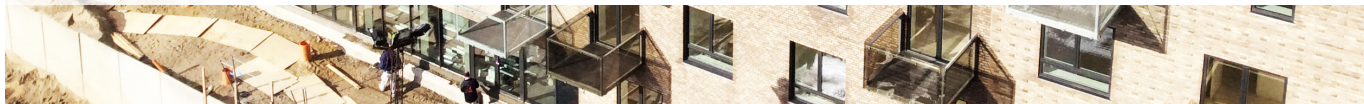




ALMENE BOLIGER  
Teknik og Miljø  
Aarhus Kommune



## DEN DELEGEREDE BYGHERREMODEL I AARHUS



Vækst og udvikling i og omkring de større byer medfører stigende befolkningstal og øget efterspørgsel efter boliger netop i byerne.

Boligudviklingen i Aarhus sker ved fortætning og omdannelse i den eksisterende by samt ved skabelse af nye bydele.

***Målsætningen for byens boligudvikling er, at skabe plads til alle, at skabe en mangfoldig vifte af boligtyper og ejerformer samt at skabe velfungerende boligområder.***

I 2015 blev det vedtaget, at kommunerne gennem planloven skulle have mulighed for selv at styre boligsammensætningen i de enkelte boligområder.

Det har betydet, at en såkaldt 'delegeret bygherremodel' er blevet mere udbredt og også nødvendig for at sikre realiseringen af det almene boligbyggeri.

Rammen for anvendelsen af bygherremodellen i forbindelse med almene boliger, beskrives i denne brochure.





## HVORNÅR BRUGES BYGHERREMODELLEN?

I dag er det sådan, at en almen boligorganisation som bygherre er forpligtet til at udbyde opførelsen af et byggeri efter reglerne i udbudsloven.

Denne udbudspligt kan give betydelige udfordringer i forbindelse med 'blandede byggerier' eller byggerier på grunde, hvor den private developer selv ønsker at opføre et byggeri. Her ønsker developeren ikke nødvendigvis at overdrage grunden/ejendommen til den almene boligorganisation og lade denne stå for udbud og opførelse af byggeriet.

Den almene boligorganisations mulighed for at "råde" over ejendommen er derfor ofte afhængig af, at den private developer får lov til helt eller delvist at gennemføre opførelsen og indretningen af byggeriet.

Derfor er den "Delegerede bygherremodel" opstået som mulig løsning.

Med denne løsningsmodel udbyder den private developer bygge- og anlægsopgaverne for herefter at 'afløfte' udbudspligten til den almene boligorganisation.

Det er Aarhus Kommunes opfattelse, at den delegerede bygherremodel kan anvendes i de tilfælde, hvor den almene boligorganisation har en særlig interesse i den pågældende ejendom og dens beliggenhed – et såkaldt lokationsudbud. Modellen kan ligeledes anvendes, når det ikke vil være rimeligt at pålægge den almene boligorganisation at udbyde byggeriet og dets beliggenhed.

Det må i den forbindelse ikke være muligt for den almene boligorganisation frit at vælge mellem flere private developere, der skal løfte udbudsforpligtelsen.





## HVORNÅR KAN DEN DELEGEREDE BYGHERREMODEL VÆRE RELEVANT AT ANVENDE:

- Når det almene byggeri er en del af et større byggeri/en samlet bebyggelse, hvor det ikke giver mening at udskille den almene del til udførelse af en særskilt bygherre.
- Når arealet ved anvendelse af planloven er udlagt til almene boliger og derfor ikke kan isoleres fra det øvrige byggeri på grunden.
- Når det almene byggeri skal etableres i forbindelse med et salg af kommunale arealer, hvor køberen af arealet beslutter den konkrete placering af de almene boliger. Når det derfor ikke er muligt at udskille den almene del til udførelse af en særskilt entreprenør - enten pga. integration af det almene byggeri med den private del eller som følge af byggepladsforholdene.
- Øvrige tilfælde, hvor kommunen har en helt særlig interesse i den pågældende ejendom og beliggenhed, og hvor grundejeren ikke vil videresælge ejendommen ubebygget.
- Aftaler om anvendelse af den delegerede bygherremodel i alment boligbyggeri skal altid godkendes af kommunen som er myndighed for de almene boligorganisationer. Ønskes modellen anvendt opfordres til at tilsynsmyndigheden kontaktes i en tidlig fase.
- Aarhus Kommune præciserer, at brugen af den delegerede bygherremodel er en undtagelse og at det altid beror på en konkret vurdering af den enkelte sag om modellen kan anvendes.

## UDBUDSFORPLIGTIGELSEN

Almene boligorganisationer er som offentlige organer direkte omfattet af udbudspligten.

Det er en forudsætning for anvendelsen af den delegerede bygherremodel, at den private part gennemfører udbud af byggearbejderne i samme omfang, som den almene boligorganisation skulle have gennemført udbuddet.

## UDBUD AF BYGGE- OG ANLÆGSOPGAVER

Et bygge- og anlægsarbejde skal udbydes efter udbudsloven, hvis den samlede værdi af bygge- og anlægsarbejdet overstiger tærskelværdien.

Ved beregning af bygge- og anlægsarbejds værdi i forhold til tærskelværdien for udbudspligtige ydelser, skal der tages højde for alle fagentrepriser i forbindelse med byggeriet – herunder bygherreleverancer, som skal integreres i byggeriet. Hvis en fagentreprise isoleret set er under tærskelværdien, skal fagentreprisen alligevel udbydes, såfremt den samlede sum (inkl. bygherreleverancer) overstiger den EU-fastsatte tærskelværdi.

Den private developer kan benytte de samme udbudsprocedurer, som den almene boligorganisation. Det er Aarhus Komunes opfattelse, at den private developer i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder - i samme omfang som den offentlige myndighed – er berettiget til at undlade udbud af delydelser.

Efter udbudsloven har en offentlig myndighed altså lov til at undlade at udbyde op til 20% af et bygge- og anlægsarbejds samlede værdi. Dog må værdien af de enkelte kontrakter, der indgås under denne 20%-regel for bygge- og anlægsarbejds vedkommende, ikke overstige 7.445.100 kr. ekskl. moms.

Delydelsesreglen anvendes typisk på fagentrepriser, men kan efter omstændighederne også anvendes på indkøb af byggematerialer. Byggematerialer friholdes fra udbudspligten så længe kontraktværdien ikke overstiger tærskelværdien for varekøb.

## TJENESTEYDELSER

Den private developers forpligtelse til at udbyde bygge- og anlægsarbejderne omfatter ikke tjenesteydelser, såsom projektstyring og risikohåndtering.

Aftalen mellem den ordregivende myndighed og den private developer er ofte baseret på et konkret projekt, som rådgiveren har ophavsret til. Her er aftalen med den private developer og rådgiveren ofte indgået forud for aftalen mellem den ordregivende myndighed og den private developer, hvorfor det oftest ikke er muligt - eller relevant - at udbyde rådgivningsopgaven.

Den private developer og rådgiver vil desuden være tæt forbundet – enten qua et loyalt samarbejde på flere projekter eller qua det skræddersyede byggeri er en del af et større projekt. Den private developer vil oftest ikke være interesseret i at udføre det skræddersyede byggeri, hvis ikke den valgte rådgiver kan anvendes.

## TILBUDSLOVEN

Det er Aarhus Kommunes opfattelse, at der eksisterer vægtige argumenter for, at udbudspligten for de skræddersyede byggerier ikke omfatter et udbud af rådgivningsydelser eller andre tjenesteydelser, der er forbundet med opførelsen af det skræddersyede byggeri.

I modsætning til udbudsloven indeholder tilbudsloven ikke en udbudspligt for skræddersyet byggeri.

Men eftersom den private developers overtager den udbudspligt, som den almene boligorganisation ville have haft, hvis denne selv udbød bygge- og anlægsarbejdet, er det Aarhus Kommunes opfattelse, at den private developer er forpligtet til at udbyde bygge- og anlægsarbejderne.



## BLANDET BYGGERI – UDBUDSPLIGT

Når en blandet kontrakt udbydes som én samlet kontrakt, er det afgørende for udbudspligten, at de forskellige dele af kontrakten objektivt kan adskilles.

Når det anses som "nødvendigt" vil projekter, som omfatter både en almen del og en privat del, kunne indgå i én samlet kontrakt, der omfatter både udførelsen af den private del og af den almene del af byggeriet.

Hvorvidt den "nødvendighedsbetingelse" er opfyldt afhænger af, om det af tekniske eller økonomiske årsager er uhensigtsmæssigt at indgå en separat kontrakt alene for den almene del af byggeriet. Hvis de almene boliger kun udgør en mindre del af det samlede byggeri, vil der ikke være krav om udbud.

Eksempler på hvornår én samlet kontrakt kan være nødvendig:

- Råhus- og installationsentrepriser, hvor de almene boliger indgår i samme bygning som den private del.
- Byggeri hvor byggepladsforholdene umuliggør flere samtidige entreprenører på byggepladsen.
- Byggeri hvor der er en tæt forbindelse mellem de almene boliger og det private byggeri, så der ved flere separate entreprenører vil være et risiko for store forsinkelser eller fordyrelser af byggeriet.

Vælger den private developer at indgå en samlet aftale, i de tilfælde hvor der ikke er den nødvendige sammenhæng mellem den private del af byggeriet og den almene del af byggeriet, vil den private developer – uanset omfanget af det private byggeri i forhold til den almene andel – skulle udbyde arbejderne efter udbudslovens hhv. tilbudslovens regler, såfremt den almene andel af byggeriet overstiger tærskelværdien efter disse regelsæt.



## RÅHUS-MODELLEN

Den såkaldte råhus-model er efter Aarhus Kommunes vurdering ikke anvendelig i forbindelse med opførelse af almene boliger.

Ifølge almenboligloven skal den almene boligorganisation selv være byggherre på byggeriet af almene boliger. Dette omfatter også råhuset, hvorfor almenboliglovens bestemmelser forhindrer den almene boligorganisation i at købe et færdigt opført råhus.

## PROFYLAKSEBEKENDTGØRELSE

Der findes endnu ingen domspraksis i forhold til at en privat developer skulle udbyde et skræddersyet byggeri på vegne af en almen boligorganisation. Derfor er den delegerede bygherremodel behæftet med den usikkerhed, der i sagens natur følger af den manglende praksis på området.

Det er således Aarhus Kommunes klare anbefaling, at den almene boligorganisation forud for indgåelse af en eventuel aftale med en privat developer, indrykker en såkaldt 'Bekendtgørelse om forudgående gennemsigtighed i EU-tidende om overdragelse af udbudspligten'.

På den måde undgår den almene boligorganisation at risikere, at kontrakten i tilfælde af en klagesag bliver erklæret for uden virkning, hvis Klagenævnet for Udbud i den forbindelse skulle vurdere, at modellen ikke har været lovlig.

Efter Aarhus Kommunes opfattelse vil der dog ikke være tale om en urigtig vurdering, hvis den almene boligorganisation vel at mærke har indhentet en juridisk vurdering af aftalens lovlighed og desuden sagligt kan redegøre for, at der ikke foreligger rimelige praktisable og attraktive alternativer.



Den delegerede bygherremodel i Aarhus

## GENERELT

Kommunen kan "give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger".

Eftersom støtten gives til en almen organisation til etablering af almene boliger, er det udelukkende den almene boligorganisation, der kan påtage sig bygherrerollen i forbindelse med opførelsen af et støttet byggeri. Således hindres en almen boligorganisation i, at købe et fuldt færdigopført byggeri.

Den almene boligorganisation må heller ikke købe et delvist færdigopført byggeri med henblik på efterfølgende selv at foretage de resterende arbejder.

Bygherrebegrebet indebærer, at det er den almene boligorganisation, der skal træffe de centrale beslutninger for byggeriet, herunder:

- Klarlægge de behov, byggeriet skal afdække.
- Træffe beslutninger om byggeriets størrelse, ydre og indre udformning samt kvalitet.
- Fastlægge og fastholde de økonomiske og projektmæssige mål gennem byggeprocessen.
- Indgå aftale om opførelse af byggeriet.

I bygherrebegrebet ligger også en forudsætning om, at skulle et byggeri vise sig at være billigere end estimeret, skal besparelsen komme den almene boligorganisation til gode.

