BYGGESKADEFONDEN



SAMARBEJDE MELLEM ALMEN BOLIGORGANISATION OG PRIVAT PART

Vejledningen anvendes sammen med paradigmer til aftaler om blandet byggeri.

Publiceret 29. aug. 2022

WEB VERSION AF PUBLIKATIONEN

https://bsf.dk/om-fonden/vejledninger/samarbejde-mellem-almen-boligorganisation-og-privat-part

Indhold

1. FORORD 3

2. INDLEDNING 3

3. VEJLEDNINGENS OPBYGNING 4

4. BETINGELSER FOR ETABLERING AF SAMARBEJDET 4

4.1. Første betingelse - det skal være "nødvendigt" for etablering af boligerne 5

4.2. Anden betingelse - tilsagnsmodtageren må ikke løbe unødige risici 7

5. TIDEN FREM TIL AFTALEINDGÅELSE 8

5.1. Planlægning af byggeprojektet 8

5.2. Udarbejdelse af idegrundlaget 9

6. BRUG AF PARADIGMERNE 11

6.1. Timing 11

6.2. Betingede aftaler 11

6.3. Ændringer i paradigmerne 11

6.4. Byggerier som ikke opføres i ejerlejlighedkonstruktion 12

7. SAMARBEJDSAFTALEN 12

7.1. Betingelserne i almenboliglovens § 116 12

7.2. Økonomi 13

7.3. Udviklerens honorar 14

7.4. Udviklerens (den private parts) opgavevaretagelse 14

8. KØBSAFTALEN 16

8.1. Opdeling af hovedejendommen 17

8.2. Due diligence 17

8.3. Forhold vedrørende grunden 18

8.4. Overtagelsesdag 19

8.5. Grundkøbesummen 19

8.6. Ejerforeningen og ejerforeningsvedtægten 20

8.7. Tinglysning 21

9. TOTALENTREPRISEAFTALEN 22

9.1. Bilag og forholdet til AB 18 (totalentrepriseaftalens pkt. 3) 23

9.2. Arbejdets tilrettelæggelse (totalentrepriseaftalens pkt. 7) 24

9.3. Ændringer og hindringer (totalentrepriseaftalens pkt. 8) 25

9.4. Betaling (totalentrepriseaftalens pkt. 10) 25

9.5. Forsikring (totalentrepriseaftalens pkt. 12) 26

9.6. Tid og dagbod 27

9.7. Før-gennemgang, aflevering, mangelafhjælpning m.v. 27

9.8. Voldgift/tvisteløsning 28

1. Forord

Denne vejledning handler om, hvordan man bruger Byggeskadefondens aftaleparadigmer om blandet byggeri. Vejledningen er senest ændret 29. august 2022.

Første udgave af vejledningen udkom 22. januar 2021. Vejledningen blev herefter ændret 1. december 2021 på grund af ændringer i den måde, ejerforeningsvedtægten skulle tinglyses på. Ændringerne i måden at tinglyse på er nu rullet tilbage, og vejledningen er opdateret 29. august 2022.

2. Indledning

Den 28. november 2019 blev der vedtaget en ændring af lov om almene boliger m.v. (L 12). Lovændringen, som trådte i kraft 1. januar 2020, muliggør, at almene boligorganisationer og andre tilsagnsmodtagere kan modtage offentlig støtte til at etablere almene boliger i samarbejde med en privat part (blandet byggeri). Samarbejdsformen har tidligere været benævnt "den delegerede bygherremodel".

Ændringen af almenboligloven er 9. januar 2020 suppleret af en ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. (støttebekendtgørelsen). I den nye bekendtgørelse, som trådte i kraft 13. januar 2020, har man bl.a. præciseret kravene til de aftaler, der skal indgås mellem boligorganisationen og den private part.

Frem til 1. januar 2020 er et stort antal blandede byggerier blevet opført med afsæt i den delegerede bygherremodel, uden at der imidlertid har været noget egentligt lovgrundlag.

Formålet med lovændringen har blandt andet været at etablere en sikker hjemmel for almene boligorganisationers samarbejde med de private aktører og dermed understøtte muligheden for mere alment byggeri.

Erfaringer med den delegerede bygherremodel viser, at der er stor forskel på, hvordan både boligorganisationerne og landets kommunale tilsyn har forholdt sig til samarbejder mellem en almen boligorganisation og en privat part. Særligt i de mindre byer eller i de mindre boligorganisationer har der ofte været tvivl om, hvornår den almene boligorganisations risiko ved at deltage i samarbejdet er tilstrækkeligt begrænset.

Byggeskadefonden har i samarbejde med BL udarbejdet paradigmer til et samlet overordnet aftalegrundlag, som kan anvendes, når almene boligorganisationer samarbejder med private om at opføre blandet boligbyggeri.

Paradigmerne består blandt andet af følgende tre grundlæggende og indbyrdes afhængige aftaler:

- Betinget samarbejdsaftale.
- Betinget købsaftale.
- Betinget totalentrepriseaftale.

Derudover er der udarbejdet et paradigme til en ejerforeningsvedtægt, som kan benyttes som bilag til købsaftalen. Den samlede paradigmepakke består dermed af i alt fire paradigmer.

Paradigmerne er udarbejdet efter dialog med flere boligorganisationer, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, flere kommuner, Finans Danmark og Dansk Byggeri.

Denne vejledning gennemgår betingelserne for, at almene boliger kan opføres i samarbejde med en privat part. Desuden beskriver vejledningen, hvordan paradigmerne bør anvendes i praksis, herunder hvilke overvejelser, som den almene

boligorganisation og den private part bør gøre sig forud for samarbejdet om blandet byggeri.

Hele det aftalegrundlag, som de tre grundlæggende aftaler udgør, bør normalt være underskrevet inden boligorganisationen søger om skema A-tilsagn. Som supplement til dette aftalegrundlag er der som nævnt udarbejdet et paradigme til en ejerforeningsvedtægt, der kan bilægges købsaftalen.

I forhold til konkrete projekter kan det være nødvendigt at supplere og/eller justere dele af paradigmernes indhold. Aftaleparterne bør holde sig for øje, at teksten i paradigmerne er udformet på en måde, der sikrer, at lovens krav om nødvendighed og ingen unødige risici er overholdt.

Desuden er paradigmerne udtryk for en hensigtsmæssig aftalemæssig balance mellem parterne. Ved ændring af teksten i dokumenterne vil der dermed være risiko for, at denne balance forskubbes på en uhensigtsmæssig måde.

3. Vejledningens opbygning

Det er ikke ethvert alment byggeri, der kan opføres efter almenboliglovens § 116 om samarbejde mellem almene boligorganisationer og private parter. En række betingelser skal være opfyldt for, at dette er muligt, og vejledningen gennemgår og uddyber indledningsvist disse betingelser (afsnit 4).

Når det er fastslået, at betingelserne er til stede, skal samarbejdet planlægges. Vejledningen gennemgår som hjælp til denne indledende fase en række overordnede forhold, som parterne skal tage stilling til inden kontraktunderskrivelse (afsnit 5).

Herefter introduceres paradigmepakken. Vejledningen beskriver, hvordan de enkelte paradigmer kan anvendes og suppleres med udfyldende bestemmelser og bilag (afsnit 6-9).

Parterne bør søge juridisk og teknisk rådgivning, før de anvender paradigmerne. Paradigmerne kan ikke stå alene, men bør tilpasses de konkrete byggesager. Paradigmerne og vejledningen kan således ikke erstatte en juridisk eller teknisk rådgiver.

Ved korrekt anvendelse af paradigmerne bør hensynene i almenboligloven og støttebekendtgørelsen dog være overholdt. Blandt andet sikrer korrekt anvendelse af paradigmerne, at boligorganisationen ikke løber unødige risici.

I både vejledningen og paradigmerne anvendes begreberne fra almenboligloven og støttebekendtgørelsen i videst mulig omgang.

Visse steder anvendes dog andre begreber. Blandt andet anvendes termen "udvikleren" i paradigmerne og visse steder i vejledningen i stedet for lovens udtryk "den private part".

Øvrige definitioner findes i definitionsafsnittene i paradigmerne.

4. Betingelser for etablering af samarbejdet

Efter den nye bestemmelse i almenboliglovens § 116 kan kommunalbestyrelsen give en almen boligorganisation tilsagn om ydelsesstøtte til nye almene boliger, der opføres i samarbejde mellem tilsagnsmodtageren (i.e. den almene boligorganisation) og en privat part (i.e. grundejer/udvikler/developer).

Almenboliglovens § 116 opstiller to overordnede betingelser for, at der kan gives tilsagn om ydelsesstøtte efter bestemmelsen:

1. Samarbejdet mellem tilsagnsmodtageren (boligorganisationen) og den private part (udvikleren) skal være nødvendigt for etablering af boligerne.
2. Tilsagnsmodtageren (boligorganisationen) må ikke løbe unødige risici.

Der er tale om kumulative betingelser. Det vil sige, at begge betingelser skal være opfyldt.

Udgangspunktet er, at det er kommunalbestyrelsen i den tilsagnsgivende kommune, som skal foretage vurderingen af, om betingelserne i almenboliglovens § 116 opfyldt.

Dette vil typisk først ske i forbindelse med skema A-ansøgningen. Spørgsmålet kan eventuelt forsøges afdækket tidligere i forløbet, f.eks. ved at bede kommunen om en forhåndstilkendegivelse om, at samarbejdet opfylder kravene i almenboliglovens § 116.

Boligorganisationen bør dog også selv – i samarbejde med den private part (udvikleren) – gøre sig overvejelser om, hvorvidt betingelserne i almenboliglovens § 116 er opfyldt.

Paradigmerne indeholder bestemmelser, hvor parterne sammen erklærer, at betingelserne efter parternes opfattelse er opfyldt. Bestemmelserne udfyldes med oplysninger om den konkrete sag. Udfyldningen af disse bestemmelser danner grundlag for tilsagnskommunens egen vurdering af, om betingelserne er til stede.

Nedenfor følger en nærmere gennemgang af de forhold, der kan indgå i vurderingen af, om betingelserne er opfyldt.

4.1. Første betingelse - det skal være "nødvendigt" for etablering af boligerne

Uanset den nye bestemmelse i almenboliglovens § 116 er det fortsat hovedreglen, at det er en almen boligafdeling, som skal være bygherre på eget byggeri, herunder have skøde på den pågældende byggegrund.

