
Sagsnummer: 15218
Oldenborghus –
Ungdomsboliger,
Boligkontoret Fredericia

NOTAT OM DELEGERET BYGHERREMODEL

Dette notat beskriver kort processen for håndtering af udbudspligten i forbindelse med opførelse af ungdomsboliger for offentlige midler på samme grund hvorpå der opføres private boliger.

Promenaden beliggende i Kanalbyen ved Lillebælt i Fredericia C, skal opføres af Promenaden Fredericia ApS som bygherre og grundejer (i det følgende *privat BH*).

Jf. lokalplanen er det besluttet, at der skal der opføres ungdomsboliger i tilknytning Promenaden på den grund som den private BH ejer. Boligkontoret Fredericia (i det følgende *BK*) er udvalgt af Fredericia Kommune til være bygherre på de støttede ungdomsboliger. Det private byggeri og de støttede ungdomsboliger opføres på den samme parkeringskælder i stueplan og er således en integreret del af ejendommen, som ikke lader sig udskille og udføre af en anden entreprenør, end den som den private BH benytter til at lade sit projekt udføre på grunden. BK erhverver de støttede ungdomsboliger i form af en ejerlejlighed der opføres af den private BH i totalentreprise.

Den private BH har derudover ved salget af den pågældende ejerlejlighed betinget sig, at denne som entreprenør skal forstå opførelsen af det pågældende byggeri.

BK er som almen boligorganisation omfattet de særlige regler på det almene område, herunder bevillings- samt udbudslovgivningen.

BK indgår et eksklusivt samarbejde med den private BH om ret til at få opført ungdomsboliger på den private BHs grund, og parterne indgår et samlet og et af hinanden indbyrdes betinget kontraktsæt om 1) ejendomserhvervelsen (betinget købsaftale af nøglefærdigt byggeri i form af ejerlejlighed på projektstadiet) og 2) opførelsen af ungdomsboligerne (totalentreprisekontrakt).

For at overholde udbudslovgivningen, er det i aftalerne et vilkår, at den private BH afløfter udbudspligten for såvel tjenesteydelserne samt bygge- og anlægsarbejderne. Udbudspligten er således delegeret til den private BH, men under effektivt tilsyn af BK, idet det fortsat er BK som den offentlige ordregiver, som er underlagt de udbudsretlige sanktioner.

Selve totalentreprisekontrakten med den private BH antages ved denne model ikke at være udbudspligtig, hvilket nærmere er begrundet i, at der ikke er andre private aktører, som kan tilbyde opførelsen af det offentlige byggeri på netop den for projektet centralt beliggende ejendom.

Idet entreprisensummen for ungdomsboligerne forventes at ligge et stykke under tærskelværdien for bygge- og anlæg jf. Udbudsloven/EU-direktivet (tærskelværdien 2019 er 41,3 mio. DKK ekskl. moms), anbefales umiddelbart en model, hvor den private BH påtager sig udbudspligten og lader ungdomsboligerne udbyde for BK (ved at udbyde projektet ved en begrænset, indbudt licitation).

Det er oplyst af den private BH, at rådgiverydelserne alene udgør kr. 800 ekskl. moms pr. m², eller i alt kr. 1.040.000 ekskl. moms for De Almene Ungdomsboliger, hvorfor disse rådgiverydelser ikke er udbudspligtige, idet disse ligger under tærskelværdien for tjenesteydelser jf. Udbudslovens § 6, stk. 1, nr.3.

Det anbefales derfor, at der mellem Boligkontoret Fredericia og Promenaden Fredericia ApS indgås en betinget købsaftale om ungdomsboliger på Oldenborggade, bl.a. betinget af kommunalt godkendt skema A og skema B, således at der er sikkerhed for økonomien i projektet.

Den private BH påtager sig derfor at levere et nøglefærdigt byggeri på ABT 18-vilkår og i det hele under overholdelse af den for byggeriet aftalte maksimale entreprisensum aftalt mellem parterne.

Den private BH forestår og bekoster i øvrigt udviklingen af projektet, fornøden myndighedsbehandling, herunder lokalplan, opsplnitning i evt. ejerlejligheder ved landinspektør mv., afholdelse af udbud mv.

Den private BH får – foruden den markedsmæssige købssum for byggeretten- et rimeligt dækningsbidrag for styring, risiko og fortjeneste i udførelsen. Derudover indeholder ejendoms-købsaftalen en variabel post, som reguleres efter afholdt licitation. Der fastsættes dog et loft svarende til den maksimale entreprisensum, som summen af de tre ovennævnte poster ikke må overstige. Viser det sig efter licitationen, at dette loft er overskredet må der enten foretages en besparelsesrunde, udbydes på ny eller alternativt reduceres i f.eks. grundkøbssummen, således at den maksimale entreprisensum kan overholdes. Såfremt sagen ikke lader sig løse ved de tre førnævnte dispositioner er der i aftalerne indsat vilkår om, at parterne kan løses fra aftalen uden at nogen part er den anden noget beløb skyldigt, dog således at leverede ydelser tilbageleveres.

Den offentlige ordregivers deltagelse i projektet vil være underlagt de sædvanlige forudsætninger for offentlig grunderhvervelse og byggeprojekter, herunder

- Godkendt bevilling
- Lokalplan, som muliggør det planlagte projekt
- Den offentlige ordregivers bestyrelses godkendelse af erhvervelsen
- At licitationsresultatet ikke overskrider den aftalte økonomiske ramme

Sluttelig skal kontrakten i det hele tilpasses den enkelte sag konkret for at sikre den offentlige ordregivers interesser, herunder f.eks. ift. adkomst, købesum og konkursrisiko for den private BH mv.

Den private BH har oplyst, at byggeriet af den private del vil ske i to etaper, og ungdomsboligerne ville skulle følge denne byggetakt. Den private BH er ikke for nuværende vidende om hvornår etape 2 igangsættes. Det vil sige, at der laves én betinget købsaftale og én totalentreprisekontrakt om opførelse af ungdomsboliger i etape 1 (26 ungdomsboliger).

Den delegerede bygherre-model er uprøvet i Klagenævn for Udbud, men brugt i vidt omfang af både offentlige, kommunale og almene aktører, som alle er underlagt EU's udbudsdirektiv. Der er en stærk formodning blandt teoretikere og praktikere om at modellen kan anvendes under iagttagelse af udbudsreglerne, idet der afholdes samme udbud, som ville have været afholdt af den offentlige ordregiver direkte – dermed konkurrenceudsættes indkøbene på samme vilkår som de normalt gør.

Kuben Management A/S bistår Boligkontoret Fredericia med udarbejdelse af byggeprogram for ungdomsboligerne, og kontrollerer, at den private BH udbyder BK's projekt iht. gældende regler (formentlig begrænset, indbudt licitation iht. tilbudsloven).

Notatet er udarbejdet af advokat Bjørn Svensson, Kuben Management