

Vejledning til ydelsesbeskrivelse for

BYGHERRE- RÅDGIVNING

2019

Høringsudkast

Udkast 20-06-2019



Foreningen af
Rådgivende Ingeniører
FRI



DANSKE
ARKITEKT
VIRKSOMHEDER

**BYGHERRE
FORENINGEN**

Ydelsesbeskrivelsen er udarbejdet af:
Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI
DANSKE ARKITEKTVIRKSOMHEDER
Bygherreforeningen

Følgende virksomheder har deltaget i redaktionsudvalget:

XX
XX

ISBN:

Design: BGRAPHIC

DOKUMENTSTI

O:\Organisation\Bascon_Departments\Aarhus-afdeling\Aarhus
Bygherreraadgivning\INIT\NCT\FRI Ydelsesbeskrivelser\2019 YB
Bygherrerådgivning\Udkast YBB\YB Bygherrerådgivning vejledning 2019-06-
20 høringsudkast.docx

FORORD

Vejledningen knytter sig til "Ydelsesbeskrivelse for Bygherrerådgivning", 2019 (YBB 19), der som baggrund har både AB / ABR 18-reglerne og "Ydelsesbeskrivelse for Byggeri og Landskab", 2018 (YBL 18).

Vejledningen giver en introduktion til ydelsesbeskrivelsen og retter sig både til bygherrer, bygherrerådgivere, rådgivere og entreprenører.

Vejledningen forklarer og kommenterer ydelsesbeskrivelsens anvendelse, både i byggeprojekters indledende planlægningsfaser og i forbindelse med planlægning og realisering af et konkret byggeri i én af de 5 beskrevne organisationsformer.

Vejledningen forventes ajourført periodisk, når behovet opstår.

INDHOLD

0. GENERELLE KOMMENTARER	5
0.1 Bygherrerådgiverens rolle	5
0.2 Definitioner	5
0.3 Valg af samarbejdsform	5
0.4 Private og offentlige byggeopgaver	6
0.5 Aftale og ydelsens afgrænsning	6
1. INDLEDENDE RÅDGIVNING	8
1.1 Ejendomsstrategi	8
1.2 Idéoplæg	9
1.3 Teknisk finansieringsanalyse	9
1.4 Byggeprogram	10
2. BYGHERRERÅDGIVNING VED BYGGERI I FAG-, STOR- ELLER HOVEDENTREPRISE	12
2.1 Indledende rådgivning	12
2.2 Valg af rådgivere	14
2.3 Projektering	14
2.4 Valg af entreprenør(er)	15
2.5 Udførelse	15
2.6 Aflevering	15
3. BYGHERRERÅDGIVNING VED BYGGERI I TOTALENTREPRISE	17
3.1 Indledende rådgivning	17
3.2 Valg af totalentreprenør	17
3.3 Projektering	18
3.4 Udførelse	18
3.5 Aflevering	19
4. LEJERRÅDGIVNING	20
4.1 Indledende rådgivning	20
4.2 Valg af lejemål	20
4.3 Projektering	21
4.4 Udførelse	21
4.5 Aflevering	21
5. INVESTORRÅDGIVNING	22
5.1 Indledende rådgivning	22
5.2 Projektvurdering	22
5.3 Aftaleindgåelse	23
5.4 Projektering	23
5.5 Udførelse	23
5.6 Aflevering	23
6. TEKNISK BESTILLER-RÅDGIVNING - OPP	24
6.1 Indledende rådgivning	24
6.2 Fastlæggelse af krav og udfaldskrav til byggeriets drift	25
6.3 Valg af OPP-selskab	25
6.4 Projektering	25
6.5 Udførelse	25
6.6 Aflevering	25
7. ANDRE YDELSER	27

0. GENERELLE KOMMENTARER

0.1 Bygherrerådgiverens rolle

Bygherrerådgiveren rådgiver og bistår bygherren i samarbejdet mellem denne og tilknyttede tekniske rådgivere, entreprenører mv. Ligeledes kan bygherrerådgiveren bistå bygherren i forbindelse med leje eller køb af fast ejendom eller ved OPP- eller OPP-light projekter, hvor drift og eventuelt ejerskab og finansiering indgår i en årrække.

Bygherrerådgivning vil i praksis have mange former afhængigt af bygherrens behov og opgavens karakter. I ydelsesbeskrivelsen er udvalgt 5 typiske samarbejdsmodeller, og bygherrerådgiverens ydelser er beskrevet for hver af disse:

- Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor- eller hovedentreprise
- Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise
- Lejerrådgivning
- Investorrådgivning
- OPP – teknisk bestillerrådgivning

Som en del af bygherrerådgiverens ydelser kan endvidere høre ydelser fra ydelsesbeskrivelsens kapitel 1:

- Ejendomsstrategi
- Idéoplæg
- Teknisk finansieringsanalyse
- Byggeprogram

Omfanget af disse ydelser fastlægges i den konkrete opgave, herunder i forhold til bygherrens egen indsats og organisation og i forhold til ydelser, der indgår i den projekterende rådgivers ydelser.

Bygherrerådgiverens ydelser kan derfor være meget forskellige fra opgave til opgave og kan spænde fra opgaver, hvor bygherrerådgiveren reelt er en del af bygherrens organisation og projektledelse, til opgaver, hvor bygherrerådgiverens ydelse alene omfatter eksempelvis faglige delopgaver og understøtter bygherrens egen professionelle projektorganisation. På samme måde kan opgaverne have strategisk eller ledelsesmæssig karakter, eksempelvis ledelse af bygherrens øvrige kontraktparter, og/eller opgaver af mere operationel karakter, eksempelvis opfølgning på økonomi, tid eller kvalitet.

0.2 Definitioner

Ydelsesbeskrivelsens kapitel 0 indeholder definitioner overført fra "Ydelsesbeskrivelse for Byggeri og Landskab, 2018" (YBL 18).

Definitionerne svarer i mange tilfælde til de tilsvarende definitioner i ABR / AB 18, men er typisk præciseret yderligere.

Der er tilføjet enkelte definitioner som er relevante for bygherrerådgiveren, eksempelvis ift. totalentreprise med baggrund i ABT 18.

0.3 Valg af samarbejdsform

I rådgivningens indledende fase bistår bygherrerådgiveren bygherren med henblik på at finde den for bygherren optimale samarbejdsform, herunder om

udbuds- og entreprisereformer og om gennemførelse af eventuelle konkurrencer. I rådgivningen af bygherren indgår beskrivelse af fordele og ulemper ved de enkelte rådgivnings- og entreprisereformer i forhold til opgaven. I den forbindelse kan en markedsdialog bidrage til at afklare, om en given entreprisereform er hensigtsmæssig.

Valg af samarbejdsform kan baseres på bygherrens udbudsstrategi, eller den kan baseres på en udbudsstrategi udarbejdet af bygherrerådgiveren i samarbejde med bygherren.

I rådgivningen indgår overvejelser om incitamentsordninger og tidlig inddragelse af leverandører og entreprenører.

Det er endvidere bygherrerådgiverens opgave at give forslag til virkemidler, som understøtter den valgte udbuds- og samarbejdsstrategi og om, hvordan disse virkemidler indarbejdes.

Bygherrerådgiveren bistår samtidigt bygherren med at fastlægge, hvordan samarbejde og kommunikation mellem bygherrens organisation, bygherrerådgiver og øvrige parter og interessenter skal organiseres.

Bygherrens valg af samarbejdsform bør normalt ske senest ved afslutning og godkendelse af idéoplæg, men kan ændres, hvis eventuel finansieringsanalyse og den senere byggeprogramfase giver anledning til det.

0.4 Private og offentlige byggeopgaver

Samarbejdsmodellerne kan anvendes både for private og for offentlige byggeopgaver.

Offentlige byggeopgaver skal gennemføres i overensstemmelse med de særlige love og bestemmelser, der gælder for opgaven.

Udbudslovgivningen, herunder Udbudsloven og EU-direktiverne, har i den forbindelse særlig betydning og medfører en række krav til udbud, aftaleindgåelse og for mulighederne for senere at tilpasse aftalen.

For private byggeopgaver er der ikke krav om udbud, og valg af samarbejdsparter vil i en række tilfælde ske uden udbud.

0.5 Aftale og ydelsens afgrænsning

Aftaler baseres oftest på aftaledokumenterne AB 18, ABT 18, ABR 18 og ABR 18 forenklet. Aftalevilkårene er forhandlede mellem bygherrer, rådgivere og entreprenører. Det er balancerede dokumenter, der på flere områder er kompromiser fra begge sider. Bygherrerådgiveren skal bidrage til at sikre, at aftalevilkårene ikke forringes for bygherrens kontraktparter, og det anbefales, at AB-dokumenterne anvendes uændrede, medmindre der er konkret anledning til at ændre begrundet i helt særlige forhold. Det gælder særligt for offentlige og almene bygherrer, og ikke mindst for de statslige bygherrer, for hvilke der gælder et "følg eller forklar"-princip.

Når bygherren har valgt samarbejdsform, kan ydelsesbeskrivelsen danne grundlag for bygherrerådgivningsaftalen om opgaven. I aftalen tages stilling til ydelsens omfang, indledende rådgivning i kapitel 1, valg af model, jf. kapitel 2-6 og eventuelle ydelser i forbindelse med kapitel 7. Andre ydelser.

For hver opgave må bygherrerådgiverens ydelser således sammensættes i forhold til bygherrens behov, opgavens karakter og bygherrens organisation og kan omfatte hele projektforløbet eller enkelte projektfaser.

Det er afgørende for et godt samarbejde mellem bygherre og bygherrerådgiver at sikre gensidig forventningsafstemning, så opgavernes karakter og

omfang og bygherrerådgiverens mandat er afklaret, herunder set i forhold til honorarformer.

Bygherrerådgiveren skal vurdere, om bygherrerådgiverens organisation rummer de nødvendige ressourcer og kompetencer, eller om organisationen skal suppleres med underrådgivere eller specialkonsulenter.

Bygherrerådgiveren har til opgave at formidle samarbejdet mellem bygherren og rådgiveren indenfor sin aftale.

Bygherren har ansvaret for at leve op til sine forpligtelser som bygherre og i overensstemmelse med indgåede aftaler. Bygherrerådgiveren skal understøtte bygherren heri ved at gøre bygherren opmærksom på dennes forpligtelser, når det er relevant.

Ydelsesbeskrivelsen indeholder en række ydelser, der er sammenfaldende med eller grænser op til ydelser, jf. Ydelsesbeskrivelse for Byggeri og Landskab (YBL 18).

Ved opgavens tilrettelæggelse skal bygherrerådgiveren sammen med bygherren sikre, at ydelserne fordeles naturligt mellem alle involverede parter, herunder klient, bygherrerådgiver, rådgivere og entreprenører og, at der ikke sker overlap.

Ydelsesbeskrivelsen forudsætter, at bygherren og/eller dennes juridiske rådgiver varetager vurdering af kontraktretlige forhold. Ydelserne kan overdrages til bygherrerådgiveren efter nærmere aftale, når det er relevant. Bygherren og bygherrerådgiveren skal dog være opmærksom på, at mange almindelige rådgiveransvarsforsikringer ikke dækker juridisk ansvar.

I aftalen mellem bygherren og bygherrerådgiveren bør ikke henstå "kan"-ydelser, som parterne ikke har taget stilling til. Det er særligt afgørende, såfremt bygherrerådgiverens aftale baseres på fastprishonorar. I mange tilfælde er det hensigtsmæssigt, at bygherrerådgiverens aftale helt eller delvist baseres på honorar i regning med budget. Dette gælder særligt, når opgavens omfang og ydelser vanskeligt defineres fra starten.

1. INDLEDENDE RÅDGIVNING

Ydelsesbeskrivelsen indeholder 4 afsnit:

1.1 Ejendomsstrategi

1.2 Idéoplæg

1.3 Teknisk finansieringsanalyse

1.4 Byggeprogram

"Idéoplæg" og "Byggeprogram" er overført identiske fra YBL 18.

Ydelserne kan leveres af bygherren selv eller i samarbejde med en bygherre-rådgiver, der kan varetage en større eller mindre del af den samlede opgave.

1.1 Ejendomsstrategi

En ejendomsstrategi er en strategi og en plan for udvikling af én eller flere af bygherrens bestående og planlagte ejendomsinvesteringer.

En ejendomsstrategi kan eksempelvis omfatte:

- en privat investors kontorudlejningsejendomme
- en privat aktørs detailhandelsbutikker, som kan være lejede eller ejede
- en kommunes folkeskoler
- osv.

Inden bygherrerådgiveren kan udarbejde oplæg til løsning af opgaven, må bygherren bedst muligt definere sine overordnede rammer for ejendomsstrategien.

I eksemplet med en privat aktørs detailhandelsbutikker kunne sådanne rammer eksempelvis være:

- hvilke byer/lokalteter ønskes butikker placeret i?
- krav til lokalisering, herunder synlighed, tilgængelighed, parkeringsmuligheder?
- eje eller leje – eller begge muligheder?
- størrelse
- designstandard
- osv.

I eksemplet om de kommunale folkeskoler vil ejendomsstrategi for kommunens folkeskoler tage udgangspunkt i fremskrivning af elevtal, placering og kapacitet, kvalitet mv. af eksisterende skoler mv. Ejendomsstrategien kan så omfatte plan for fremtidig kapacitet og lokalisering af skoler, behov for udbygning eller modernisering af eksisterende skoler, nedlægning af én skole og etablering af en ny med anden lokalisering osv.

Ydelsesbeskrivelsen indeholder en række "kan"-ydelser og bygherren skal sammen med bygherrerådgiveren afgrænse og præcisere opgaven. Det skal naturligt ske ved opgavens igangsætning, men det vil ofte være hensigtsmæssigt at tilpasse ejendomsstrategiens indhold eller omfang i takt med opgavens udvikling.

Bygherrerådgiveren bør sammen med bygherren lægge en plan for samarbejdet, således at bygherrerådgiveren fremlægger og drøfter ejendomsstrategien

i takt med udviklingen, for at få bygherrens kommentarer og eventuelle beslutninger, inden den endelige ejendomsstrategi foreligger.

Dialogen herom sker hensigtsmæssigt på bygherremøder på samme måde som beskrevet i ABR 18 og YBL 18.

1.2 Idéoplæg

Ydelsen "Idéoplæg" er beskrevet identisk med den tilsvarende ydelse i YBL 18, afsnit 1.1.

Ydelsen vil ofte tage udgangspunkt i en ejendomsstrategi og er normalt afgrænset til ét bestemt byggeri eller lejemål.

Idéoplægget skal indeholde bygherrens eventuelle generelle eller specifikke krav til IKT, risikostyring, bæredygtighed, arbejdsmiljø, CSR, tilgængelighed mv.

Idéoplæg er det første tidspunkt, hvor der foretages en samlet vurdering og rapportering om en konkret projektmulighed som grundlag for bygherrens beslutning, om der skal arbejdes videre med muligheden, eller om projektet skal opgives.

Det er vigtigt, at flest mulige væsentlige forudsætninger og vilkår for den planlagte lokalisering og det planlagte byggeri eller ombygning indgår i idéoplægget, så bygherren kan vurdere, om byggeriet er i overensstemmelse med ejendomsstrategien og lever op til bygherrens krav og ønsker.

Idéoplægget danner normalt grundlag for beslutning om opgavens videre organisering og udbudsform – ofte baseret på bygherrens generelle udbudsstrategi for den pågældende opgavetype.

Idéoplægget vil normalt have rapportform med en række bilag, men kan også omfatte illustrationer, volumenstudier, planskitser eller andre tegninger, der viser og sandsynliggør projektets realiserbarhed.

1.3 Teknisk finansieringsanalyse

Teknisk finansieringsanalyse findes i flere former og benævnes også feasibility study eller business case.

Ofte har bygherren allerede i idéoplægget taget stilling til et konkret byggeprojekts rentabilitet, og hvordan byggeriet skal finansieres. Den tekniske finansieringsanalyse skal bidrage til at "trykprøve" projektets rentabilitet ift. bygherrens mål og forventninger.

"Rentabilitet" skal i den forbindelse forstås bredt og kan som yderligheder eksempelvis omfatte:

- en hotelkædes investering i et nyt hotel og krav til afkast baseret på belægningsprocent over tid og tilhørende indtægter, samlede personale- og driftsomkostninger, finansielle og skattemæssige udgifter og indtægter – set i forhold til den investerede kapital
- en regions investering i et ny sygehus og beregning af sygehusets effektivitet baseret på forventninger om antallet af behandlinger og indlæggelser mv., samlede driftsomkostninger inkl. sygehuspersonale, teknisk udstyr og inventar, medicin, servicefunktioner osv. – set i forhold til den investerede kapital.

Finansieringsanalysen skal således bidrage til, at bygherrens beslutningsgrundlag bredes ud til at dække alle relevante aspekter ift. et givet byggeri og vil normalt indeholde totaløkonomiske betragtninger ift. byggeriets karakter.

Finansieringsanalysen kan omfatte flere alternative scenarier og vurdering af positive og negative effekter heraf. Analysen kan ud over økonomiske konsekvenser tillige medtage eksempelvis byggeriets brandingværdi, ønsket om et bæredygtigt byggeri, bedre indeklima for medarbejderne osv.

Finansieringsanalysen kan i mange tilfælde danne grundlag for at vurdere alternative finansierings- og driftsformer, herunder eksempelvis realisering som OPP-projekt eller realisering som samlet projektering og udførelse samt teknisk drift i en årrække (OPP-light).

Finansieringsanalysen skal i alle tilfælde danne grundlag for at optimere investeringen og give mulighed for at følge op på, om forudsætningerne overholdes i det videre forløb.

1.4 Byggeprogram

Ydelsen "Byggeprogram" er beskrevet identisk med den tilsvarende ydelse i YBL 18, afsnit 1.2.

Byggeprogrammet baseres på de forudgående analyser og beslutninger og skal definere bygherrens krav og ønsker til det konkrete byggeri. Byggeprogrammet skal, sammen med aftalevilkår og bilag, endvidere stille krav til den videre proces og tidsplan, til samarbejdet mellem og med byggeriets rådgivere, entreprenører, brugere, myndigheder og andre interessenter samt til den dokumentation og de beslutninger, der skal foreligge i forløbet.

Byggeprogrammet skal indeholde bygherrens eventuelle specifikke krav til IKT, risikostyring, bæredygtighed, arbejdsmiljø, CSR, tilgængelighed mv.

Byggeprogrammet er fundamentet for det videre arbejde med byggeprojektet og er et centralt værktøj for den videre planlægning, forslag, projektering og udførelse af byggeriet uanset aftale- og entrepriseform.

Byggeprogrammet skal derfor tilpasses udbuds- og aftaleform:

- Hvis byggeprogrammet anvendes i en projektkonkurrence med særlig fokus på byggeriets arkitektur og kvalitet/funktion, vil byggeriets tidsplan, honorar og anlægsøkonomi måske først blive fastlagt, når vinderprojektet er valgt.
- Hvis byggeprogrammet skal danne grundlag for et rådgiverudbud baseret på en fast økonomiske ramme og som grundlag for et tilbud og et fast honorar fra rådgiveren, så skal byggeprogrammet sammen med rådgiveraftalen og øvrige bilag klart definere bygherrens krav til byggeriet og til rådgiverens ydelser, herunder særligt som defineret i ABR 18, § 4-6.
- Hvis byggeprogrammet skal danne grundlag for et totalentrepriseudbud, skal byggeprogrammet sammen med totalentrepriseraftalen og øvrige bilag klart definere bygherrens krav til byggeriet, herunder krav til totalentreprenørens projektering og udførelse samt dokumentation heraf.

Tilsvarende skal byggeprogrammet tilpasses ift. andre anvendelser og aftaleformer.

Byggeprogrammet vil endvidere indeholde krav til byggeriets idriftsættelse og drift, herunder både byggeriets tekniske drift, men nok så vigtigt til byggeriets anvendelse og funktion ift. brugere.

Byggeprogrammet vil ud over selve programmet ofte omfatte en lang række bilag, eksempelvis forundersøgelser vedrørende grunden osv. Byggeprogrammet kan endvidere omfatte tegninger og i visse tilfælde endvidere dispositionsforslag eller projektforslag udarbejdet af bygherrerådgiveren eller anden rådgiver. Det kan være relevant, når bygherren på forhånd har gjort sig tanker om byggeriets udformning.

Som en del af ovenstående er afklaring af bygherrens krav til **IKT-ydelser** under projektering og udførelse vigtigt, men ikke mindst afklaring af bygherrens krav til digital aflevering af digitalt "som udført"-projekt og digitalt grundlag for bygherrens drift.

Bygherrenes forventninger er meget forskellige. Mange bygherrer har veldefinerede krav, mens andre enten ikke har taget stilling til mulighederne eller bare ser IKT som værktøj, der kan bruges af rådgivere og entreprenører i processen. Af samme årsag er bygherrerådgiverens mulige ydelser ikke indskrevet specifikt i ydelsesbeskrivelsen, men samlet under "andre ydelser" i punkterne 7.1 – 7.5.

Bygherrerådgiveren bør sammen med bygherren afklare krav til IKT i det konkrete byggeri, således at bygherrerådgiveren kan formulere krav til IKT-ledelse og IKT-specifikation som en del af udbuds- og aftalegrundlaget.

2. BYGHERRERÅDGIVNING VED BYGGERI I FAG-, STOR- ELLER HOVEDENTREPRISE

Ydelserne er relevante, når bygherren ønsker at indgå aftale med én eller flere rådgivere om projektering og efterfølgende opfølgning ifm. udbud og udførelse af et byggeri i fag-, stor eller hovedentreprise.

Bygherrerådgiveren bistår bygherren i denne proces i samarbejde med bygherrens egen organisation og bygherrens eventuelle andre konsulenter eller rådgivere.

2.1 Indledende rådgivning

Den indledende rådgivning afsluttes med udarbejdelse af byggeprogrammet, der sammen med udbudsbetingelser, udkast til rådgiveraftale, projektspecifik ydelsesbeskrivelse og andre bilag danner grundlag for eventuelt udbud og aftale samt for projektering og udførelse af det ønskede byggeri. Rådgiverudbud og -aftale baseres på ABR 18.

Byggeprogrammet udarbejdes parallelt med en række delydelser i afsnit 2.2 "Valg af rådgivere", idet byggeprogrammet skal tilpasses den konkret valgte udbuds- og aftaleform.

I alle tilfælde forudsættes, at byggeprogrammet med bilag beskriver bygherrens krav og ønsker til byggeriet.

Samtidig skal rådgiveraftalen sammen med en projektspecifik ydelsesbeskrivelse på baggrund af YBL 18 skabe klarhed over rådgivernes ydelser under projektering og udførelse, som forudsat i ABR 18, § 4-6, og videreført ved udarbejdelsen af YBL 18.

Kravene til byggeprogrammets "klarhed" afhænger naturligvis af, hvordan rådgiverne honoreres. Hvis rådgiverne honoreres helt eller delvist i regning, kan kravet til klarhed naturligvis lempes på de pågældende områder.

Både ABR 18 og YBL 18 indeholder en række nye eller skærpede ydelser, som bygherrerådgiveren skal være opmærksom på.

Tidsplanen har fået større fokus og bygherrerådgiveren skal sammen med bygherren sikre, at der afsættes tilstrækkelig tid til planlægning, projektering, udbud og udførelse af byggeriet. Det gælder både tid til bygherrens godkendelser i hele forløbet, men også til de "nye" ydelser ifm. projektgennemgang med entreprenørerne efter udbud, udarbejdelse af udførelsesprojekt, før gennemgang mv.

ABR 18 og AB 18 indeholder skærpede krav til overholdelse af tidsfrister – både for bygherre, rådgivere og entreprenører. Bygherrerådgiveren skal bidrage til, at tidsplaner og tidsfrister overholdes, så bygherren eksempelvis ikke pådrager sig erstatning eller anden kompensation, eller omvendt fortaber rettigheder.

Den økonomiske ramme skal fastlægges realistisk og hensigtsmæssigt ift. byggeriet, når den økonomiske ramme er bindende for de projekterende rådgivere. Dialogen om den økonomiske ramme mellem den projekterende rådgiver og bygherren indgår både i ABR 18 og YBL 18 som en central aktivitet. Bygherrerådgiveren vil ofte have til opgave at opstille og afgrænse budget for

den økonomiske ramme, og det er vigtigt, at bygherrerådgiveren vurderer, om rammen er realistisk og meddeler sine synspunkter i dialogen med bygherren.

Når den økonomiske ramme er bindende for de projekterende rådgivere, skal Bygherrerådgiveren sikre, at budgetforudsætninger stilles til rådighed for rådgiveren ifm. rådgiverudbud og igen inden rådgiverens påbegyndelse af rådgivningen, hvor rådgiveren er forpligtet til at gennemgå bygherrens budget og budgetforudsætninger sammen med bygherren.

Hvis de projekterende rådgivere tager forbehold for den økonomiske ramme efter rådgiverudbud kan det have væsentlig betydning for bygherren, der kan blive nødt til at øge rammen, eller alternativt aflyse udbuddet, såfremt budgettet er låst.

Under opgavens realisering skal bygherrerådgiveren vejlede bygherren om eventuelle økonomiske sanktioner, incitament mv.

Risikoanalyse er blevet en gennemgående aktivitet i YBL 18. Bygherrerådgiveren skal sammen med bygherren foretage indledende vurdering af risikoelementer, ligesom bygherrerådgiveren skal følge op på egne og andre kontraktparters risikoanalyser. Det er afgørende, at bygherrerådgiveren er så realistisk som muligt og overfor bygherren forelægger projektets forhindringer, og hvordan de kan imødegås.

Risikoanalysen vil ofte have konsekvens for den økonomiske ramme og det samlede budget, hvorfor de to aktiviteter skal ses i sammenhæng.

Arbejds miljø og arbejdsmiljøkoordinering har berettiget stigende fokus, og det er vigtigt, at bygherrerådgiveren sammen med bygherren afklarer, om bygherren har særlige krav til arbejdsmiljø under projektering, udførelse og drift og ikke mindst – hvordan det sikres, at arbejdsmiljø og arbejdsmiljøkoordinering prioriteres både organisatorisk og ift. nødvendige kompetencer i alle faser.

Projektgennemgangsmøder indgår nu i ABR 18 og YBL 18 som en væsentlig aktivitet, og formål og rammer er grundigt beskrevet i ABR 18, § 29. Det er en del af bygherrerådgiverens opgave at beskrive bygherrens forventninger til rådgivernes håndtering af projektgennemgangsmøderne med entreprenørerne, så det kan danne grundlag for rådgivernes tilbud. Behovet for projektgennemgangsmøder kan være vanskeligt at fastlægge på forhånd, særligt ved mere komplicerede byggerier, eller hvis entreprenørernes forslag til projektoptimering ligeledes skal indgå. ABR 18 forudsætter, at eventuelle projektgennemgangsmøder, ud over det beskrevne, afregnes som tillæg til honoraret.

Møder – og afstemning af parternes forventninger til omfang og deltagelse i den forbindelse – er generelt vigtigt i alle aftaleformer, men særligt for den projekterende rådgiver, der ofte afgiver tilbud i fast pris. Bygherrerådgiveren skal sikre, at omfanget af møder mellem rådgiver og bygherre, bygherrerådgiver og brugere er fastlagt, og at forventninger til rådgiverens repræsentation på møderne er afklaret. Hvis det ikke er muligt, bør bygherren acceptere, at møder ud over et defineret omfang afregnes særskilt efter nærmere aftale. Behovet for andre møder med myndigheder, naboer, borgere eller andre interessenter kan ofte vanskeligt defineres på forhånd og vil efter omstændighederne være en del af rådgiverens normale ydelse eller en tillægsydelse.

Ud over byggeprogrammet med bilag kan bygherrerådgiverens ydelser omfatte udarbejdelse af **dispositionsforslag** eller andet grundlag for udbuddet. Det kan være relevant, hvis bygherren har klare forventninger til byggeriets disponering eller eksempelvis specifikke krav til rums disponering.

2.2 Valg af rådgivere

Valg af rådgivere kan naturligvis ske ved direkte tildeling, hvilket altid er en mulighed for private bygherrer. I så fald kan rådgiverens ydelse i den fase begrænses.

Ydelsesbeskrivelsen forudsætter dog, at udbud finder sted enten som projektkonkurrence eller som rådgiverudbud – ofte efter reglerne i Udbudsloven eller UE-direktiverne og normalt efter gennemført prækvalifikation.

Bygherrerådgiveren kan bistå med alle aktiviteter i den beskrevne udbudsproces, normalt i tæt dialog med bygherren og dennes organisation, og det er vigtigt at sikre, at opgavefordelingen – både i denne fase og i efterfølgende faser – er afklaret.

Den kontraktretslige gennemgang af udbuds- og aftaledokumenter er i YBB 19 pålagt bygherren på samme måde som i YBL 18. Det er givet, at denne ydelse i mange tilfælde hensigtsmæssigt kan overdrages til bygherrerådgiveren. Det afhænger normalt af omstændighederne.

Hvis det er overladt til bygherrerådgiveren at udarbejde alle udbuds- og aftaledokumenter mv., vil bygherrerådgiveren ofte kunne påtage sig det juridiske ansvar forudsat, at bygherrerådgiveren har en ansvarsforsikring, der dækker juridisk ansvar, eller samarbejder med en advokat herom. Hvis udbuds- og aftaledokumenterne derimod er udarbejdet af bygherren selv, så vil det normalt være hensigtsmæssigt, at bygherren tager ansvaret for juridiske vurderinger.

2.3 Projektering

Ydelsesbeskrivelsen forudsætter, at bygherrerådgiveren løbende følger projekterings udvikling og er i dialog herom med de projekterende rådgivere og bygherren. ABR 18 har formelt indført bygherremøder som det mødeforum mellem bygherre og projekterende rådgivere, hvor projektets udvikling drøftes, og beslutninger registreres.

I alle faser indkalder, leder og refererer bygherrerådgiveren bygherremøderne med de relevante parter.

Der er gennem de senere år udviklet en række digitale værktøjer, der kan anvendes i projektførelsen. Bygherren bør derfor overveje, i hvilket omfang disse værktøjer skal tages i anvendelse. Bygherrerådgiverens ydelser i den forbindelse kan aftales med udgangspunkt i afsnit 7.1 – 7.5.

Mange bygherrer vil eksempelvis have krav til, at projektering skal ske digitalt som 3D-projektering, og bygherrerådgiveren skal i så fald sikre, at rådgiverudbud og -aftale indeholder IKT-specifikation, der fastlægger vilkår herfor og er tilpasset byggeriet. Det er vigtigt at være opmærksom på, at IKT-specifikationen bør være gældende både for rådgiveren og for entreprenører og leverandører, der skal projektere på grundlag af funktionsudbud, eller som skal aflevere drifts- og vedligeholdelsesvejledningsmateriale i et digitalt FM-system. Af samme årsag vil det normalt være nødvendigt at tilpasse IKT-specifikationen i takt med projektets udvikling, så den er hensigtsmæssig for alle rådgivere og projekterende entreprenører, der indgår.

