

**Servicefirmaet Vagn Guldborg Englodden 8, Reersø 4281 Gørlev tlf. 40 41 24 09**  
E-mail [vagn@vagnguldborg.dk](mailto:vagn@vagnguldborg.dk)

**Til folketingsmedlem  
Louise Elholm**

Reersø den 15. januar 2015

**Vedr: Problemer i den nuværende byggelov.**

**24/10/2007 - BEK nr 1292 af 24/10/2007 - Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring - Klima-, Energi- og Bygningsministeriet.**

Hej Louise.

Jeg skriver til dig, for at orienterer om et stort problem i forhold til kravet om at der skal tegnes en byggeskadeforsikring, for at man kan få en byggetilladelse til opførsel af et hus til andre end sig selv eller hvis man ombygger/ændre status fra en forretning til en lejlighed til udlejning på sin egen ejendom.

Jeg kan godt se mange gode elementer i den vedtagne lov, der kan sikre købere af et nyt parcelhus eller for den sags skyld lejere i større private udlejningslejligheder.

Men der er desværre også et større problem i loven, som jeg ikke kan forestille mig at i som politiker har haft med i overvejelserne da loven blev vedtaget.

For at beskrive dette problem i byggeskadeforsikringer i sin nuværende form, bliver jeg nødsaget til at tage udgangspunkt i min egen konkrete sag og beskrive de problemer den giver mig og mange andre.

Jeg har en ejendom i Stenlille by med 3 lejligheder og 1 forretningslokale. Desværre er tiden ikke til at man kan udleje forretningslokaler i Stenlille og derfor ligger dette lokale med tomme og kedelige vinduer der ikke pynter på byen.

Jeg ønsker så at ombygge denne forretning til en ny lejlighed på 70 m2 som kommunen mundtlig har oplyst at de vil give tilladelse til.

Men for at få en byggetilladelse skal jeg tegne en byggeskadeforsikring. Jeg udfører stort set det meste arbejde selv, på nær de autoriserede arbejder som el og vvs arbejdet. Hele ombygningen kommer til at koste omkring kr. 350.000,00 Mit eget arbejde vil ca. udgøre de kr. 300.000,00.

Som byggeloven er i dag skal jeg tegne en byggeskadeforsikring der vil koste mellem kr. 25.000,00 og kr. 30.000,00. Denne byggeskadeforsikring dækker ikke mit eget arbejde, så det vil kun være de ca.kr. 50.000,00 som udgør el og vvs arbejdet der dækkes. Men disse 2 fag har i forvejen en autoriseret ordning med forsikring, hvis de udføre dårligt arbejde.

Jeg har talt med flere af de selskaber der udbyder byggeskadeforsikringer og de siger sammenstemmende, at de får mange henvendelser om dette problem. Derfor er der mange der opgiver at ændre disse butikker til beboelser i de mindre byer. Det samme overvejer jeg også, når man skal betale ca. 10 % af den samlede byggesum til en forsikring der alligevel ikke dækker noget.

Jeg har også lidt vanskeligt ved at se hvem der har en økonomisk risiko ud over mig selv. Det er mig der udfører arbejdet – det er mig der ejer bygningen, også efter ombygningen. Så er der lejeren tilbage og jeg tror ikke nogen lejer alene, vil tage sådan en forsikrings sag op med selvrisiko osv. Det er jo generelt ikke vanskeligt at finde en anden lejlighed i de små landsbyer, så jeg tror lejeren vælger at flytte, hvis der opstod problemer med byggesjusk.

Man kunne indføje i byggeloven nogle flere bestemmelserne, hvor man kunne undlade at tegne denne kostbare byggeskadeforsikringen ud over de nuværende bestemmelser: F.eks.

Hvis man satte en minimumsgrænse på udgiften til ombygningen af et forretningslokale til en beboelse, når ombygningsarbejdet hovedsageligt udføres af ejer på f.eks kr. 400.000 til kr. 500.000.

Hvis ejer beholder ejendommen de næste 5 til 10 år. Hvis den sælges inden de 5 til 10 år er gået, skal der efterfølgende tegnes en byggeskadeforsikringen inden salget.

Hvis der kun indrettes 1 bolig i forretningslokalet.

Hvis dette bliver gennemført tror jeg endnu flere udlejer vil være med til at pynte på de mange kedelige bybilleder med tomme forretninger der ikke kan udlejes.

Man kunne måske også undgå at nogle udlejere fik den tanke ”proforma” selv at flytte ind i den nye lejlighed midlertidigt, for at udgå den kostbare forsikring.

Jeg håber du vil tage denne sag op og drøfte den med ministeren for området.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Vagn Guldborg