Muligheden for at tilvejebringe alment boligbyggeri i samarbejde med en privat part er en undtagelse fra denne hovedregel. Betingelsen om, at samarbejdet mellem tilsagnsmodtageren (boligorganisationen) og den private part (udvikleren) skal være "nødvendigt" for etablering af boligerne, er en konsekvens af dette.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvornår samarbejdet kan betragtes som "nødvendigt", fremgår blandt andet følgende af lovbemærkningerne til ændringsloven:

"Afgørende for vurderingen er det tidspunkt, hvor tilsagnsmodtageres behov for byggeriet opstår. Behovet kan ikke opstå, før kommunalbestyrelsen har vurderet, at der er behov for almene boliger i det konkrete byggeri.

[...]

Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen skal vurdere, at der et behov for at etablere almene boliger med henblik på at fremme blandet boligbyggeri, og at dette behov ikke kan opfyldes uden den private parts medvirken. Hvis der findes andre muligheder for at opføre almene boliger, som kommunalbestyrelsen finder egnede, f.eks. byggegrunde, hvis ejere er villige til at sælge grunden til en almen boligorganisation, og som kan fremme blandet boligbyggeri, vil den foreslåede ordning

som udgangspunkt være unødvendig.

Derfor vil det også indgå i vurderingen, hvor stor andel almene boliger udgør i boligområdet eller bydelen. Et boligområde eller en bydel kan ikke defineres ud fra indbyggertal eller antal boliger Det overlades til kommunalbestyrelsen til at vurdere, hvordan og i hvilket omfang almene boliger skal "blandes" med andre boligtyper.

Kommunalbestyrelsen skal i sin vurdering således primært lægge vægt på, om der er behov for at etablere almene boliger med henblik på at sikre blandet boligbyggeri. Desuden skal kommunalbestyrelsen i vurderingen inddrage årsagen til, at tilsagnsmodtager ikke kan erhverve en ubebygget grund.

Endvidere skal det indgå i vurderingen, om boligerne opføres som led i en lokalplans krav om at 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger."

Tre kriterier danner udgangspunkt for svaret på spørgsmålet om, hvorvidt samarbejdet med den private part (udvikleren) er nødvendigt. Kriterierne er i et vist omfang overlappende:

- Behov
- Alternativer
- Offentligretlige krav.

Behovet

Behovet forstås i denne sammenhæng som behovet for at etablere almene boliger i et givent område. Det er op til kommunalbestyrelsen at vurdere, *"hvordan og i hvilket omfang almene boliger skal "blandes" med andre boligtyper"*. Der vil dermed være rum for lokalpolitiske prioriteringer og beslutninger. Blandt andet lokalplaner skal inddrages i vurderingen af, om det er nødvendigt at samarbejde med privat part.

Kommunalbestyrelsen har dermed ret vide rammer for at vurdere, om samarbejdet er nødvendigt for at etablere de almene boliger. Kommunalbestyrelsen kan i sin vurdering formentlig inddrage yderligere forhold, som ikke er eksplicit fremhævet i lovforarbejderne til almenboligloven.

Alternativer

Hvis kommunen vurderer, at der findes andre egnede muligheder for at opføre boligerne, f.eks. ved at erhverve en anden byggegrund i samme område, er nødvendighedskravet ikke opfyldt.

Offentligretlige krav (lokalplaner)

Hvis der i medfør af planlovens § 15 er krav om en vis procentdel almene boliger i det pågældende område, er det sandsynligt, at nødvendighedskravet er opfyldt.

Langt de fleste byggerier, som opføres i et samarbejde mellem en almen boligorganisation og en privat part, etableres i en ejerlejlighedskonstruktion. I disse tilfælde vil parternes samarbejde i en vis grad være nødvendiggjort af den omstændighed alene, at det almene byggeri fysisk er integreret i det private byggeri.

Man kan dog også forestille sig tilfælde, hvor der ikke bygges i en ejerlejlighedskonstruktion, men hvor der alligevel er behov for et tæt samarbejde mellem den almene boligorganisation og den private part.

Af de almindelige bemærkninger til ændringsloven fremgår følgende om muligheden for at etablere et samarbejde i en sådan situation:

"Herudover vil tilsagnet kunne gives i situationer, hvor der kan være tale om en udmatrikuleret grund, således at der ikke foreligger samme fysiske og juridiske barrierer, som gør sig gældende i forhold til ejerlejlighedskonstruktionen. Almene

boliger vil i dette tilfælde i princippet kunne opføres af tilsagnsmodtager. Når det alligevel er nødvendigt at indgå et samarbejde med den private part for at etablere almene boliger, kan det skyldes det forhold, at alment byggeri er en del af et større byggeforetagende, som omfatter opførsel af private boliger, lejeboliger eller erhvervslokaler. Alment byggeri skal derfor ske i tæt sammenhæng med privat byggeri på arealer, der er ejet af en eller flere private grundejere (udviklere). Den foreslåede ordning vil derfor også kunne anvendes i dette tilfælde."

Samarbejdsmodellen kan således (også) anvendes, hvor det i princippet er fysisk muligt for den almene boligorganisation at være både bygherre og grundejer, men hvor en sådan model vil gøre projektet væsentligt dyrere eller mere besværligt at gennemføre. Dette kan f.eks. være tilfældet i sager, hvor det almene og private byggeri er en del af et større og sammenhængende projekt, som nødvendiggør et samarbejde med en privat part.

Der kan forekomme andre situationer, hvor opførelsen af almene boliger på den pågældende grund er afhængig af, eller bedst gennemføres i en samarbejdsmodel.

Det endelige skøn over, hvorvidt kravet om nødvendighed er opfyldt, tilkommer i alle tilfælde tilsagnskommunen.

I paradigmet til samarbejdsaftalen er der klargjort bestemmelser, hvor nødvendighedskravet nærmere kan beskrives i konkrete sager. I den sammenhæng kan betragtningerne ovenfor, i det omfang det er relevant, inddrages i begrundelsen.

4.2. Anden betingelse - tilsagnsmodtageren må ikke løbe unødige risici

Det er en forudsætning for, at en almen boligorganisation kan indgå i et samarbejde med en privat part om etablering af blandet byggeri, og at den almene boligorganisation ikke løber unødige risici.

Det er ifølge forarbejderne til bestemmelsen den almene boligorganisation, som i aftalen med den private part skal sikre, at boligorganisationens risici er håndteret på en betryggende måde.

Af forarbejderne til almenboliglovens § 116 fremgår følgende om aftalen mellem den private part og den almene boligorganisation:

"Aftalen skal sikre, at alle krav, som ifølge almenboligloven skal opfyldes i forbindelse med etablering af almene boliger bliver opfyldt uanset, hvordan samarbejdet tilrettelægges. Aftalen skal derfor bl.a. forpligte den private part til at udbyde tjenesteydelser og bygge- og anlægsarbejder i henhold til udbudsreglerne gældende for tilsagnsmodtager. Omfanget af den private parts pligt til at udbyde opgaven vil svare til tilsagnsmodtagers udbudspligt.

Eftersom udvikleren får delegeret en række opgaver, som normalt ville være boligorganisations, er det klart, at udvikleren i aftalegrundlaget med boligorganisationen skal kunne holdes ansvarlig for overholdelse af bl.a. almenboligloven og udbudsloven.

Det er ligeledes nærliggende at konkludere, at støttetilsagn ikke vil kunne meddeles, såfremt dette ikke er adresseret i aftalegrundlaget. For så vidt angår udbudsreglerne er dette også specifikt reguleret i medfør af almenboliglovens § 116, stk. 3, som fastsætter at kommunalbestyrelsens tilsagn er betinget af, "at den private part udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler tilsagnsmodtageren".

Hvilke konkrete bestemmelser der herudover er nødvendige for at sikre, at den almene boligorganisation ikke løber unødvendige risici, vil bero på den enkelte aftalekonstruktion.

En fuld anvendelse af den samlede paradigmepakke, kun tilføjet konkrete og relevante tilpasninger, bør indebære, at

kravet om, at boligorganisationen ikke må påtage sig unødige risici, vil være overholdt.

5. Tiden frem til aftaleindgåelse

Samarbejdet mellem den almene boligorganisation og den private part kan komme i stand på flere forskellige måder. Mest almindeligt er det, at den private part, som har en byggegrund på hånden, henvender sig til én eller flere af de boligorganisationer, der i forvejen har boliger i den pågældende kommune. Det kan enten ske direkte eller via en annonce eller konkurrence, hvor adgangen til at opføre den almene del af den samlede bebyggelse udbydes blandt flere boligorganisationer.

Det er dog mange steder lige så almindeligt, at den almene boligorganisation selv henvender sig til den private grundejer. En sådan henvendelse kan tage udgangspunkt i konkret viden om en lokalplan for den pågældende grund, der udlægger en del af grunden til alment boligbyggeri.

Som det fremgår af indledningen, er det intentionen og anbefalingen, at det overordnede aftalegrundlag bestående af de tre grundlæggende aftaler underskrives forud for ansøgning om skema A-tilsagn.

Dette afsnit beskriver de overvejelser, parterne bør gøre sig, før aftalen indgås.

5.1. Planlægning af byggeprojektet

Det er en afgørende forudsætning for samarbejdets succes, at den almene boligorganisation og den private part planlægger byggeprojektet i fællesskab.

Samarbejdet mellem parterne bør derfor etableres før detailplanlægning, projektering m.v.

Størstedelen af de byggerier, der opføres i et samarbejde mellem en almen boligorganisation og en privat part, etableres i en ejerlejlighedskonstruktion. I disse tilfælde fraviges udgangspunktet i støttebekendtgørelsens § 21, stk. 1, hvorefter tilsagnsmodtageren ved byggeriets opstart skal have skøde på ejendommen og skal stå som debitor for de lån, som optages til finansiering af byggeriet. I stedet skal tilsagnsmodtageren dokumentere, at den endelige indførsel af skøde på den eller de kommende ejerlejligheder i tingbogen alene afventer ejendommens opdeling i ejerlejligheder, jf. støttebekendtgørelsens § 21, stk. 3.

Bestemmelsen i støttebekendtgørelsens § 21, stk. 3, som også var gældende før ændringen i almenboliglovens § 116, medfører, at der ikke er behov for inden byggestart at foretage en formel tinglysning af den almene boligorganisations adkomst til en del af byggegrunden, f.eks. en skurvogn eller et hundehus. Den praksisudviklede "skurvognsmodel" er således endeligt lagt i graven og bør ikke længere anvendes.

