

## Valg af bygherre og driftsherre

Overdragelsesaftalen mellem bygherren og driftsherren i alment boligbyggeri bestemmer driftsherrens indflydelse på byggeriet.

**Ved byggerier med en almen boligorganisation som fremtidig driftsherre har kommunerne siden starten af 2003 skullet udbyde bygherreopgaven i åben konkurrence, inden de giver tilsagn om støtte. Varetagelse af bygherreopgaven indgår med afgørende vægt i kommunens vurdering af byggeriet.**

Erhvervs- og Boligstyrelsen udsendte i april 2003 en vejledning om valg af bygherre til alment byggeri. Vejledningen er et eksempel på, hvorledes udbud kan ske, idet der er metodefrihed. I vejledningen er som bilag 7 medtaget et udkast til overdragelsesaftale mellem bygherren og (den almene) driftsherre.

Bygherrens hovedopgaver er:

- at klarlægge de behov, det enkelte byggeri skal dække,
- at beslutte byggeriets størrelse, ydre og indre udformning samt kvalitet,
- at udbyde projekterings- og byggearbejderne,
- at fastlægge og fastholde de økonomiske og projektmæssige mål i byggeprocessen
- at definere opgaver og ansvar for byggeriets parter, og
- at udnytte og udveksle erfaringer fra tidligere byggerier.

Byggerierne er omfattet af de gældende regler om det almene byggeris tilrettelæggelse og gennemførelse, f.eks. om kvalitetssikring, totaløkonomi og logistik.

Hvis bygherren ikke også bliver den endelige driftsherre, skal der på tilsagnstidspunktet være indgået en såkaldt overdragelsesaftale mellem parterne, som regulerer deres indbyrdes forhold både før og efter overdragelsen af byggeriet.

Der skal ifølge vejledningen være et samarbejde mellem bygherren, driftsherren og kommunen under byggeriets planlægning og projektering. Det er fondens opfattelse, at det er af afgørende betydning for byggeriets udformning, brugsværdi, kvalitet, levetid, vedligeholdelsesomkostninger m.v., at driftsherren sikrer sig størst mulig indflydelse i denne fase.

Samarbejdet mellem bygherren og driftsherren og dermed driftsherrens indflydelse fastlægges i overdragelsesaftalen. Den er en del af konkurrencematerialet, og udkast hertil udarbejdes allerede inden udbuddet. Driftsherren bør derfor – evt. i samarbejde med kommunen – stille krav om indflydelse og samarbejde. Bygherren ved således på hvilket niveau, der skal samarbejdes, og kan derfor tage hensyn hertil i sit tilbud og sin planlægning.

Hvis overdragelsesaftalen ikke indeholder bestemmelser om, at driftsherren kan stille specifikke byggetekniske krav, vil bygherren alene bestemme dem. Så kan bygherren f.eks. vælge en billig tagbelægning med kortere levetid og større vedligeholdelsesomkostninger end en dyrere tagbelægning. Det kan driftsherren ikke forhindre med henvisning til kravet om totaløkonomiske betragtninger, da de er meget usikre på 40-50 års sigt. Adskillelsen af bygherre og driftsherre kan friste bygherren til kun at se på sin egen fortjeneste ved salget til driftsherren, mens byggeriets fremtidige økonomi i form af dets levetid og udgifter til vedligeholdelse nedprioriteres.

Driftsherren skal dog være opmærksom på, at han pådrager sig en del af ansvaret for de beslutninger, han er med til at træffe.

Det er helt afgørende for byggeriet, at driftsherren i overdragelsesaftalen sikrer sig maksimal indflydelse på byggeriet.