På samme måde ligger det i bygherrebegrebet, at den almene boligorganisation skal have mulighed for at træffe beslutning om, hvilke besparelser, der skal realiseres, hvis byggeriet ikke kan gennemføres inden for rammebeløbet.

## OPSUMMERING

Aarhus Kommune stiller derfor følgende krav til aftalegrundlaget i forbindelse med opførelse af almene boliger efter den delegerede bygherremodel:

- Den almene boligorganisation må ikke i forbindelse med kontrakten påtage sig en risiko, som den almene boligorganisation ikke ville have påtaget sig, hvis denne selv udbød bygge- og anlægsarbejderne.
- Kvalitetskravene til byggeriet skal fastlægges af den almene boligorganisation, og således at den almene boligorganisation ikke modtager et byggeri, der kvalitetsmæssigt er dårligere end den kvalitet, den almene boligorganisation sædvanligvis bygger i.
- Byggeriet skal opføres under overholdelse af den almene lovgivning.
- Den almene boligorganisation skal have adgang til at gennemgå og godkende udbudsmaterialet.

- Såfremt byggeriet efter tilbud-sindhentningen viser sig at være billigere end estimeret, skal besparelsen komme den almene boligorganisation til gode.
- Såfremt byggeriet ikke kan gennemføres inden for rammebeløbet, skal entreprenøren enten påtage sig risikoen eller den almene boligorganisation skal have mulighed for at træffe beslutning om, hvilke besparelser, der skal realiseres. Alternativt at byggeriet ikke skal gennemføres.
- Entreprenørens dækningsbidrag på bygge- og anlægsarbejderne skal være begrænset til et sædvanligt, rimeligt dækningsbidrag under hensyntagen til den risikofordeling, der er aftalt mellem parterne.
- I det omfang, der er ydelser, som prissættes uden udbud, skal sådanne ydelser prissættes til markedsværdi.
- Entreprenøren skal over for den almene boligorganisation stille sikkerhed på de vilkår, der følger af AB92/ABT93 § 7.
- Betalinger for den almene boligorganisation til entreprenøren kan tidligst ske på det tidspunkt, hvor den almene boligorganisation har opnået endelig tilsagn om støtte til opførelse af byggeriet. Betaling deponeres således på en deponeringskonto, indtil den almene boligorganisation har fået tinglyst endeligt skøde på ejendommen/ejerlejligheden uden præjudicerende retsanmærkninger. Indestående på deponeringskontoen kan dog frigives helt eller delvis i det omfang, entreprenøren stiller bankgaranti på anfordringsvilkår hos et anerkendt pengeinstitut.
- Entreprenørens forpligtelser til at udbyde byggeriet efter udbudslovens regler skal nøje reguleres, og således at entreprenøren bærer alle risici i forbindelse med overholdelse af udbudsreglerne.
- Den almene boligorganisation skal være berettiget til fuld og uhindret indsigt i den private parts tilrettelæggelse, håndtering og gennemførelse af udbudet.
- Udbuddet skal gennemføres, så den almene boligorganisation på ingen måde hæfter for eller betaler for arbejder, der er relateret til entreprenørens del af byggeriet.
- For fællesarbejder, der vedrører såvel den almene boligorganisation som den private parts del af byggeriet aftales der en fordelingsnøgle i forhold til areal.
- I det omfang det almene byggeri udgør én ejerlejlighed blandt flere ejerlejligheder, skal der aftales en ejerlejlighedsforeningsvedtægt, der sikrer beboerdemokratiet.
- Byggeriet skal i øvrigt gennemføres således, at den almene boligorganisation er sikret dækning fra Byggeskadefonden samt mulighed for opnåelse af tilsagn fra Landsbyggefonden i forbindelse med efterfølgende renovering.
- Aftaler om anvendelse af den delegerede bygherremodel i alment boligbyggeri skal altid godkendes af kommunen som er myndighed for de almene boligorganisationer. Ønskes modellen anvendt opfordres til at tilsynsmyndigheden kontaktes i en tidlig fase.



Kontakt:  
Almene Boliger  
Teknik og Miljø  
Kalkværksvej 10  
8000 Aarhus C  
[boligoprojektudvikling@aarhus.dk](mailto:boligoprojektudvikling@aarhus.dk)