt, hvorfor lovgiver tilbage i 2008 indførte et kapitel om forbrugerbeskyttelse i byggeloven (kapitel 4A), hvis formål er at sikre ejer mod byggesjusk fra den professionelle bygherre, der senere måtte gå konkurs. Sikkerheden for ejeren som forbruger består i, at den professionelle bygherre – med få undtagelser – er forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring, som er en forsikring, der træder i kraft, hvis den professionelle bygherre går konkurs. Hvis den professionelle bygherre går konkurs, kan ejeren i stedet rette kravet mod det pågældende forsikringsselskab. Beskyttelsen i nævnte lovkapitel omfatter således de skatteydere, der er ejendomsejere og potentielle ofre for såkaldte konkursryttere.

Lovkravet om byggeskadeforsikring har været gældende siden 1. april 2008. I de fleste større byggeprojekter, hvor der opføres eller væsentligt ombygges boliger til privat helårsbeboelse, vil den professionelle bygherre være forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring. Forsikringen er gældende i 10 år, og der er obligatoriske eftersyn af bygningen efter 1 år og 5 år.

Byggeskadeforsikringen betyder, at ejer er sikret, hvis der opstår alvorlige skader på bygningen, og samtidig bliver ejer også økonomisk beskyttet i tilfælde af bygherres konkurs. I tilfælde af den professionelle bygherres konkurs er det derfor forsikringsselskabet – og ikke kommunen –, som ejer kan rette sit krav til ved en eventuel udbedring af skader. Derfor vil ejer af ejendommen også være sikret ved 1- og 5-års eftersyn, således at eventuelle fejl opstået i forbindelse med opførelsen dækkes af forsikringen. Hvis bygherre går konkurs inden byggeriet er færdigmeldt, skal den nye professionelle bygherre, som herefter overtager byggeriet, ligeledes tegne en byggeskadeforsikring.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at byggeloven værner ejerinteresser og ikke lejernes interesser. Dette er bl.a. relevant i de tilfælde, hvor ejeren af en bolig hvor der er konstateret byggesjusk er et alment boligselskab eller et privat udlejningsfirma som lejer boligerne ud. Det medfører også, at hvis der er væsentlige mangler i byggeriet, herunder mangler som skyldes byggesjusk, ligger ansvaret for udbedring fortsat hos ejeren. Når der er tegnet byggeskadeforsikring, vil ejer i tilfælde af bygherrekonkurs stadig kunne rette sit krav til forsikringsselskabet på grund af byggesjusk. Samtidig har forvaltningen også med byggeloven mulighed for at sikre, at ejer efterkommer eventuelle påbud om at lovliggøre byggesjusk og andre væsentlige mangler i byggeriet. Dermed er der i byggeloven både en sikring for forbrugeren/ejeren og for kommunen.

I de sager, hvor det er lovpligtigt at tegne en byggeskadeforsikring, indgår det som en del af forvaltningens sagsbehandling, at ansøger skal indsende en kopi af forsikringstilbuddet på byggeskadeforsikringen, når der ansøges om byggetilladelse. Hvis denne ikke medsendes, gør forvaltningen opmærksom på, at der er pligt til at tegne forsikringen. Byggeriet kan også kun færdigmeldes, hvis der er tegnet en byggeskadeforsikring. Der beder vi også om

dokumentation for, at byggeskadeforsikringen er tegnet og præmien betalt, før vi udsteder endelig ibrugtagningstilladelse. Forvaltningen gør på den måde sit for at sikre, at bygherre lever op til lovkravene, så ejer har en økonomisk sikring. Med de lovkrav der gælder for byggeskadeforsikring, er det forvaltningens opfattelse, at ejeren som forbruger er sikret.

Hvis en ejendom kondemneres helt eller delvist, sker det efter byfornyelsesloven, som også indeholder regler om genhusning, og forudsætningen for forbuddet mod beboelse og/eller ophold i ejendommen, forudsætter, at der er tale om en brandfarlig eller sundhedsfarlig bolig.

Jeg håber, at du hermed har fået svar på dine spørgsmål, ellers er du velkommen til at kontakte mig igen, eventuelt med eksempler på din bekymring.

Med venlig hilsen

Hans Christian Karsten

Vicedirektør

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen