



TRO OG LOVE ERKLÆRING VED OPFØRELSE AF UDLEJNINGSEJENDOMME

Erklæringen afgives i forbindelse med ansøgning om Byggetilladelse

I henhold til byggelovens § 25 A, stk. 2, nr. 6, er ejendomme, der skal anvendes til udlejning undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.

Med denne erklæring bekræftes det, at ejendommen beliggende på:

Byggeriets adresse:

Matr.nr.:

Type byggeri:

- opføres med henblik på udlejning. Det vil sige, at ejendommen skal anvendes til udlejning og ikke bebos af ejeren selv eller sælges som ejer- eller andelsboliger, hvor køberen/køberne selv skal bo i ejendommen. Når en ejendom opføres med henblik på udlejning, skal der tinglyses en tidsbegrænset servitut i forbindelse med færdigmeldingen af byggeriet, jf. byggelovens § 25 C, stk. 3.

Det er strafbart, hvis du forsætligt eller groft uagtsomt afgiver urigtige eller vildledende oplysninger til kommunalbestyrelsen om forhold, der er af betydning for, om der skal tegnes en byggeskadeforsikring eller hvis du fortier sådanne oplysninger, jf. byggelovens § 30, stk. 1, litra i.

Byggetilladelsen kan gives, når kommunen har modtaget den underskrevne erklæring. Er byggeriet ikke omfattet af kravet om byggeskadeforsikring, vil det fremgå af byggetilladelsen, og byggeriet vil blive registreret i BBR som udlejningsejendom.

Denne erklæring afgive på vegne af:

Ejer(e)s navn(e):

Adresse:

Telefon: Mobiltelefon:

Dato: Ejer(e)s underskrift(er):

Erklæringen returneres i udfyldt og underskrevet stand til: Randers Kommune, Byggesag, Laksetorvet, 8900 Randers C.

Fakta om undtagelse fra krav om byggeskadeforsikring

Udlejningsejendomme undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring?

Fra den 1. juli 2016 er ejendomme, som skal anvendes til udlejning, undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring. Det er ejendommens tiltænkte anvendelse, der er afgørende for, om en ejendom er omfattet af undtagelsen. I de tilfælde, hvor en ejendom fx opføres i ejerlejlighedsform, vil ejendommen være undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, hvis ejendommen skal anvendes til udlejning.

Ved ansøgning om byggetilladelse

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en ejendom, som skal anvendes til udlejning, skal bygherren over for kommunen på tro- og love erklære, at ejendommen skal anvendes til udlejning (Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 30A).

Dit ansvar - Tinglysning af servitut skal ske inden færdigmelding

Bygherren skal inden færdigmelding få tinglyst servitut på udlejningsejendommen umiddelbart før byggeriet færdigmeldes. Er der flere boligenheder i ejendommen, skal servitutten tinglyses på samtlige enheder. Servitutten skal have den ordlyd, der fremgår af bilag 2 til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, som er følgende:

"Denne ejendom er opført med henblik på udlejning og er dermed ifølge byggelovens § 25 A, stk. 2, nr. 6, undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring. Såfremt ejendommen sælges som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring på ejendommen, jf. byggelovens § 25 C, stk. 3."

Denne tekst vil kunne findes frem i tinglysningsystemet ved at benytte brugerformularen "Byggelovens § 25A, stk. 2, nr. 6". På Tinglysningsrettens hjemmeside www.tinglysningsretten.dk findes en vejledning i at anvende brugerformularen.

Servitutten skal være tinglyst, umiddelbart inden byggeriet bliver færdigmeldt, og det er kommunen, som skal kontrollere, at dette er overholdt. I denne sammenhæng vil tinglysningen tidligst skulle være dateret 3 måneder inden, at bygherren færdigmelder byggeriet. Hvis ikke tidsfristen er overholdt, skal servitutten aflyses og tinglyses på ny før, at kommunen kan godkende færdigmeldingen af byggeriet. Servitutten skal være tinglyst på alle de boligenheder, der indgår i ejendommen og være tidsbegrænset til at gælde i 10 år, hvorefter den automatisk aflyses. Det er kommunalbestyrelsen, som skal angives som påtaleberettiget i henhold til servitutten.

Når byggeriet færdigmeldes, skal kommunen kontrollere, at bygherren har tinglyst en tidsbegrænset servitut på den pågældende ejendom.

Aflysning af servitut

Såfremt udlejningsejendommen sælges som ejer- og eller andelsbolig inden for 10 år fra færdigmeldingen, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring (Bekendtgørelsens § 18A, stk. 2 og Byggelovens § 25 C, stk. 3). Kommunen har ikke nogen kontrolfunktion i den sammenhæng. Det er alene op til køber at kræve, at sælger tegner en byggeskadeforsikring på ejendommen. Såfremt køber ikke kræver dette af sælger, vil servitutten forblive tinglyst på ejendommen, indtil denne automatisk slettes.

Det er kommunalbestyrelsen, der som påtaleberettiget kan aflyse servitutten. Dette skal ske, når kommunalbestyrelsen modtager dokumentation på, at der på ejendommen er tegnet og betalt en byggeskadeforsikring (Bekendtgørelsens § 30 B). Såfremt kommunalbestyrelsen ikke modtager denne dokumentation, kan servitutten ikke aflyses.

Administrative tvangsbøder

Hvis et forsikringspligtigt byggeri er taget i brug, uden at bebyggelsen er forsikret, eller uden at der er indsendt dokumentation for, at forsikringen er tegnet eller servitutten er tinglyst, kan kommunen administrativt pålægge bygherren daglige eller ugentlige tvangsbøder (Byggelovens § 25D, stk. 1). Det betyder, at kommunen uden at gå til domstolene, kan pålægge bygherren bøder, indtil dokumentationen bliver fremsendt til kommunen.

Med baggrund i har Randers Byråd den 22. november 2010 vedtaget, at der ved manglende dokumentation for byggeskadeforsikring/servitut i forbindelse med færdigmelding eller indflytning fremsendes et rykkerbrev til den professionelle bygherre. Det vil fremgå af brevet, at der vil blive opkrævet tvangsbøder, hvis der ikke er fremsendt dokumentation for forsikring eller servitut inden 14 dage. Der vil blive opkrævet ugentlige tvangsbøder på 7.000 kr. pr. bolig i sager, hvor ovennævnte rykker ikke resulterer i dokumentation for forsikring eller tinglyst servitut.

Hvis en bygherre har undladt at tegne flere forsikringer eller tinglyst flere servitutter, vil der kunne udstedes tvangsbøder for hver enkelt forsikring eller servitut, der ikke er tegnet eller tinglyst. Det er ikke muligt at klage over kommunens administrative tvangsbøder. Hvis bygherren ikke er enig i tvangsbøden, vil bygherren skulle anlægge en sag ved domstolene (Byggelovens § 25D, stk. 2).

Yderligere information

Yderligere information om byggeskadeforsikringsordningen findes blandt andet på:

- Hjemmesiden vedrørende relevant information for boligejere (www.boligejer.dk)
- Trafik- & Byggestyrelsens hjemmeside (www.trafikstyrelsen.dk)
- Retsinformations hjemmeside vedrørende byggeloven (www.retsinformation.dk)

Randers Kommunes behandling af dine persondata

Randers Kommune er ansvarlig for behandling af dine personoplysninger – her kan du få fat i os:

Randers Kommune
Udvikling, Miljø og Teknik
Odinsgade 7, 8900 Randers C
CVR-nr.: 29189668
Telefon: 89151515
E-mail: miljøogteknik@randers.dk

Kontaktoplysninger på kommunens databeskyttelsesrådgiver

Hvis du har spørgsmål til vores behandling af dine oplysninger, er du altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver på e-mail: dpo@randers.dk

Du kan læse mere om kontaktoplysninger og databeskyttelsesrådgiverens opgaver på kommunens hjemmeside www.randers.dk

Formål med behandlingen af dine personoplysninger

Persondata som navn, adresse, e-mail, telefon, cpr-nummer og registreringsnummer anvender vi til at kontakte dig og entydigt identificere dig. Såfremt du skal oplyse andre persondata, indgår de i den konkrete behandling af din henvendelse.

Retsgrundlag for behandlingen

Dine personoplysninger behandles med hjemmel i byggeloven eller databeskyttelsesforordningen (forordning 2016/679 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger).

Kategorier af personoplysninger

I Udvikling, Miljø og Teknik behandles primært almindelige personoplysninger (navn, adresse, e-mail, telefonnummer, cpr-nummer etc.). I enkelte tilfælde behandles desuden oplysninger, som vedrører straffedomme/lovovertrædelser og følsomme personoplysninger (fx helbredsoplysninger).

Hvem videregiver vi dine personoplysninger til

Randers Kommune videregiver eller overlader dine personoplysninger til følgende modtagere:

- Lokale foreninger, organisationer og myndigheder som eventuelt har lovmæssig krav på underretning om afgørelser mv.
- Private virksomheder, som eventuelt udfører opgaver for kommunen (databehandlere).
- Offentligt tilgængelige registre, som vi eventuelt overfører/indberetter data til.

Hvordan er Randers Kommune kommet i besiddelse af dine personoplysninger

Din persondata har du oplyst i forbindelse med din henvendelse. Herudover indhenter Randers Kommune eventuelt oplysninger om dig ved registeropslag (fx dit cpr-nummer og civilstatus).

Hvor længe opbevarer Randers Kommune dine personoplysninger

Randers Kommune opbevarer oplysningerne så længe, de er nødvendige til det angivne formål eller opbevaringspligten udløber og et eventuelt arkiveringskrav er opfyldt. Herefter slettes oplysningerne.

Dine rettigheder

Efter databeskyttelsesforordningen har du en række rettigheder i forhold til Randers Kommunes behandling af dine oplysninger. Du kan til enhver tid benytte dig af rettighederne, hvilket sker ved at kontakte kommunen. Du har følgende rettigheder:

- Ret til at se dine oplysninger (indsigtsret)
 - Du har ret til at få indsigt i de oplysninger, som Randers Kommune behandler om dig, samt en række yderligere oplysninger.
- Ret til berigtigelse (rettelse)
 - Du har ret til at få urigtige oplysninger om dig selv rettet.
- Ret til sletning
 - I særlige tilfælde har du ret til at få slettet oplysninger om dig, inden tidspunktet for vores almindelige generelle sletning indtræffer.
- Ret til begrænsning af behandlingen
 - Du har visse i tilfælde ret til at få behandlingen af dine personoplysninger begrænset. Hvis du har ret til at få begrænset behandlingen, må vi fremover kun behandle oplysningerne – bortset fra opbevaring – med dit samtykke, eller med henblik på at retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares, eller for at beskytte en person eller vigtige samfundsinteresser.
- Ret til indsigelse
 - Du har i visse tilfælde ret til at gøre indsigelse mod vores eller lovlige behandling af dine personoplysninger.

Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på www.datatilsynet.dk

Vil du klage?

Du har ret til at indgive en klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, vi behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk