



ALMENBOLIGERNE

Den almene boligsektor arbejder i stigende grad sammen med private aktører, hvilket stiller store krav til strukturering af samarbejdet og tilrettelæggelsen af kontrakter. Det var emnet, da Horten afholdt arrangementet Almenboligernes dag. Her er nogle af de vigtigste takeaways fra dagen.

Horten samlede den 3. oktober 2017 ca. 70 engagerede deltagere fra den almene boligsektor, kommunerne, finansieringsinstitutter, entreprenørvirksomheder og andre aktører for at sætte fokus på aktuelle emner og udfordringer i sektoren, der er relevante i forhold til nybyggeri og renoveringssager. I denne artikel samler vi op på nogle af emnerne fra temadagen og stiler skarpt på centrale opmærksomhedspunkter.

PLANLOVENS 25 PROCENTREGEL

Med planlovsændringen i 2015 blev det muligt for kommunerne at stille krav om, at op til 25 % af boligmassen i et nyt lokalplanområde skal forbeholdes almene boliger. Det har ikke tidligere været muligt i kommune- og lokalplanlægningen at lægge vægt på ejer- og brugerforhold. Planloven fik ved den lejlighed derfor både en ny formåls-

bestemmelse om planlægning for almene boliger og materielle bestemmelser om planlægning for almene boliger i kommuneplanen (§§ 11a og b) samt i lokalplankataloget i planlovens § 15. Den gennemførte lovændring blev cementeret efter regeringsskiftet og indgåelsen af en bred politisk aftale i 2016.

Formålet med 25 procentreglen er ifølge forarbejderne at fremme en varieret og alsidig beboersammensætning i nye boligområder gennem lokalplanlægning for almene boliger.

25 procentreglen gælder for både private og offentligt ejede grunde.

Planlægning for almene boliger er ligesom planlægning i øvrigt erstatningsfri regulering. Ejere og

brugere af en fast ejendom pålægges ikke en handlepligt, og planlægningen har kun virkning fremadrettet. Eksempelvis kan en eksisterende lovlig anvendelse fortsætte uhindret. Dette gælder også ved ejerens salg af grunden. En grundejer kan således ikke i kraft af lokalplanlægning pålægges at afstå den del af grunden, der udlægges til almene boliger, til en almen boligorganisation.

Når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til almene boliger, kan grundejeren imidlertid komme i den situation, at ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde, f.eks. hvis der ikke er en almen boligorganisation, der vil købe grunden, eller hvis der ikke kan opnås støtte-tilsagn. Derfor er der i planlovens § 48 indsat en bestemmelse om, at grundejeren – under visse betingelser – kan forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af kommunen mod erstatning. Det svarer til de regler, der gælder om overtagelsespligt, når en



DAG

ejendom i en lokalplan forbeholdes til offentligt formål.

DEN DELEGEREDE BYGHERREMODEL

Som led i et øget behov for samarbejde mellem almene og private aktører har delegation af bygherrerollen efter den delegerede bygherremodel vundet stadig større indpas. Modellen indebærer, at parterne i et tæt samarbejde opfører blandet byggeri bestående af privat og alment byggeri på grunden.

Den delegerede bygherremodel som ramme for et samarbejde mellem private og almene bygherrer er typisk relevant i situationer, hvor mulighederne for at bygge alment efter den klassiske model, hvor den almene aktør erhverver sin egen byggegrund til opførelse af alment byggeri, er udfordret. Det kan f.eks. skyldes det vigende udbud af egnede byggefeltter, eller kravene til blandede boligformer mv.

Muligheden for at bygge almene boliger med attraktiv beliggenhed i

områder, der planretligt disponeres med henblik på øget diversitet, f.eks. ved anvendelse af 25 procentreglen, aktualiserer derfor, at der i højere grad søges et samarbejde med de private aktører, der har grunde på hånden.

En fuldmagtsmodel

Modellen har karakter af en fuldmagtsmodel i tråd med de modeller, der anvendes ved offentlige myndigheders opførelse af byggerier i OPP-samarbejder, men er tilpasset de særlige krav, der gælder for at opnå støtte til alment byggeri.

Den indebærer, at det overlades den private aktør som fuldmægtig at afløfte boligorganisationens forpligtelse efter udbudsreglerne og den øvrige lovgivning ved opførelse af det almene byggeri. Det er dog fortsat boligorganisationen, der over for kommunen som tilsagnsgiver er ansvarlig for, at den relevante lovgivning og særligt betingelserne for støttetilsagnet overholdes.

Den almene del af byggeriet opføres for boligorganisationens regning inden for det gældende maksimumbeløb for alment byggeri, idet den private aktør varetager bygherrerollen, herunder den sædvanlige bygherreopgave samt udbud af entreprisekontrakt(er) vedrørende den almene del af byggeriet. Det er dermed forudsat, at den private aktør alene påtager sig en styrende rolle og altså ikke er udførende entreprenør.

Case-baseret praksis

Den delegerede bygherremodel er udtryk for en praksis udviklet over få år og har endnu ikke har været undergivet en fuldstændig retlig prøvelse. Udbudsretligt baseres modellen på en sparsom retspraksis, som endvidere er konkret begrundet. Modellen løser utvivlsomt et praktisk behov, og den gængse opfattelse er også, at modellen - på visse betingelser - lovligt kan anvendes til at afløfte ordregivers (boligorganisationens) udbudsforpligtelser og dermed giver en række attraktive muligheder for samarbejde.



Den delegerede bygherremodels kendetegn er:

- Rådighedsbegrænsninger eller ejendomsudviklingsmæssige begrundelser indebærer, at den private aktør er den eneste, der reelt kan opføre byggeri på ejendommen.
- Der indgås aftale om opførelse af almene boliger som en del af et blandet byggeri, idet den almene aktør erhverver byggeretter fra den private aktør og samtidig delegerer bygherreopgaven til den private aktør (den delegerede bygherre), der gennemfører byggeriet på vegne af den almene aktør.
- Den delegerede bygherres ydelser omfatter ud over levering af byggeretterne til den almene aktør, typisk projektstyring og risiko-håndtering ved byggeriet.
- Den delegerede bygherre påtager sig at udbyde alle arbejder, der kan henføres til opførelsen af den almene del af byggeriet, navnlig bygge- og anlægsarbejder over tærskelværdierne.
- Den almene anskaffelsessum omfatter inden for maksimumbeløbet betaling for byggeretter med tillæg af udviklingsomkostninger, projektstyring og risikoafdækning samt licitationsresultatet for udbudte arbejder med tillæg af eventuelt ikke udbudte arbejder. Prisen afregnes som i et totalentrepriseforhold, idet den delegerede bygherre indtil byggeriets aflevering typisk stiller fuld garanti over for den almene aktør.

BESTYRELSESANSVAR

Som bestyrelsesmedlem inden for den almene boligsektors organisation er man – på lige fod med bestyrelses-hvervet generelt – underlagt et

ubegrænset og personligt ansvar. Det betyder, at man kan gøres personligt erstatningsansvarlig for sine handlinger og undladelser som bestyrelses-medlem, hvis disse har resulteret i et økonomisk tab. Det betyder også, at man skal betale erstatningsbeløbet "af egen lomme", med mindre der er tegnet forsikring.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at man også kan komme til at hæfte for andre bestyrelsesmedlemmer, hvis man sammen med en eller flere andre ifalder et erstatningsansvar, og de øvrige ansvarlige ikke kan bidrage til at betale erstatningsbeløbet.

I forbindelse med gennemførelse af byggesager er der en række forhold, som skal håndteres, f.eks. opfølgning på garantistillelse fra en entreprenørs side og sikring af behørig projektledelse. Boligorganisationens bestyrelse skal sikre sig, at der er tilstrækkelig byggestyring. Det kan sikres ved at udpege en kvalificeret projektleder. Hvis det ikke er sikret, risikerer de enkelte bestyrelsesmedlemmer at ifalde et erstatningsansvar, hvis der f.eks. ikke er sket garantistillelse i overens-stemmelse med byggesagens aftale-grundlag.

Det enkelte bestyrelsesmedlems økonomiske risiko ved at besidde et bestyrelseshverv kan begrænses ved at tegne en bestyrelsesansvarsforsikring. Det er boligorganisationen, der tegner forsikringen som forsikringstager, og forsikringen dækker de enkelte bestyrelsesmedlemmers erstatnings-ansvar ■



Anne Sophie K. Vilsbøll
Advokat, partner
akv@horten.dk



Anne Louise Haack Andersen
Senioradvokat
ala@horten.dk



Annelouise Dalgaard Pedersen
Advokat, partner
adp@horten.dk



Christina Steen
Senioradvokat
cst@horten.dk

ALMENBOLIGERNES DAG II

Vi følger op på Almenboligernes dag med et nyt arrangement den 18. januar 2018, så sæt gerne allerede nu et kryds i kalenderen. Information følger på horten.dk og i Hortens nyhedsbrev.