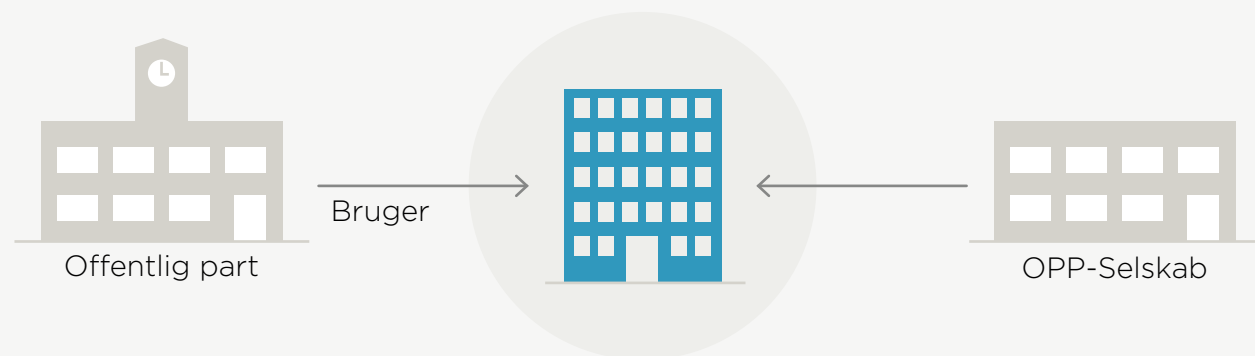
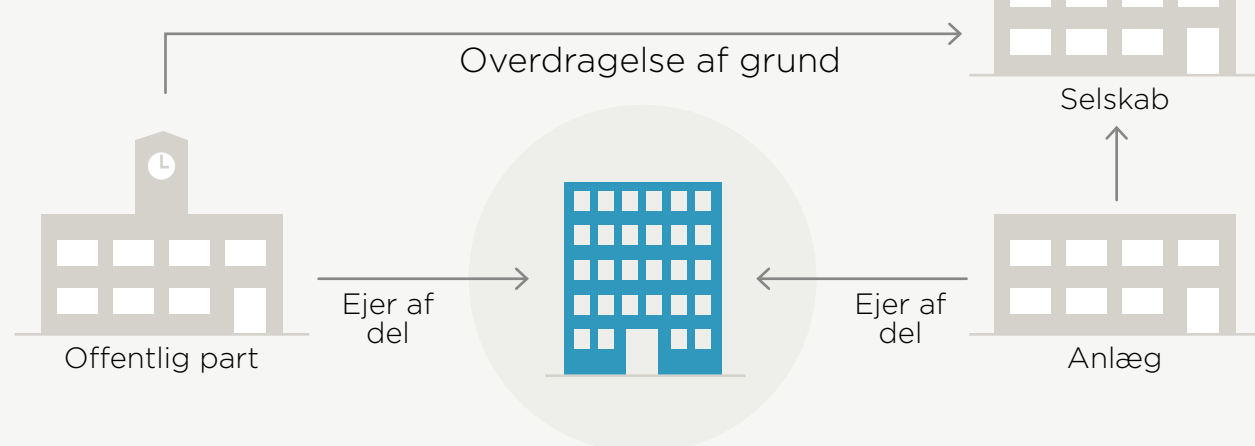


## OFFENTLIG-PRIVAT PARTNERSKAB (OPP)



## INDSKUDSMODELLEN



## TEMASERIE OM BYUDVIKLING: SAMARBEJDSMODELLER

De danske byer vokser og vokser, og behovet for boliger, erhverv og kultur driver byudviklingen i mange kommuner og regioner. Vi ser nærmere på, hvordan samarbejdet mellem den offentlige og den private part ved byudvikling kan tilrettelægges.

Vi gennemgår følgende samarbejdsmodeller og beskriver fordelene og ulemperne ved dem:

- Ejendomssalg med vilkår
- Forkøbsretsmodellen
- Offentlig-privat partnerskab (OPP)
- Indskudsmodellen

### GENERELT OM SAMARBEJDE OM BYUDVIKLING

Offentlig-privat samarbejde om byudvikling er ofte kendetegnet ved den offentlige parts ønske om, at den private part gennemfører byudvikling af et

område for blandt andet at opfylde offentlige formål.

Et offentligt formål kan eksempelvis være et ønske om øget tilflytning til et område, vækst i erhvervslivet, etableringen af nye typer erhverv, ændring i befolknings-sammensætningen og opførelse af alternative boligformer, som styrker fællesskabet.

Den private part vil oftest have en kommerciel interesse i at gennemføre byudviklingen. Den offentlige og den

private part har altså forskellige ønsker til og interesser i byudviklingen, og det gode offentlige-private samarbejde om byudvikling skal rumme alle disse interesser og ønsker. Det er derfor vores erfaring, at det er vigtigt at overveje den rigtige samarbejdsmodel nøje så tidligt som muligt i processen ud fra følgende kriterier:

- **Ejerskab til ejendommen:** Skal den offentlige part eller den private part eje ejendommen?
- **Totaløkonomi og risiko:** Totaløkonomien er et udtryk for de samlede omkostninger i kontraktperioden sammenholdt med risici.
- **Finansiering:** Finansieringen kan bestå af offentlig finansiering og/eller privat finansiering.

- **Betaling:** Betalingsmodellen for tilbagebetaling af finansieringen, herunder hvornår og i hvor store rater den optagede finansiering skal tilbagebetales.
- **Projektstørrelse:** Projektstørrelsen er et udtryk for den samlede anlægssum.
- **Kontraktlængde:** Kontraktperioden er den periode, hvor parterne er bundet af kontrakten.
- **Anlægsloft:** Det samlede budget for anlægsinvesteringer i henhold til budgetloven.
- **Deponering:** Forpligtigelse for den offentlige part til at deponere hele eller dele af anlægssummen, hvis en given ydelse erstatter en anlægsgift og dermed belaster lånerammen.
- **Udbudsforhold:** Udbudsretlige forhold som den offentlige part skal være opmærksom på.
- **Dokumentpakke:** De dokumenter der som udgangspunkt skal udarbejdes i forbindelse med gennemførelsen af den valgte model.

### EJENDOMSSALG MED VILKÅR

Hvis den offentlige part selv ejer områder, der ønskes overdraget til den private part, skal området udbydes til salg efter udbudsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 336 af 3. marts 2021) medmindre der opnås dispensation fra Ankestyrelsen.

Området kan udbydes med vilkår, som sikrer den offentlige part medindflydelse på udviklingen af området efter salget. Den offentlige part skal have en saglig interesse i vilkårene, vilkårene skal være proportionale, og den offentlige part skal sikre, at vilkårene kan håndhæves.

Den offentlige part kan udbyde området til salg på en sådan måde, at den offentlige part ved udbuddet kan opnå forslag til områdets anvendelse, og den offentlige part kan betinge udbuddet af, at der indleveres et skitseprojekt for et eventuelt nybyggeri.

Den offentlige part kan også fastsætte (saglige) begrænsninger for områdets anvendelse – eksempelvis at området skal anvendes til et bestemt formål, eller at der skal opføres et byggeri med et bestemt indhold og udseende.

Ejendomssalg med vilkår anvendes normalt ved standard-områder, eller hvor den offentlige part kender markedet og vilkårene for området. Modellen har den fordel, at samarbejdsmodellen er kendt i markedet, den offentlige part kan fastsætte vilkår for overdragelsen, og at

salget kan ske hurtigt. Til gengæld mister den offentlige part styringen med de dele af byudviklingen, som ikke er reguleret af vilkår.

### FORKØBSRETSMODELLEN

Forkøbsretsmodellen indebærer, at den offentlige part tildeler den private part en forkøbsret til at købe området til den højeste købesum, der senere tilbydes i et offentligt udbud efter udbudsbekendtgørelsen.

Som modydelse til forkøbsretten modtager den offentlige part projektudvikling fra den private part og eventuelt en supplerende betaling. Projektudviklingen skal som minimum svare til markedsværdien af forkøbsretten.

Hvis værdien af projektudviklingsydelsen overstiger 1.595.391 mio. kr. (tærskelværdi for 2020 og 2021), skal den offentlige part gennemføre et særskilt udbud af projektudviklingsydelsen.

Forkøbsretsmodellen anvendes normalt ved områder, som er vanskelige at udvikle, og hvor den offentlige part ikke kender markedet. Modellen har den fordel, at den offentlige part kun skal gennemføre ét udbud (salg af område). Den private part udarbejder projekt (udkast til lokalplan) – den private part har styringen, og den offentlige part sparer tid (og penge).

Ulemperne ved forkøbsretsmodellen er, at den offentlige part har reduceret indflydelse på strategien og interessentinddragelse, og at der ikke er konkurrence om forkøbsretten og på grund af forkøbsretten kun ringe konkurrence ved udbuddet.

### OFFENTLIG-PRIVAT PARTNERSKAB (OPP)

Et OPP er karakteriseret ved, at projektering, etablering, drift og vedligeholdelse – og eventuelt også finansiering – er samlet i ét aftalesæt mellem den offentlige part og den private part. Aftalesættet regulerer centrale forhold som blandt andet risikofordeling og betalingsmekanisme.

Der findes forskellige OPP-modeller, eksempelvis OPP med privat finansiering og OPP med offentlig finansiering. Offentlig-privat partnerskab anvendes normalt ved projekter til over 200 mio. kr. såsom skoler, svømmehaller og retsbygninger. Modellen har den fordel, at

den private part opnår fordelene ved at indtænke kvalitet og nyskabende løsninger, og den offentlige part får sikkerhed for levering og totaløkonomi. Til gengæld er totaløkonomien normalt højere end for de andre samarbejdsmodeller.

### INDSKUDSMODELLEN

Ved indskudsmodellen overdrager den offentlige part efter udbud området til den private part. Den private part forestår opførelsen af en bygning med både offentlige og kommercielle formål efter den såkaldte fuldmagtsmodel, hvor den private part opfylder den offentlige parts udbudsforpligtelse i forhold til bygge- og anlægssydelserne.

Efter opførelsen overdrager den private part enten ejendomsretten eller brugsretten til den offentlige del af bygningen til den offentlige part, mens den private part beholder ejendomsretten til den kommercielle del af bygningen.

Indskudsmodellen anvendes normalt ved bygninger med blandet anvendelse til offentlige og kommercielle formål, og hvor den offentlige part ejer området, men ikke kan anvende hele byggeretten. Modellen har den fordel, at den offentlige parts risiko begrænses, og den offentlige part undgår anlægs- og byggerisiko.

Ulempen ved indskudsmodellen er, at bygningen skal anvendes til både offentlige og kommercielle formål – og der skal typisk stiftes en ejerforening ■



Thomas Krucov Jensen  
Partner, advokat  
tkj@horten.dk



Rikke Søgaard Berth  
Partner, advokat  
rsb@horten.dk



Frederikke Kjeldskov Simonsen  
Advokatfuldmægtig  
fks@horten.dk

### TEMASERIE OM BYUDVIKLING

Denne artikel er anden del af vores temaserie, som belyser de emner, der ofte kan give anledning til juridiske og procesorienterede overvejelser i forbindelse med byudviklingsprojekter. Næste gang tager vi fat på udviklingsprojekter og udbud.