Med ændringen af almenboliglovens § 116 er der i bestemmelsens stk. 2 indført en yderligere undtagelse til skødekravet i støttebekendtgørelsens § 21, stk. 1.

Almenboliglovens § 116, stk. 2, har følgende ordlyd:

"Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilsagn efter § 115, stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, selv om tilsagnsmodtageren ikke har skøde på ejendommen under boligernes opførelse. Betingelserne, der er nævnt i stk. 1, nr. 1 og 2, skal tillige være opfyldt."

Bestemmelsen åbner således mulighed for, at den almene boligorganisation først får skøde på ejendommen ved byggeriets afslutning. Der er tale om en undtagelsesbestemmelse.

I forhold til spørgsmålet om, hvornår der er tale om et "særligt tilfælde", som forudsat i bestemmelsens 1. punktum, fremgår følgende af forarbejderne til bestemmelsen:

"Der er eksempelvis tale om situationer, hvor der er visse tinglyste klausuler eller byggeriets kompleksitet kræver det."

Et eksempel på en situation, hvor den private part kan have behov for at have skøde på ejendommen frem til byggeriets færdiggørelse, er byggerier der opføres på ejendomme pålagt klausuler, som indebærer, at grundsælgeren skal betale yderligere købesum til den påtaleberettigede (typisk en tidligere grundsælger), hvis ejendommen eller dele heraf videresælges i ubebygget stand.

Det vil i et sådant tilfælde være forbundet med en vis risiko for den private part at videresælge en del af den pågældende byggegrund til den almene boligorganisation på et tidspunkt, hvor der endnu ikke er opført et færdigt byggeri på ejendommen. Denne risiko vil den private part oftest søge afdækket ved i en købsaftale med den almene boligorganisation at sikre sig, at den almene boligorganisation skal friholde den private part for en eventuel tillægskøbesum, som den private part skal betale til den påtaleberettigede. Et sådant aftalevilkår er uhensigtsmæssigt, idet den almene part risikerer, at en tillægskøbesum enten bringer grundkøbesummen op i et for højt niveau, eller fører til, at kvaliteten af byggeriet må justeres i nedadgående retning for at holde anskaffelsessummen inden for rammerne af maksimumbeløbet. Det kan derfor være mere hensigtsmæssigt at aftale en udskydelse af skødetidspunktet.

I paradigmet til købsaftalen er der indlagt en bestemmelse i pkt. 8.3, der indebærer, at købesummen udbetales, når der foreligger anmærkningsfrit skøde. Dette tidspunkt vil kunne ligge forud for byggeriets aflevering. I visse situationer kan bestemmelsen være for risikobetonet, f.eks. i den nævnte situation med risiko for tillægskøbesum.

Det er derfor nødvendigt konkret at overveje, om frigivelsestidspunktet i pkt. 8.3 i visse sager bør ændres for at sikre, at boligorganisationen ikke løber unødige risici.

Et alternativ kan derfor være, at det i stedet aftales, at købesummen først frigives, når både anmærkningsfrit skøde foreligger, og byggeriet er afleveret.

Parterne bør dog altid undersøge, hvorvidt der kan ske udmatrikulering på et tidligere tidspunkt – herunder om den almene boligorganisation kan få tinglyst adkomst, inden byggeriet påbegyndes.

5.2. Udarbejdelse af idegrundlaget

Nogle almene boligorganisationer, der har bygget inden for rammerne af den tidligere praksisudviklede delegerede bygherremodel, har ind imellem oplevet, at den private part ikke har haft tilstrækkelig forståelse for den almene organisations fastlåste økonomi og for den almene boligorganisations beslutnings- og sagsgange. Nogle boligorganisationer har også været bekymrede for, om kvalitets- og udfaldskrav samt den almene boligorganisations ønsker til byggeriet ville blive tilstrækkeligt tilgodeset.

Omvendt har en række af de private udviklere, som har bygget inden for rammerne af den praksisudviklede delegerede bygherremodel, udtrykt stor frustration over, at man først meget sent i et forhandlingsforløb har fået indsigt i de rammer, den almene boligorganisation kan agere inden for, herunder de økonomiske rammer.

En anden tilbagevendende udfordring har været, at den private part allerede forud for det tidspunkt, hvor forhandlingen

med den almene boligorganisation påbegyndes, har foretaget væsentlige projekteringsarbejder. Det kan i en sådan situation være forbundet med stor ærgrelse for den private part, hvis dele af det samlede byggeprojekt skal omprojekteres for at imødekomme den almene boligorganisations og støttemyndighedens krav til f.eks. boligstørrelse eller kvalitet.

Mange af disse startvanskeligheder kan undgås gennem dialog. Både boligorganisationerne og private parter har i flere tilfælde erfaret, at samarbejder, hvor parterne tidligt har taget sig tid til at foretage en grundigere forventningsafstemning, forløber langt mere gnidningsfrit end samarbejder, hvor forventningsafstemningen først sker i forbindelse med aftaleindgåelsen eller ved en efterfølgende detaljering af projektet.

Det er derfor i de tre grundlæggende aftaler forudsat, at parterne forud for aftaleindgåelsen udarbejder et fælles Idégrundlag. Et sådant Idégrundlag må parterne forvente at afsætte en del ressourcer og tid til i de tidlige faser.

Idégrundlaget indeholder parternes fælles vision for og krav til byggeriet. Idégrundlaget kan, afhængig af projekteringsforløbet på aftaletidspunktet, med fordel tage sit afsæt i f.eks. et byggeprogram eller dispositionsforslag som beskrevet i Ydelsesbeskrivelsen 2018, Byggeri og Landskab (YBL18).

Det er op til parterne selv at beslutte, hvordan Idégrundlaget skal udformes i praksis.

Idégrundlaget bør dog altid som minimum indeholde følgende oplysninger:

- Oplysning om størrelsen på udviklerens byggeri, herunder areal opmålt i henhold til bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.
- Oplysning om størrelsen på boligorganisationens byggeri, herunder areal opmålt i henhold til bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.
- Oplysning om antal boliger i boligorganisationens byggeri.
- Budget for aftalesummen fordelt på a) grundkøbesummen, b) de forventede udgifter til tjenesteydelser og byggearbejder, samt c) udviklerens honorar.
- Oplysning om den private parts budgetmæssige rammer.
- Oplysning om den almene boligorganisations budgetmæssige rammer, herunder maksimumbeløb.
- En beskrivelse af den arkitektoniske og byggetekniske kvalitet af byggeriet bl.a. for at forebygge skader og svigt, f.eks. ved brug af referencebyggeri eller en "designmanual".
- En mellem parterne afstemt tidsplan for byggeriets faser.
- En angivelse af eventuelle "dealbreakers" for hver part, forstået som ufravigelige betingelser, der – i tilfælde af manglende opfyldelse – bør kunne føre til aftalegrundlagets bortfald ud fra et forudsætningssynspunkt. Aftalegrundlaget bør i så fald betinges af, at de pågældende betingelser opfyldes.

Idégrundlaget kan med fordel suppleres af følgende bilag, som bør være til stede senest ved totalentrepriseaftalens indgåelse:

- Hovedtidsplan
- Betalingsplan
- Oplæg til grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog.

Når parterne er blevet enige om indholdet i Idégrundlaget, vil parterne som regel have opnået de nødvendige forudsætninger for at udfylde og vedtage aftalegrundlaget. Idégrundlaget kan danne grundlag for den almene boligorganisations ansøgning om skema A-tilsagn.

Det er forudsat i aftalegrundlaget, at Idégrundlaget vedlægges som bilag til totalentrepriseaftalen, og at den efterfølgende tilvejebringelse af byggeriet skal ske inden for rammerne af Idégrundlaget. I totalentrepriseaftalens afsnit 8 forudsættes det derfor, at eventuelle senere ændringer af boligorganisationens byggeri skal ske med respekt for Idégrundlaget,

herunder den kvalitet, boligorganisationen har defineret.

6. Brug af paradigmerne

6.1. Timing

Det er ved udarbejdelsen af paradigmerne til de grundlæggende tre aftaler forudsat, at de tre aftaler underskrives umiddelbart før boligorganisationens ansøgning om skema A-tilsagn.

Det er dog en forudsætning, at Idégrundlaget er på plads, og at bilagene til totalentrepriseaftalen foreligger, se vejledningens pkt. 4.2.

6.2. Betingede aftaler

Eftersom den almene boligorganisation først kan indgå bindende aftaler om grundkøb og opførelse af byggeri på det tidspunkt, hvor støttemyndigheden har meddelt skema B-tilsagn, er hver af de grundlæggende aftaler (paradigmerne) betinget af, at boligorganisationen opnår såvel skema A- som skema B-tilsagn. Aftalegrundlaget er tillige betinget af, at støttemyndigheden godkender aftalegrundlaget i sin helhed, herunder at byggeriet opføres i et samarbejde efter almenboliglovens § 116.

Derudover skal aftaleindgåelsen fra boligorganisationens side betinges af organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets godkendelse.

Der kan være behov for, at aftalegrundlaget betinges af øvrige, projektspecifikke omstændigheder, f.eks. vedtagelse af en lokalplan for det pågældende område.

6.3. Ændringer i paradigmerne

Paradigmerne til samarbejdsaftalen, købsaftalen og totalentrepriseaftalen udgør et samlet overordnet aftalegrundlag, som normalt ikke vil kræve større justeringer.

Der kan være projektspecifikke forhold som indebærer, at det alligevel er nødvendigt at foretage ændringer i nogle af de aftalevilkår, som fremgår af paradigmerne. Særligt om den situation, hvor byggeriet ikke opføres i en ejerlejlighedskonstruktion, henvises til vejledningens pkt. 5.4.

Sammenhængen i paradigmerne indebærer, at man bør være varsom med at foretage ændringer i ét paradigme uden at sikre, at der er foretaget de nødvendige konsekvensrettelser i de øvrige paradigmer.

Derudover skal man være opmærksom på, at almenboligloven og støttebekendtgørelsen fastsætter en række ufravigelige krav til samarbejder efter almenboligloven § 116.

De centrale vilkår er følgende:

- Aftalesummen skal opdeles i
  1. grundpris inklusive tilslutningsafgifter m.v.,

2. de faktiske udgifter til tjenesteydelser og byggearbejder, samt
3. den private parts (udviklerens) honorar.

- Udviklerens honorar må ikke overstige markedsprisen for de ydelser, der påhviler udvikleren.
- Aftalesummen må sammen med øvrige bestanddele af anskaffelsessummen ikke overstige maksimumsbeløbet, jf. støttebekendtgørelsens § 13. Der kan dog tillige afholdes aftalte totaløkonomiske merinvesteringer, jf. støttebekendtgørelsen § 14.
- Udvikleren dækker eventuelle overskridelser af maksimumsbeløbet, som kan henføres til en forhøjelse af aftalesummen.
- Udvikleren skal i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler lægge AB/ABR/ABT, jf. støttebekendtgørelsen § 30, stk. 2, til grund uden fravigelser.
- Udvikleren skal udbyde de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler boligorganisationen.
- Grundkøbesummen skal deponeres og må først frigives, når boligorganisationen har fået skøde på grunden.

Ovenstående aftalevilkår kan ikke fraviges ved aftale mellem boligorganisationen og udvikleren, ej heller selvom parterne er enige derom.

Herudover skal aftalegrundlaget udformes, så betingelserne for samarbejdsmodellen om nødvendighed og ingen unødige risici er opfyldt.

Det er i sidste ende støttemyndigheden som afgør, om det justerede aftalegrundlag kan danne grundlag for en godkendelse af parternes samarbejde i henhold til almenboligloven § 116.

6.4. Byggerier som ikke opføres i ejerlejlighedkonstruktion

Paradigmerne tager udgangspunkt i opførelse af blandet byggeri i en ejerlejlighedskonstruktion, hvor skødets indførsel i tingbogen alene beror på ejendommens opdeling.

I de tilfælde, hvor der ikke bygges i ejerlejlighedskonstruktion, er paradigmerne dog fortsat anvendelige med mindre justeringer.

Langt de fleste justeringer kan ske ved, at begrebet "Ejerlejlighed" udskiftes med begrebet "Grund". Hvis grunden ikke er udmatrikuleret på tidspunktet for indgåelse af aftalerne, bibeholdes "Hovedejendommen" som en selvstændig definition.

7. Samarbejdsaftalen

7.1. Betingelserne i almenboliglovens § 116

Som anført i vejledningens afsnit 4.1 og 4.2 er det en forudsætning for parternes mulighed for at indgå i et samarbejde om opførelse af alment byggeri, og dermed opnå støttetilsagn i medfør af almenboliglovens § 116, at (i) samarbejdet er nødvendigt, og (ii) at den almene boligorganisation ikke løber unødvendige risici.

Det er således også et krav, at parterne i aftalekomplekset over for tilsynsmyndigheden kan beskrive de omstændigheder ved det konkrete byggeprojekt, der indebærer, at samarbejdet er nødvendigt, og at den almene boligorganisation ikke løber en unødvendig risiko ved det konkrete samarbejde.

Derfor indeholder samarbejdsaftalens afsnit 2 og 3 en nærmere angivelse af samarbejdets formål (afsnit 2) og forholdet til almenboliglovens § 116 (afsnit 3).

Parternes skal således i samarbejdsaftalens pkt. 2.3 og 3.2 beskrive, hvordan byggesagens specifikke omstændigheder indebærer, at byggeriet alene kan gennemføres i et fælles samarbejde mellem parterne.

Betragtningerne i denne vejlednings pkt. 4.1 og 4.2 kan anvendes og indgå i beskrivelsen i samarbejdsaftalens pkt. 2.3 og 3.2.

7.2. Økonomi

Samarbejdsaftalens afsnit 5 fastsætter rammerne for det almene byggeris økonomi.

Den anskaffelsessum, som boligorganisationen maksimalt kan betale for det samlede byggeri (svarende til køb af grund/byggeretter, opførelsesomkostninger og øvrige omkostninger), reguleres i støttebekendtgørelsens § 13, stk. 1.

Maksimumbeløbet beregnes som et engangsbeløb pr. boligenhed tillagt et beløb pr. opførte etagemeter bolig, dvs. (kr. pr. bolig x antal boliger) + (kr. pr. m^2 x areal i m^2).

Parterne skal i samarbejdsaftalens pkt. 5.2 indsætte det samlede maksimumbeløb beregnet med udgangspunkt i de etagemeter, der påtænkes opført.

Aftalesummen skal opdeles i grundkøbesum, udgifter til tjenesteydelser og byggearbejder, samt udviklerens honorar. Alle beløb skal opgøres inklusive moms.

Boligorganisationens særomkostninger skal også kunne rummes inden for rammerne af maksimumbeløbet.

I boligorganisationens særomkostninger indgår:

- Teknisk rådgivning
- Byggesagshonorar
- Udlejningsudgifter
- Byggeadministration
- Stiftelsesprovision
- Byggelånsrenter
- Ejendomsskatter og liggeomkostninger
- Øvrige finansielle udgifter.

Hvis der vil være særlige bestyrelsesopgaver i forbindelse med gennemførelse af en sag, kan der tillægges en bestyrelse et honorar. En udgift på denne post forudsætter, at der er en valgt bestyrelse, som fungerer aktivt i byggeperioden. Forekommer der særlige udgifter til udlejningen af byggeriet, kan disse medtages. Sådanne udgifter vil typisk ikke forekomme ved ældreboliger, hvor kommunen har anvisningsretten til boligerne og betaler for tomgangslejen. Normalt vil kommunen derfor kun medvirke til opførelsen, hvis der er et behov for de pågældende boliger.

Særligt hvad angår byggelånsrenter skal kommunen vurdere, om byggelånsrenterne er rimelige. Ved rimelige byggelånsrenter forstås en forrentning af anskaffelsessummen, eksklusive grundkapitallån, i halvdelen af byggetiden til den rente, et lån af den pågældende størrelse normalt kan hjemtages til. Kommunen kan endvidere tage stilling til den oplyste byggetid, hvor små projekter typisk har en kortere byggetid end større projekter. Der kan sammenlignes med byggetiden for andre støttede projekter.

Byggesagshonoraret skal modsvare boligorganisationens faktiske udgifter.

7.3. Udviklerens honorar

Udviklerens honorar vil bestå af vederlag for udgifter til ydelser, risikohåndtering, finansiering m.v.

Udviklerens honorar skal godkendes af støttemyndigheden.

Det fremgår af støttebekendtgørelsens § 24, stk. 4, at; *"Den private parts honorar skal være rimeligt og må ikke overstige markedsprisen for de ydelser, der påhviler den private part."*

Der er således ikke en fast defineret grænse for størrelsen af udviklerens honorar – honoraret skal dog være rimeligt og markedskonformt.

Samtidig bør man være opmærksom på, at honoraret indgår i det samlede maksimumbeløb for byggeriet. Derfor kan størrelsen heraf få betydning for, om byggeriet kan gennemføres inden for budgettet og i henhold til den aftalte kvalitet.

Der skal således også her være balance. Tilsynet kan vælge at afvise en skema A-ansøgning under henvisning til, at honoraret overstiger markedsprisen – eller at honoraret på anden vis vurderes at være i misforhold til den ydelse, som udvikleren skal levere.

Der er ikke fastsat regler eller retningslinjer for, hvordan markedspris kontrolleres. Det må derfor anbefales, at der laves et notat, hvor det beskrives, hvorledes det er kontrolleret, at honoraret svarer til markedsniveau. I vurderingen kan anvendes sammenligningstal fra andre sammenlignelige sager og lignende.

7.4. Udviklerens (den private parts) opgavevaretagelse

Da udvikleren i henhold til fuldmagtsmodellen i almenboliglovens § 116 opfører den almene boligorganisations byggeri, indebærer det også, at byggeriet og udviklerens opgavevaretagelse skal følge de regler, som gælder for almene boligorganisationers opførelse af støttet byggeri.

Af forarbejderne til almenboliglovens § 116 fremgår følgende:

"Aftalen skal sikre, at alle krav, som ifølge almenboligloven skal opfyldes i forbindelse med etablering af almene boliger bliver opfyldt uanset, hvordan samarbejdet tilrettelægges. Aftalen skal derfor bl.a. forpligte den private parts til at udbyde tjenesteydelser og bygge- og anlægsarbejder i henhold til udbudsreglerne gældende for tilsagnsmodtager. Omfanget af den private parts pligt til at udbyde opgaven vil svare til tilsagnsmodtagers udbudspligt."

Helt overordnet forpligtes udvikleren til at overholde alle regelsæt, som en almen boligorganisation er underlagt i relation til opførelse af støttet byggeri.

Udvikleren skal således agere, som havde udvikleren selv været en almen boligorganisation, der skulle opføre et støttet byggeri.

De forpligtelser, som en almen boligorganisation er underlagt ved opførelsen af støttet byggeri, følger af almenboligloven – og de hertil tilknyttede bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger.

Følgende regelsæt er derfor relevante for udvikleren at være opmærksom på (bemærk, at der ikke er tale om en udtømmende liste, og at oplistningen er udtryk for et øjebliksbillede. Det vil derfor altid være gældende lovgivning med dertil knyttede bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger, der finder anvendelse i sin helhed.):

1. Almenboligloven
    1. Almenboliglovens § 4-5 a definerer henholdsvis almene familieboliger, ungdomsboliger, ældreboliger og almene boliger til særlige udsatte grupper
    2. Almenboliglovens kapitel 8 om almindelige bestemmelser for nybyggeri, herunder:
        1. § 106 om at støttetilsagn kun kan gives, hvis byggearbejder, som omfattes af tilsagnet, ikke er påbegyndt
        2. § 107 om betaling af administrationsafgift til staten, der skal indeholdes i den godkendte anskaffelsessum

- § 107 a om almene boligorganisationers anvendelse af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med byggeriet

1. § 108-110 om arealkrav og udformning af alment byggeri, herunder også krav om kvalitetssikring i forbindelse med gennemførelsen og driften af byggeriet, samt anvendelse af totaløkonomiske vurderinger og IKT (hvis byggeriet er omfattet af IKT-bekendtgørelsen)

1. Almenboliglovens kapitel 9 om finansiering af nybyggeri, herunder:
    1. § 115 om i hvilke situationer, der kan gives tilsagn
    2. § 115 a om godkendelse af merinvestering til opfyldelse af energiramme for bygningsklasse 2020 i bygningsreglement 2015

- § 116 om tilsagn til alment byggeri opført i samarbejde med private

1. § 118 om finansiering
2. §140-142 om tilskud til servicearealer

1. Almenboliglovens kapitel 11 om Byggeskadefondens virke, herunder:
    1. § 156 a om indbetaling af bidrag til Byggeskadefonden indeholdt i anskaffelsessummen
    2. § 159 om indberetning til Byggeskadefonden

2. Bekendtgørelse nr. 4 af 9. januar 2020 om støtte til almene boliger mv. (i sin helhed – og hvad der måtte træde i stedet herfor)
    1. 8 der fastsætter, at anskaffelsessummen skal kunne indeholde alle udgifter forbundet med byggeriet, dog undtaget udgifter til servicearealer

2. 10 der fastsætter, at boligorganisationens udgifter til grundkøb ikke må overstige prisen i handel og vandel (markedsprisen)
3. 13 der fastsætter, at den endelige godkendte anskaffelsessum ikke må overstige det maksimumbeløb, der var gældende på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen
4. 14 om forhøjelse af anskaffelsessummen ved merinvestering for at opfylde krav til energirammen for lavenergiklasse i bygningsreglement 2018
5. § 15-17 om arealgrænser og opgørelse af bruttoetageareal
6. Kapitel 6 om støtteansøgningen samt tilsagn, herunder
    1. § 19 om tilvejebringelse af plangrundlag før tilsagn
    2. § 21 om skødekrav og adgangen til at fravige skødekravet

- §§ 22-29 om kommunens vurdering af ansøgningen om tilsagn

1. 30 om de betingelser som tilsynskommunen kan stille i forbindelse med tilsagnet, herunder at de betingelser som er oplistet i bilag 2 til bekendtgørelsen, gælder for byggeriet, samt anvendelse af ABR, AB og ABT og indberetning af oplysninger til Byggeskadefonden til brug for mangelgennemgang
2. 31 om udarbejdelse af beregninger for bærende og stabiliserende konstruktioner
3. 33 om anvendelse af tilbudsloven og udbudsloven
4. Kapitel 8 om udarbejdelse af driftsbudget og totaløkonomiske vurderinger
5. Kapitel 9 om tidsfrister samt betingelser forbundet med byggeriets påbegyndelse
6. Kapitel 10 om byggeriets afslutning, herunder
    1. § 45 om udarbejdelse af byggeregnskab, samt eventuel regulering af anskaffelsessummen

- Bekendtgørelse nr. 314 af 30. marts 2016 om totaløkonomiske merinvesteringer i nye lavenergiboliger i alment byggeri mv.

18. Bekendtgørelse nr. 477 af 18. maj 2011 om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts
19. Bekendtgørelse nr. 773 af 27. juni 2011 om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri mv. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer
20. Lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter (tilbudsloven)

- Udbudsloven
- Bekendtgørelse nr. 771 af 27. juni 2011 om bygningsgennemgang (førsyn) ved ombygning af og tilbygning til en eksisterende bygning mv.

27. Bekendtgørelse nr. 772 af 27. juni 2011 om indberetning og mindstegrænse for renoveringer under Byggeskadefonden
28. Bekendtgørelse nr. 770 af 27. juni 2011 om bygningsdrift
29. Bekendtgørelse nr.740 af 27. juni 2011 om eftersyn af byggeri og renoveringer under Byggeskadefonden

- Cirkulære nr. 152 af 7. oktober 1996 om kommunalt og amtskommunalt tilsyn med udbud af byggearbejder i det offentligt støttede byggeri, udgivet af den tidligere Bygge- og Boligstyrelse
- Bekendtgørelse nr. 2140 af 21. december 2020 om skadedækning fra Byggeskadefonden
- Bekendtgørelse nr. 119 af 7. februar 2013 om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi (IKT) i alment byggeri

8. Købsaftalen

8.1. Opdeling af hovedejendommen

Paradigmet til købsaftalen tager udgangspunkt i, at det samlede byggeri opføres i en ejerlejlighedskonstruktion, hvor boligorganisationens byggeri udgør én eller flere selvstændige ejerlejligheder.

En ejerlejlighed opstår først som juridisk enhed, når det er muligt at opdele hovedejendommen i ejerlejligheder.

På det tidspunkt, hvor købsaftalen indgås, vil der derfor reelt være tale om, at boligorganisationen erhverver en ideel anpart af hovedejendommen med tilhørende byggeret.

Boligorganisationen kan først senere, når ejerlejlighedsopdelingen er gennemført, få endeligt skøde på selve ejerlejligheden. Der kan dog tinglyses et midlertidigt skøde til boligorganisationen, som er betinget af den senere ejerlejlighedsopdeling.

Det er et vilkår i paradigmet til købsaftalen, at grundkøbesummen først kan frigives til udvikleren, når boligorganisationens adkomst til ejerlejligheden er tinglyst uden betingelser og præjudicerende retsanmærkninger.

Det er afgørende for planlægningen af boligorganisationens byggeri, herunder for beregningen af maksimumbeløbet, at der på tidspunktet for købsaftalens indgåelse er sikkerhed for størrelsen og disponeringen af den kommende ejerlejlighed.

Af den grund er det vigtigt, at der allerede ved købsaftalens underskrift foreligger en foreløbig fortegnelse over de kommende ejerlejligheder. Fortegnelsen skal udarbejdes af en landinspektør og vedlægges som bilag til købsaftalen.

Købsaftalen er i medfør af paradigmet til købsaftalen, pkt. 11.1 (iii), betinget af, at opdelingen efterfølgende kan ske som forudsat i den foreløbige fortegnelse.

Det vil oftest være sådan, at der er tinglyst en række byrder på den hovedejendom, som ejerlejligheden opdeles fra. Byrderne vil som udgangspunkt også efter ejerlejlighedsopdelingen hvile på hovedejendommen. Fordi både boligorganisationens ejerlejlighed og udviklerens ejerlejlighed er beliggende på hovedejendommen, vil råderetten over begge ejerlejligheder være begrænset af de byrder, der er tinglyst på hovedejendommen.

Der kan for visse ejendomme være behov for at tage stilling til, om nogle af de byrder, der hviler på hovedejendommen, også skal tinglyses på én eller flere af ejerlejlighederne. Der kan desuden være behov for at overveje, om nogle af de byrder, som hviler på hovedejendommen, skal aflyses i forbindelse med ejerlejlighedsopdelingen.

For at få afklaret disse spørgsmål anbefales det, at der indhentes en servituterklæring fra en landinspektør.

Hvis der indhentes en servituterklæring, medtages denne ved boligforeningens due diligence, jf. vejledningens pkt. 7.2.

8.2. Due diligence

Afsnit 4 og 5 i købsaftalen tager stilling til ansvarsfordelingen mellem parterne i relation til boligorganisationens erhvervelse af ejerlejligheden/grunden.

I medfør af købsaftalens afsnit 4 indestår udvikleren for, at ejerlejligheden/grunden – i relationen til eventuel forurening – kan anvendes til boligformål.

Herudover indeholder afsnit 5 en bestemmelse om due diligence.

Baggrunden for gennemførelse af en due diligence forud for erhvervelse af ejerlejligheden/grunden udspringer af princippet i købelovens § 47:

"Har køberen før købets afslutning undersøgt salgsgenstanden eller uden skellig grund undladt at efterkomme sælgerens opfordring til at undersøge den, eller er der før købets afslutning givet ham lejlighed til at undersøge en prøve af salgsgenstanden, kan han ikke påberåbe sig mangler, der ved sådan undersøgelse burde være opdaget af ham, medmindre sælgeren har handlet svigagtig".

Princippet i købelovens § 47 indebærer, at boligorganisationen – i forbindelse med købet – ikke kan påberåbe sig mangler ved ejerlejligheden/grunden, som burde være opdaget i forbindelse med boligorganisationens due diligence – medmindre udvikleren har handlet svigagtig, eller udvikleren har afgivet garantier, der omfatter de pågældende mangler. Ansvar for mangler i forbindelse med selve opførelsen af byggeriet er reguleret i totalentrepriseaftalen.

I den forbindelse skal udvikleren udlevere alle relevante dokumenter, som angår ejendommen. Disse dokumenter indgår i aftalegrundlaget som bilag 2 til købsaftalen.

Da selve ejerlejligheden ikke er opført på tidspunktet for due diligence (eller hvis der er tale om et grundkøb), vil bilag 2 typisk indeholde følgende dokumenter:

1. Tingbøger og eventuel servituterklæring
2. Servitutter

- BBR-meddelelse/kommunale ejendomsdatarapporter

1. Kortlægning af forurening
2. Oplysninger om tidligere anvendelse
3. Oplysninger om eventuelle allerede foretagne oprensninger på ejendommen

- Andre tekniske undersøgelser
- Oplysninger om verserende tvister/påbud eller lignende, der kan påvirke boligorganisationens mulighed for at opnå adkomst eller på anden måde påvirke anvendelse af ejendommen

Boligorganisationen bør søge teknisk/juridisk bistand med henblik på gennemførelsen af henholdsvis teknisk og juridisk due diligence. Dette bør der sikres fornøden tid til, så alle dokumenter er gennemgået, inden aftalen underskrives.

8.3. Forhold vedrørende grunden

7.3.1 Forurening

I forlængelse af afsnittet om due diligence er det indarbejdet i købsaftalen, at udvikleren garanterer for, at ejerlejligheden/grunden kan anvendes til boligformål.

Denne garanti bør opretholdes, idet eventuelle oprensningsudgifter skal kunne holdes inden for maksimumbeløbet i henhold til støttebekendtgørelsen § 24, stk. 2, nr. 2 og § 24, stk. 2, nr. 3. Det følger heraf, at udvikleren dækker eventuelle overskridelser af maksimumbeløbet, som kan henføres til en forhøjelse af aftalesummen.

Garantien skal yderligere ses i sammenhæng med den omstændighed, at skema A- og B-tilsagnet tager udgangspunkt i,

at der bygges på/erhverves en ikke-forurenet grund, idet der først kan funderes efter udbud og skema B.

Det er således udviklerens risiko, hvis grunden alligevel er forurenet.

7.3.2 Byggemodning

Det følger af støttebekendtgørelsen § 38, at kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen (skema B), før byggeriets påbegyndelse under hensyntagen til lejens størrelse og de deraf følgende udlejningsmuligheder. Byggearbejderne må ikke påbegyndes, før en sådan godkendelse foreligger – medmindre der er tale om renovering af ungdomsboliger, hvor allerede iværksatte arbejder ikke kan udsættes af sikkerhedsmæssige grunde m.v. (støttebekendtgørelsens § 29).

Bestemmelsen indebærer, at der i praksis ikke må iværksættes arbejder, der kan henføres til opførelsesomkostningerne, før skema B-tilsagnet foreligger.

Det betyder også, at hvis der skal iværksættes byggemodning inden overtagelsesdagen, og den almene boligorganisation skal afholde eventuelle delvise udgifter forbundet hermed, skal omkostningerne indeholdes i grundkøbesummen.

Parterne skal dog være opmærksomme på, at tilsynsmyndigheden i medfør af støttebekendtgørelsens § 8, stk. 3, skal påse, at projektets enkelte udgiftsposter er rimelige.

8.4. Overtagelsesdag

Det fremgår af købsaftalens pkt. 7.1, at boligorganisationen overtager ejerlejligheden et antal hverdage efter, at betingelserne i købsaftalens pkt. 11 er opfyldt. I paradigmet er der foreslået 10 hverdage, som ofte vil være passende. Der er lagt op til, at antallet efter en konkret vurdering kan ændres.

Fastsættelse af overtagelsesdagen kan således først ske 10 hverdage (kan ændres af parterne) efter, at følgende betingelser alle er opfyldt:

- Endeligt skema A- og B-tilsagn.
- Opdeling af hovedejendommen i ejerlejligheder.
- Tilsynskommunen godkender aftalegrundlaget.
- Boligorganisationens organisationsbestyrelse og repræsentantskab godkender aftalegrundlaget.
- Yderligere betingelser som parterne måtte aftale.

Boligorganisationen frigiver først betaling for ejerlejligheden (grundkøbesummen), når boligorganisationen har opnået endelig adkomst til grunden.

Er der tale om en ejerlejlighedskonstruktion, hvor boligorganisationen ikke kan opnå adkomst til ejerlejligheden, før byggeriet er så langt, at en opdeling kan gennemføres, kan overtagelsesdagen i stedet fastsættes til det tidspunkt, hvor der sker mangelfri aflevering af byggeriet, og boligorganisationen opnår endelig adkomst til ejerlejligheden.

8.5. Grundkøbesummen

7.5.1 Grundkøbesummens fastsættelse

Parternes fastsættelse af grundkøbesummen skal ses i sammenhæng med en række bestemmelser i

støttebekendtgørelsen, der regulerer fastsættelsen af grundkøbesummen.

Det følger af støttebekendtgørelsens § 10, at grundkøbesummen ikke må overstige værdien i handel og vandel (markedsprisen).

Støttemyndighedens vurdering af grundkøbesummens rimelighed i medfør af støttebekendtgørelsens § 8, stk. 3, sker ud fra følgende betragtninger:

1. Om grundkøbesummen er sammenlignelig med lokale grundpriser i området.
2. Om størrelsen på grundkøbesummen medfører en negativ påvirkning af byggeprojektet (større grundkøbesum påvirker størrelsen af de midler, der er til rådighed for selve opførelsen af byggeriet).

Generelt gælder et princip om, at grundkøbesummen – inklusive udgifter til sædvanlig byggemodning, forureningsbekæmpelse og tilslutningsbidrag – ikke bør overstige 20 % af maksimumbeløbet.

Købsaftalens afsnit 12 indeholder en erklæring om, at grundkøbesummen efter parternes opfattelse ikke overstiger prisen i handel og vandel.

Det er vigtigt, at parterne – over for tilsynskommunen – kan afgive en sådan erklæring, idet en sådan også indgår i tilsynskommunens vurdering af, om grundkøbesummen er rimelig.

Har boligorganisationen – mod forventning – ikke udgifter forbundet med erhvervelsen af grunden, kan værdien af grunden (i handel og vandel) alligevel medtages i den samlede anskaffelsessum i medfør af støttebekendtgørelsens § 11.

7.5.2 Betaling

I medfør af købsaftalens pkt. 8.3 deponeres grundkøbesummen, indtil boligorganisationen opnår endelig adkomst til ejerlejligheden/grunden.

Baggrunden herfor er, at det fremgår af forarbejderne til almenboliglovens § 116, at betalinger fra tilsagnsmodtager forud for byggeriets aflevering og endelig skøde på ejendommen kun bør ske mod fuld sikkerhed.

Dette indebærer også, at der kan ske hel eller delvis frigivelse af midler fra deponeringskontoen, såfremt udvikleren stiller bankgaranti på anfordringsvilkår fra et anerkendt og et af boligorganisationens godkendt pengeinstitut (købsaftalens pkt. 8.4).

7.5.3 Refusionsopgørelse

Ofte er der ikke noget at medtage i refusionsopgørelsen, men i større komplekser kan udvikleren afholde udgifter før opdeling, som skal medtages i refusionsopgørelsen.

8.6. Ejerforeningen og ejerforeningsvedtægten

Hvis hovedejendommen opdeles i ejerlejligheder, jf. vejledningens pkt. 7.1, vil der på opdelingstidspunktet opstå en ejerforening. Ejerforeningen opstår som en juridisk konstruktion på det tidspunkt, hvor opdelingen af hovedejendommen har fundet sted, uden at parterne behøver at foretage sig yderligere.

Hvis der ikke for ejerforeningen udarbejdes en særskilt ejerforeningsvedtægt, gælder normalvedtægten. Der henvises til bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 om normalvedtægt for ejerforeninger.

Da etableringen af et blandet byggeri imidlertid er en særlig model, som ikke på alle punkter er helt sammenlignelig med en traditionel ejerforening, anbefales det, at parterne selv udarbejder en konkret ejerforeningsvedtægt. Det anbefales endvidere, at paradigmet til ejerforeningsvedtægt anvendes, og at vedtægten udarbejdes hurtigst muligt. Købsaftalens afsnit 10 indeholder den nærmere regulering heraf.

Paradigmet for ejerforeningsvedtægt indeholder følgende bestemmelser, som i særlig grad er relevante i en ejerforening bestående af blandet byggeri:

- En bestemmelse i pkt. 8.2 om ejerforeningens budget, hvor der lægges op til, at budgettet skal være et 10- årigt, rullende budget.
- En bestemmelse i pkt. 10.3 om, at ejerforeningen ikke gyldigt kan vedtage beslutninger, som strider imod den til enhver tid gældende lovgivning om almene boligorganisationers forhold.
- En bestemmelse i pkt. 13.2 om, at boligorganisationen på ejerforeningens generalforsamling som udgangspunkt repræsenteres af organisationsbestyrelsen.
- En bestemmelse i pkt. 13.3 om, at beboerne i såvel de almene som i de private boliger har adgang til generalforsamlingen uden tale- og stemmeret.
- En bestemmelse i pkt. 15.2 om, at boligorganisationen som medlemmer af ejerforeningens bestyrelse kan udpege personer, der ifølge boligorganisationens vedtægter er valgbare til organisationsbestyrelsen.
- En bestemmelse i pkt. 16.1 om, at ejerforeningens administrator skal have indsigt i almene boligorganisationers forhold.
- En bestemmelse i pkt. 24.3 om, at husordenen for ejerforeningen ikke må stride mod de regler, der gælder for almene boligorganisationer.

I paradigmet til ejerforeningsvedtægt er det desuden forudsat, at ejerforeningens enkelte medlemmer i størst muligt omfang selv kan råde over deres egen ejerlejlighed, herunder for så vidt angår vedligeholdelse, benyttelse og husorden.

Der er i paradigmet til købsaftale lagt op til, at både udkast til ejerforeningsvedtægt og udkast til budget for ejerforeningen skal vedlægges som bilag til købsaftalen.

I budgetudkastet skal det fremgå, hvor stor en udgift boligorganisationen senere vil skulle afsætte til drift m.v. af ejerforeningen, og dermed hvordan den kommende husleje for de almene boliger vil blive påvirket.

Tilsynskommunen skal godkende ejerforeningsvedtægten i sin helhed. Parterne er derfor forpligtede til – efter eventuel forhandling med kommunen – at indarbejde kommunens ændringer med henblik på at opnå godkendelse.

Tilsynskommunens eventuelle ændringer vil oftest rette sig mod afsnit om fælles vedligehold m.v., hvor kommunen vurderer, at boligorganisationen afholder omkostninger, som ikke angår den almene ejerlejlighed.

Det er dermed ikke sagt, at boligorganisationen ikke kan bidrage til vedligehold af fælles bestanddele m.v., men den almene ejerlejlighed må ikke forpligtes til at afholde omkostninger, som det alene vil påhvile de eventuelle øvrige ejerlejligheder at afholde.

Når tilsynskommunen har godkendt ejerforeningsvedtægten, tinglyses vedtægten på sædvanlige vilkår.

8.7. Tinglysning

I oktober 2021 ændrede Tinglysningsretten praksis vedrørende tinglysning af ejerforeningsvedtægter. Ændringerne er rullet tilbage i Tinglysningsrettens vejledning "Ejerforeninger" af 25. maj 2022. Det betyder, at anmeldelsen af en

vedtægt, der fraviger normalvedtægten, nu kan omfatte:

- bestemmelser i normalvedtægten, der ikke fraviges,
- fravigelser fra normalvedtægten og
- særskilte servitutbestemmelser vedtaget af ejerforeningen som en del af foreningens vedtægt.

Den opdaterede vejledning indebærer i praksis, at Tinglysningsrettens praksis vedrørende tinglysning af ejerforeningsvedtægter er tilbage til praksis for tinglysning af ejerforeningsvedtægter før ændringen af ejerlejlighedsloven i 2020.

Tinglysningsretten har oplyst, at tinglysning af hele ejerforeningsvedtægter fortsat skal ske under rubrikken "Fravigelser fra normalvedtægten", selvom det nu ikke længere kun er fravigelser til normalvedtægten, der tinglyses. Tinglysningsretten forventer, at navnet på denne rubrik vil blive ændret til "Særvedtægter" i løbet af 2022.

Er det første gang, den almene boligorganisation benytter sig af den delegerede bygherremodel, har den almene boligorganisation formentlig været vant til at anvende nogle af de særlige normalvedtægter, der er for almene boligorganisationer. Ved blandet boligbyggeri skal den almene boligorganisation være opmærksom, at det er den "normale" normalvedtægt for ejerforeninger, der anvendes for ejerforeningen mellem den private part og den almene boligorganisation, og at der således er tale om andre normalvedtægter end dem, som den almene boligorganisation er vant til at anvende.

