



# Bygherrens håndtering af entreprenørens konkurs



Alexander Grønlund  
Advokat, Senior Associate



Henrik Lund-Koefoed  
Advokat, Senior Associate

Bygge- og anlægsbranchen har i de seneste år oplevet en kraftig stigning i antallet af konkurser og toppede foreløbigt i 2023 med hele 1.282 erklærede konkurser. Da konkurserne ofte er forbundet med store tab, hvis de indtræder under et igangværende byggeri, har tendensen i stigende grad aktualiseret en belysning af de muligheder, der er for at sikre sig imod sådanne tab.

Derfor sætter DLA Piper i en artikelserie særligt fokus på konkurser i byggeriet. I denne artikel dykker vi ned i nogle af de overvejelser, en bygherre bør gøre sig, hvis entreprenøren går konkurs. Artiklen er i stor udstrækning også anvendelig, hvis total- eller hovedentreprenøren oplever, at underentreprenøren går konkurs.

## Når entreprenøren er gået konkurs

### *Sikring af byggepladsen*

Når en virksomhed går konkurs, er der mange forskellige og modsatrettede interesser på spil. Når bygherre har fået oplysninger om konkursen, bør bygherre derfor hurtigst muligt sikre byggepladsen for at undgå at materialer, der tilhører bygherren, forsvinder. Det er i den forbindelse også en god ide at være i tæt dialog med kurator allerede tidligt i processen, og en kontrolleret håndtering af byggepladserne er i bygherrens og konkursboets fælles interesse.

Hvis bygherren allerede har betalt for materialer, som er leveret på byggepladsen, tilhører disse nemlig bygherren. Det er væsentligt, at bygherre får identificeret disse. Derved sikrer bygherre sin ret til at få materialerne udleveret af konkursboet, hvis de har taget dem i sin varetægt, ligesom bygherre ikke risikerer, at andre parter afhenter materiel, som de ikke har ejerskab over.

Er materialerne allerede leveret på byggepladsen, og har bygherre allerede rådighed over materialerne, skal bygherre være opmærksom på, at materialerne er bygherrens ejendom. Bygherre skal således ikke udlevere materialerne til kurator.

Sikring af byggepladsen og dens tilstand i sin helhed er også vigtig, da bygherre har en pligt til at begrænse sit økonomiske tab mest mulig. Selvom det er kurators opgave at få et overblik over den nu konkursramte virksomhed, kan bygherre derfor ikke blot afvente kurator og forholde sig passivt til konkursen, herunder at byggeriet er gået i stå for en periode.

#### *Hvordan kan byggeriet fortsætte?*

Ved entreprenørens konkurs bør bygherre først og fremmest gøre sig overvejelser om, hvordan byggeriet skal fortsætte.

Efter konkurslovens § 55 har konkursboet en indtrædelsesret, hvilket vil sige, at konkursboet kan forpligte sig til at færdiggøre det igangværende byggeri. Bygherre kan forlange, at konkursboet relativt hurtigt tager stilling til denne indtrædelsesret.

Hvis konkursboet ikke ønsker at indtræde i entrepriseaftalen, foreligger der en hævebegrundende misligholdelse. Dette betyder, at bygherre kan ophæve aftalen. En ophævelse af entreprisekontrakten bør bl.a. af bevismæssige årsager altid fremsendes skriftligt til konkursboet.

I tilfælde af at den konkursramte entreprenør har benyttet sig af underentreprenører, bør bygherre overveje at rette direkte henvendelse til disse underentreprenører med ønsket om at indgå en entrepriseaftale om deres videre arbejde. Det kan være en fordel for bygherre at benytte sig af underentreprenørerne, da disse – i modsætning til en ny hovedentreprenør – kender til byggeriet og dets stade.

#### *Indkaldelse til stedeforretning*

Af bevismæssige årsager bør bygherren hurtigst muligt indkalde til stedeforretning.

En stedeforretning har til formål at registrere, hvor langt arbejderne er nået på tidspunktet for ophævelsen, herunder hvorvidt det udførte arbejde lider af mangler.

Det er afgørende for bygherrens mulighed for at kræve erstatning at få fastlagt disse forhold, da en manglende stedeforretning vil gøre det svært for bygherre at bevise, hvilket arbejde den nu konkursramte entreprenør har lavet i forhold til en ny entreprenør, der skal videreføre byggeriet.

Stedeforretning munder ud i en stadeopgørelse (også kaldet en registreringsprotokol), der beskriver omfanget og kvaliteten af det udførte arbejde.

Stadeopgørelsen giver samtidig et solidt grundlag for bygherre til at indgå en eller flere nye entrepriseaftaler, hvor det tydeligt kan aftales, hvilket arbejde, der skal laves for at få færdiggjort byggeriet.

Endeligt gør en stedeforretning det også muligt for bygherre at få klarhed over, hvorvidt bygherre har betalt for meget eller for lidt for det udførte arbejde. Stedeforretning har derved også funktion som en økonomisk opgørelse, hvor bygherre finder ud af, hvorvidt bygherre har et krav mod konkursboet.

#### *Sikkerhedsstillelse*

Efter AB 18 § 9 skal entreprenøren stille sikkerhed overfor bygherre, som svarer til 15 % af entreprisens summen ekskl. moms. Formålet med sikkerhedsstillelsen er at sikre, at parterne opfylder deres forpligtelser i henhold til aftalen. For bygherrens vedkommende fungerer sikkerhedsstillelsen derfor som en garanti for, at entreprenøren leverer et kontraktmæssigt arbejde.

I tilfælde af entreprenørens konkurs bør bygherren overveje at trække på denne garanti med henblik på at begrænse det tab, konkursen påfører bygherre.

Bygherre bør dog samtidig undgå en utilsigtet nedskrivning af garantien, hvilket vi har uddybet nærmere i artiklen "[Nedskrivning af entreprenørgarantier i konkurs.](#)"

## Før konkursens indtræden

#### *Entreprenørens økonomi, herunder sikkerhedsstillelse*

Som beskrevet ovenfor er det sædvanligt, at bygherre og entreprenør indgår aftale om sikkerhedsstillelse.

Det vil være en god ide, at bygherre i de indledende forhandlinger med en entreprenør tjekker dennes økonomiske situation. Dette kan bygherre gøre ved at indhente regnskabsoplysninger, som – for så vidt angår selskaber – er offentligt tilgængeligt på Det Centrale Virksomhedsregister (CVR)

Regnskabsoplysninger giver en indikation af, hvorvidt entreprenøren har en sund økonomi, herunder om entreprenøren overhovedet er i stand til at stille den krævede sikkerhed. Selvom der altid kan ske uforudsete hændelser, der kan medføre konkurs, vil en sund økonomi alt andet lige indikere en mindre risiko for konkurs og dermed en mindre risiko for, at man som bygherre får penge i klemme. En sund økonomi kan herudover også være med til at lette det fremtidige samarbejde mellem parterne.

Endeligt er det vigtigt, at bygherren – når en entrepriseaftale er indgået – følger op på, at garantien rent faktisk stilles.

#### *Tilsyn – særligt vedrørende faktureringen*

Det er altid en god ide, at bygherre fører løbende tilsyn med byggeriet. På denne måde kan bygherre bedre skride ind i tilfælde af vanskeligheder og derved imødekomme eventuelle forhindringer i arbejdernes udførelse, sikre god kommunikation med entreprenøren samt have et løbende overblik over leverede materialer, arbejder mv.

Tilsynet er dog også væsentligt i forhold til faktureringen og betalingen af entreprenørens arbejder.

Efter AB 18 § 36 er der to forskellige muligheder for den løbende afregning imellem entreprenøren og bygherren. Det kan enten ske ved a conto afregning eller ved en betalingsplan.

Uanset hvilken af de to ovennævnte betalingsmuligheder, der aftales, kan bygherres tilsyn være med til at sikre, at entreprenørens løbende faktureringer ikke overstiger, hvad entreprenøren faktisk har præsteret og dermed har krav på.

Tilsynet kan altså bidrage til, at bygherren ikke løber en unødigt økonomisk risiko ved at betale for mere arbejde end det faktisk udførte. I tilfælde af entreprenørens konkurs kan bygherren derved undgå at stå i en situation, hvor bygherre lider et unødvendigt stort økonomisk tab.

Hvis du som bygherre står i en situation, hvor din entreprenør er gået konkurs, og har du behov for juridisk rådgivning, er du naturligvis velkommen til at kontakte os.

*Hos DLA Piper rådgiver i alle aspekter vedrørende entreprise, herunder i relation til konkurser i byggeriet. Du er meget velkommen til at rette henvendelse til en af vores specialister for spørgsmål eller yderligere drøftelse, herunder hvis du selv sidder med en tvist eller en konkursramt entreprenør.*

---

Fagområder      Fast ejendom, Entreprise og byggeri

---

Sektorer          Real Estate

---