Udvikleren tinglyser boligorganisationens adkomst til ejerlejligheden og afholder de hertil forbundne udgifter.

Hvis parterne aftaler andet, skal tinglysningsomkostningerne indregnes i boligorganisationens særomkostninger.

9. Totalentrepriseaftalen

Boligorganisationen bør overveje at få bistand fra en bygherrerådgiver i forbindelse med indgåelse af totalentrepriseaftalen og udarbejdelse af de dertil hørende bilag. Denne bygherrerådgiver kan også bistå boligorganisationen med udarbejdelse af Idégrundlaget.

Totalentrepriseaftalen er baseret på ABT 18, Almindelige betingelser for totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed. For nærmere uddybning og forståelse af aftaler baseret på ABT 18 henvises til betænkning nr. 1570.2018, hvor blandt andet bemærkninger til ABT 18 findes.

På trods af, at totalentrepriseformen finder anvendelse, er der dog ikke på alle punkter tale om en totalentreprise i traditionel forstand.

Dette skyldes først og fremmest, at totalentreprenøren også er den private part/udvikleren, og dermed har en række andre roller og funktioner end en sædvanlig totalentreprenør. Modellen forudsætter, at totalentreprenøren (udvikleren) også er grundejer/grundsælger og forestår en række uddelegerede bygherreopgaver.

Samtidig er totalentreprenøren (udvikleren) forpligtet til at udbyde rådgivnings- og udførelsesarbejderne.

Det er derfor ikke totalentreprenøren selv, der udfører de konkrete entreprisearbejder, som i stedet efter udbuddet udføres af andre entreprenører. Dette kan ske i fagentreprise/hovedentreprise eller lignende. I paradigmet til totalentrepriseaftale benævnes de udførende entreprenører som underentreprenører.

Totalentreprenøren (udvikleren) kan derfor mest af alt sammenlignes med en styrende totalentreprenør.

Totalentreprenøren (udvikleren) har dog det fulde ansvar for både udførelse og projektering, og totalentrepriseaftalen følger på dette punkt dermed de sædvanlige principper i ABT 18.

9.1. Bilag og forholdet til AB 18 (totalentrepriseaftalens pkt. 3)

Da en del af projektudviklingen og detaljeringen af byggeprojektet først sker efter aftaleindgåelsen, sondres der mellem bilag, der skal være til stede ved kontraktens indgåelse og bilag, der kommer til efterfølgende.

Fremgangsmåden sikrer, at de grundlæggende rammer og krav til byggeriet er på plads inden kontraktens indgåelse. Endvidere er det vigtigt, at der er en proces for det efterfølgende forløb, hvor boligorganisationen på den ene side har tilstrækkelig "hånd i hanke" med projektets udvikling, og hvor den private part på den anden side er forsikret om, at der mellem parterne er truffet bindende beslutninger, som projektet i de videre faser kan udvikles ud fra. På den måde bør uventede fordyrelser og andre besværligheder i udviklings- og byggefasen kunne formindskes.

Totalentrepriseaftalens pkt. 3.1

Under totalentrepriseaftalens pkt. 3.1 defineres de bilag, der skal forelægge fra start. Disse består af Idégrundlag (bilag 1), hovedtidsplan (bilag 2), betalingsplan (bilag 3) og oplæg til grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog (bilag 4). Herudover er der mulighed for at indsætte øvrige bilag.

Selve Idégrundlaget er beskrevet under vejledningens pkt. 4.2. Som nævnt kan der i Idégrundlaget være indsat en egentlig designmanual. Herudover kan der tages afsæt i et traditionelt byggeprogram som beskrevet i YBL 18. I Idégrundlaget fastsættes krav til byggeriets kvalitet og udfaldskrav.

Krav til indholdet af hovedtidsplanen fremgår af ABT 18 § 4, stk. 3, a) - g).

Betalingsplanen fastsætter til hvilke tidspunkter eller ved hvilke stadier, entreprisesummen eller bestemte dele deraf skal betales. Betalingstidsplanen udarbejdes derfor i tæt tilknytning til hovedtidsplanens forventninger om stade og fremdrift. Typisk vil det være totalentreprenøren (udvikleren), der laver udkast til både hovedtidsplan og betalingstidsplan. Der henvises til ABT 18 § 34, stk. 3, samt til totalentrepriseaftalens pkt. 10.1.

Oplæg til grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog indeholder en beskrivelse af grænsefladerne mellem boligorganisations byggeri og udviklerens byggeri. Til- og fravalgskataloget indeholder desuden en foreløbig oversigt over eksempelvis bygningsdele, kvaliteter m.v., som henholdsvis kan til- og fravælges for at finde besparelser, eller hvis der opstår et overskydende beløb. Der henvises til totalentrepriseaftalens pkt. 7.12-7.13 samt vejledningens pkt. 8.1.

Det er væsentligt, at der ikke i til- og fravalgskataloget indgår mulige fravalg, der vil føre til en forringelse af boligorganisationens kvalitetskrav for byggeriet, som bl.a. fremgår af Idégrundlaget. Omvendt bør til- og fravalgskataloget heller ikke omfatte mulige tilvalg, som ikke vil være udtryk for en forsvarlig forvaltning af boligorganisationens økonomi.

Det er ofte først efter aftaleindgåelsen og udbuddet af de til boligorganisationens byggeri nødvendige entreprenør-, rådgiver- og leverandørydelser, at parterne har det fulde overblik over byggeriets økonomi og dermed til- og fravalgsmulighederne.

Derfor vil det i mange tilfælde være hensigtsmæssigt, at parterne efter endt udbudsproces udarbejder et endeligt til- og fravalgskatalog, eventuelt i dialog med den vindende tilbudsgiver. Det følger dog også af totalentrepriseaftalens pkt. 3.2, at hvis parterne ikke laver et endeligt grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog, vil oplægget til grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog i stedet fortsat være gældende. Oplægget til grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog bør derfor

– uanset at der er tale om et oplæg – være så fyldestgørende som muligt.

Totalentrepriseaftalens pkt. 3.2

Totalentrepriseaftalens pkt. 3.2 angår de bilag, der kan udarbejdes efter indgåelse af totalentrepriseaftalen, men før selve byggeriet påbegyndes.

Det vil bero på den konkrete byggesag, hvilke bilag der er behov for. Som minimum vil bilagene bestå af det endelige projektmateriale, arbejdsbeskrivelser, tegninger, støttetilsagn, myndighedsprojekt, byggetilladelse og forsikringspolicer.

Der skal endvidere laves et endeligt grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog baseret på det oprindelige oplæg. Det endelige grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog erstatter det foreløbige grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog på det tidspunkt, hvor det foreligger. Hvis parterne ikke laver et endeligt grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog, vil det oprindelige oplæg til grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog som beskrevet under pkt. 3.1. i totalentrepriseaftalen fortsat være gældende.

Herudover skal der laves en byggesagsbeskrivelse, hvor rammerne for gennemførelse af byggeriet anføres. Der henvises til YBL 18's beskrivelse af, hvad der forstås ved en byggesagsbeskrivelse.

Om der skal laves en IKT-aftale afhænger af, om boligorganisationens byggeri er omfattet af IKT-bekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 119 af 7. februar 2013). Er dette tilfældet, anbefales det at anvende AlmenNets koncept for IKT-anvendelse i almene byggerier:

https://almennet.dk/projekter/almennet-udviklingsprojekter/ikt-i-byggeri-og-drift/

Der henvises desuden til totalentrepriseaftalens pkt. 7.9-7.11.

Endelig bør der udarbejdes en sædvanlig aftale om sikkerhed og sundhed på baggrund af gældende arbejdsmiljøregler.

Alle de relevante bilag vedlægges totalentrepriseaftalen med fortløbende bilagsnumre efterhånden, som bilagene foreligger, dog således at det endelige grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog erstatter det i totalentrepriseaftalens pkt. 3.1 omtalte oplæg til grænsefladenotat med til- og fravalgskatalog.

For alle bilag til totalentrepriseaftalen gælder, at disse vil udgøre en integreret del af aftalegrundlaget.

Boligorganisationen bør forholde sig konkret til, hvilken rangfølge de forskellige bilag bør have i forhold til hinanden, dog således, at ABT 18 § 6, stk. 3, respekteres.

9.2. Arbejdets tilrettelæggelse (totalentrepriseaftalens pkt. 7)

Totalentrepriseaftalens underpunkter, pkt. 7.1-7.36, er oplistet alfabetisk, og rækkefølgen udtrykker derfor ikke en rangorden eller noget om de enkelte punkters indbyrdes betydning.

Kravene til flere af bilagene nævnt ovenfor præciseres i de enkelte underpunkter. Det gælder bl.a. IKT og grænsefladenotatet.

Vedrørende grænsefladenotatet er det vigtigt, at der foretages en klar adskillelse af økonomien for henholdsvis boligorganisationens byggeri og udviklerens byggeri. Derfor skal det i grænsefladenotatet fremgå, hvorledes økonomien mellem byggerierne holdes adskilt, jf. totalentrepriseaftalens afsnit 3 og pkt. 7.13.

I relation til kvalitetssikring og kvalitetskontrol er det vigtigt, at kvalitetssikringsbekendtgørelsen overholdes af alle involverede. Herudover skal kvalitetssikringsniveauet fastsat i Idégrundlaget overholdes.

Under punkterne i totalentrepriseaftalen om møder og organisation, pkt. 7.19-7.21, skal der tages stilling til, hvor ofte der skal afholdes bygherremøder, og hvor hurtigt referat skal udarbejdes.

Under punkterne om underentreprenører, rådgivere og leverandøraftaler, pkt. 7.29-7.34, indgår krav til totalentreprenørens aftaler med disse underliggende aftaleparter.

9.3. Ændringer og hindringer (totalentrepriseaftalens pkt. 8)

Det fastsatte maksimumbeløb udgør en bindende økonomisk ramme, der som udgangspunkt ikke kan ændres.

Hvis resultatet af udbuddet medfører, at det i aftalegrundlaget forudsatte maksimumbeløb overskrides eller ikke realiseres fuldt ud, kan til- og fravalgskataloget anvendes med henblik på at foretage de nødvendige justeringer i projektet.

Erfaringsmæssigt vil det kun i sjældne tilfælde forekomme, at det i aftalegrundlaget forudsatte maksimumbeløb ikke realiseres fuldt ud. Det er derimod ikke usædvanligt, at det efter et udbud kan vise sig, at det forudsatte projekt ikke kan rummes inden for maksimumbeløbet.

Parterne skal i så fald med udgangspunkt i Idégrundlaget og til- og fravalgskataloget loyalt forhandle om, hvorledes byggeriet alligevel kan gennemføres inden for maksimumbeløbet.

Kan de nødvendige tilpasninger ikke ske med respekt for Idégrundlaget og inden for rammerne af til- og fravalgskataloget, kan resultatet blive, at der ikke kan gives skema B-tilsagn til projektet. I så fald vil hele aftalegrundlaget bortfalde.

Hvis det først efter skema B-tilsagnet viser sig, at det forudsatte projekt alligevel ikke kan rummes inden for maksimumbeløbet, afholdes alle beløb ud over maksimumbeløbet af udvikleren. Boligorganisationen er dog fortsat pligtig til inden for rammerne af til- og fravalgskataloget at foretage fravalg i nødvendigt omfang, hvis fravalgene tidsmæssigt kan nås, taget byggeriets stade i betragtning.

Som konsekvens heraf er bygherrens (boligorganisations) almindelige ændringsret efter ABT 18 § 23, stk. 1, i totalentrepriseaftalens pkt. 8.3, begrænset i et vist omfang.

Herudover bærer udvikleren risikoen for merudgifter som følge af grundvands- og jordbundsforhold, forurening m.v. Dette skyldes, at udvikleren også har status af grundsælger.

9.4. Betaling (totalentrepriseaftalens pkt. 10)

Det er en forudsætning for betaling, at der er opnået enighed om bilagene, der er oplistet i totalentrepriseaftalens pkt. 3.2.

Som det fremgår af totalentrepriseaftalens pkt. 10.4 og 10.5, vil der først ske endelig betaling til udvikleren, når der er foretaget godkendt aflevering af boligorganisationens byggeri forudsat, at der forinden er opnået endeligt skøde på

ejendommen. Begge betingelser skal dermed være til stede før betaling/frigivelse kan ske, det vil sige, at der både er sket aflevering og opnået endeligt skøde.

Indtil da skal løbende betalinger indsættes på en deponeringskonto, eller alternativt kan der ske løbende betalinger, hvis der stilles en bankgaranti på anfordringsvilkår for de udbetalte beløb.

Bestemmelsen er en konsekvens af almenboliglovens krav om, at boligorganisationen ikke må løbe unødige risici.

9.5. Forsikring (totalentrepriseaftalens pkt. 12)

I totalentrepriseaftalens pkt. 12.1-12.12 fremgår en række bestemmelser vedrørende forsikring.

Det kan være kompliceret at forstå og få overblik over forsikringsvilkår og forsikringsprodukter. Boligorganisationen bør derfor overveje rådgivning om konkrete vilkår og produkter via advokat eller forsikringsmægler.

Overordnet er der lagt op til, at udvikleren på boligorganisationens vegne står for at tegne de nødvendige forsikringer for byggeriet. Dette skyldes den nære sammenhæng til udviklerens eget byggeri, som kan medføre grænsefladeudfordringer i forhold til, under hvilket byggeri en skade henhører. Endvidere kan der være totaløkonomiske fordele ved at samle forsikringer et sted for herefter at foretage en forholdsmæssig opdeling af den tilhørende præmiebetaling.

I forhold til udførelsen tegner udvikleren på boligorganisationens vegne en all risk-forsikring, der dækker samtlige arbejder under totalentrepriseaftalen. Forsikringen dækker også skader på eksisterende bygningsdele og naboskader. Forsikringen skal indeholde en sædvanlig brand- og stormskadeforsikring. Udvikleren varetager på denne måde boligorganisationens forpligtelse til at tegne brand- og stormforsikring.

I forhold til projekteringen er der lagt op til, at udvikleren på boligorganisationens vegne tegner en projektansvarsforsikring, hvor alle projekterende og udvikleren selv medtages som sikrede. Når der tages stilling til dækningssummer, må parterne foretage en vurdering af potentielle risici ved byggeriet og udgifter til udbedring af eventuelle projekteringsfejl. Den samlede byggesum vil ofte kunne anvendes som en indikator, idet dækningssummen bør stå i passende forhold til byggesummen med tillæg eller fradrag i forhold til, hvor risikobetonet, byggeriet er.

Det kan ikke udelukkes, at det i konkrete sager ikke er nødvendigt med en projektansvarsforsikring, der dog giver den bedste sikkerhed for dækning af projekteringsfejl.

I vurderingen af om dette kan undlades, må der ses på kompleksiteten af byggeriet og dermed risikoen for skader og svigt. Endvidere kan sagens øvrige forsikringer efter en konkret vurdering være tilstrækkelige. Dette kan f.eks. være i en situation, hvor der tegnes all risk-forsikring med en såkaldt udvidelse til "LEG 3" (dækning for mangelfuld projektering og udførelse) kombineret med, at sagens tilknyttede rådgivere selv har sædvanlige erhvervs- og ansvarsforsikringer med passende og tilstrækkelig dækning.

Såfremt projektansvarsforsikring fravælges, er det nødvendigt at indsætte en bestemmelse om underrådgivernes sædvanlige erhvervs- og ansvarsforsikringer og disses dækningssummer eventuel kombineret med en forpligtelse til løbende at kontrollere præmieindbetalinger m.v.

I forhold til øvrige forsikringer skal udvikleren og dennes underentreprenører have en sædvanlig erhvervs- og produktansvarsforsikring. Der skal tages stilling til produktansvarsforsikringens dækning for formueskade (tingsskade) og personskade. Årsagen hertil er, at udviklerens produktansvar efter ABT 18 § 52, stk. 1, er begrænset til dækningssummen.

Forsikringspolicer (med tilhørende bestemmelser) bør indgå som bilag til totalentrepriseaftalen.

9.6. Tid og dagbod

Væsentlige milepæle og deadlines for begge parter kan med fordel beskrives i Idégrundlaget.

Herudover er det afgørende vigtigt, at samtlige sanktionsgivende datoer både i forhold til mellemterminer og den endelige afleveringstermin nøje anføres i tekst og med passende signatur (gerne med en farve) i hovedtidsplanen.

Mangelfulde og uklare dagbodsbestemmelser eller angivelser af sanktionsgivende tidspunkter kommer bygherre, det vil sige boligorganisationen, til skade.

I forhold til mellemterminer skal disse begrundes i aftalen og enten vedrøre færdiggørelse af aktiviteter, der er afgørende for byggeprocessen, eller andre væsentlige forhold.

Da udførelsen sker i totalentreprise, hvor udvikleren har en betydelig metodefrihed i forhold til tilrettelæggelsen af byggeriet, er udgangspunktet, at der skal foreligge væsentlige forhold for boligorganisationen for, at mellemterminer kan håndhæves. Sådanne væsentlige forhold kan være successiv indflytning i opgange eller lignende.

Det er i paradigmet anført, at parterne er enige om, at mellemterminer er fastsat på grund af væsentlige forhold. Som følge af, at retspraksis vedrørende mellemterminer hidtil har været restriktiv, anbefales det, at bestemmelsen suppleres med en nærmere beskrivelse af, hvad det er for væsentlige forhold, der er tale om.

Om betingelser for at kunne håndhæve dagbod henvises til ABT 18 § 38, stk. 4.

Der er herudover aftalt muligheder for begge parter for at forlænge eller parallelforskyde de aftalte frister.

Dette gælder for boligorganisationens vedkommende ved forsinket byggetilladelse eller forsinket skema B-tilsagn uanset årsag.

Udvikleren kan på den anden side udskyde afleveringstidspunktet, hvis der forinden er afgivet et passende varsel.

Der er i paradigmet foreslået et varsel på fire måneder. Det foreslåede varsel tager udgangspunkt i, at boligorganisationen i så fald typisk vil kunne undgå en situation, hvor indflytningen i allerede udlejede boliger må udskydes med store omkostninger til følge.

Der er i paradigmet til totalentrepriseaftalen, pkt. 13.4, lagt op til, at dagboden i en situation, hvor udvikleren udskyder afleveringsfristen med mindst det aftalte varsel, nedsættes.

Den nedsatte dagbod skal kunne rumme de ekstra omkostninger, som boligorganisationen påføres som følge af afleveringsfristens udskydelse, f.eks. forøgede byggelånsrenter og forsikringspræmier.

9.7. Før-gennemgang, aflevering, mangelafhjælpning m.v.

Processen for før-gennemgang bør indarbejdes i hovedtidsplanen.

Begge parter skal afsætte tid og ressourcer til gennemgangen, hvor blandt andet D&V og KS-materiale skal foreligge.

I forhold til afleveringen fremgår af totalentrepriseaftalens pkt. 14.4, at manglende ibrugtagningstilladelse anses som en væsentlig mangel efter ABT 18 § 43, stk. 2. Dette medfører, at boligorganisationen kan nægte at modtage byggeriet.

Herudover kan boligorganisationen med henvisning til ABT 18 § 4, stk. 6, præcisere i aftalen, eventuelt i Idégrundlaget, hvad der i øvrigt betragtes som særlige forhold, der har væsentlig betydning for, at byggeriet kan tages i brug. Dette kan f.eks. være hensyn til særligt sårbare beboere, som ikke tåler en periode med mangeludbedring efter indflytning eller som har behov for, at særligt udstyr og indretning er på plads ved aflevering.

9.8. Voldgift/tvisteløsning

Den samme tvistløsningsbestemmelse baseret på ABT 18 kapitel J er indsat i alle paradigmer.

Voldgiftsnævnet er således rette værneting, uanset om en tvist mellem parterne udspringer af købsaftalen, samarbejdsaftalen eller totalentrepriseaftalen.

Der skal fra start i paradigmerne indsættes projektleder og ledelsesrepræsentant for både boligorganisationen og udvikleren. Disse vil i tilfælde af en tvist mellem parterne indgå i løsningstrappen efter ABT 18 § 62.

Som en del af ABT 18 kapitel J indgår en række tvistløsningsmuligheder udover den indledende forhandlingstrappe. Der vil i tilfælde af en tvist være mulighed for at søge sagen løst via mediation eller mægling, via hurtig afgørelse eller via voldgift.