I hele forløbet vurderer bygherrerådgiveren rådgiverens løsningsforslag og projektdokumentation og indstiller til bygherren herom, jf. ydelsesbeskrivelsen og bygherrerådgiverens ydelsesplan.

Det er også i denne fase vigtigt, at bygherrerådgiveren løbende registrerer forlangte og aftalte ændringer samt eventuelle hindringer ift. disses konsekvenser for tidsplanen, for den økonomiske ramme og for honorarer.

2.4 Valg af entreprenør(er)

Udgangspunktet for ydelsesbeskrivelsen er, at de projekterende rådgivere varetager alle opgaver i forbindelse med prækvalifikation og udbud mv. og indstiller herom til bygherren.

Bygherrerådgiverens opgave er at overvåge, om rådgiverne præsterer ydelserne hensigtsmæssigt, vurdere rådgivernes indstillinger og give sin egen indstilling til bygherren, når bygherrens stillingtagen forventes.

I den forbindelse vurderer bygherrerådgiveren rådgiverens indstillinger vedrørende eventuelle alternativer og optioner og vurdere, hvorledes eventuelle konstaterede fejl eller mangler i projekt eller tilbud håndteres.

Bygherrerådgiveren kan naturligvis spille en mere aktiv rolle i forløbet, hvis bygherren vurderer, at det er hensigtsmæssigt.

Når indstilling om valg af entreprenører er sket, kan budget for den økonomiske ramme opdateres. Såfremt en bindende økonomisk ramme er overskredet, skal bygherrerådgiveren – på grundlag af indstilling fra rådgiverne – indstille til bygherren, hvordan projektet skal tilpasses, så rammen kan overholdes.

Det er samtidig det tidspunkt, hvor bygherrens eventuelle krav mod rådgiveren om konventionalbod eller anden erstatning, jf. ABR 18, § 49, foreløbigt kan registreres, såfremt der er glemte ydelser eller andre mangler i projektet. Det påhviler bygherrerådgiveren at foretage denne vurdering og indstille til bygherren herom.

2.5 Udførelse

Udførelsen indledes med, at der afholdes projektgennemgangsmøder med alle entreprenører. Bygherrerådgiveren deltager i alle møder.

Udgangspunktet i YBL 18 er, at bygherren forestår projektgennemgangsmøder, men det anbefales, at bygherren overdrager indkaldelse, ledelse og referering mv. af projektgennemgangsmøder til projekteringslederen.

Bygherrerådgiveren kan varetage opgaven, hvis bygherren ønsker det.

På baggrund af projektgennemgangsmøderne udarbejdes udførelsesprojekt, der danner grundlag for entreprenørernes produktion. Udførelsesprojektet udarbejdes enten af rådgiverne eller af projekterende entreprenører for de entrepriser, der er udbudt på funktionskrav. Bygherrerådgiveren vurderer udførelsesprojektet og indstiller til bygherren herom.

Under selve udførelsen varetages byggeledelse, tilsyn og projektopfølgning som udgangspunkt af rådgiverne. Bygherrerådgiveren følger udførelsen, dels via bygherremøder i udførelsesfasen, og dels via et overordnet tilsyn, jf. egen tilsynsplan, såfremt dette er aftalt.

I hele udførelsesperioden følger bygherrerådgiveren byggeriets budget og byggeregnskab samt registrerer og opdaterer bygherrens eventuelle krav mod rådgiveren om konventionalbod eller anden erstatning, jf. ABR 18, § 49.

2.6 Aflevering

Tilsvarende varetager byggeledelse, tilsyn og projektopfølgning alle aktiviteter ifm. byggeriets aflevering.

Bygherrerådgiveren deltager i førgennemgang og afleveringsforretninger og vurderer, om "som udført" dokumentation, driftsvejledninger mv. udarbejdes som aftalt.

I perioden op til førgennemgang, mangelgennemgang og aflevering forudsættes bygherrens driftsorganisation at være særligt aktiv og sammen med

bygherrens repræsentant at deltage i ovennævnte og andre relevante aktiviteter for at forberede overtagelsen af byggeriet og indflytning.

I 1-års perioden skal bygherren registrere eventuelle mangler og meddele disse til bygherrerådgiveren. Bygherrerådgiveren videresender mangelregistreringen til rådgiveren, der på den baggrund tager stilling til, om manglen kan afvente 1-års eftersynet.

Bygherren og bygherrerådgiveren deltager i 1-års eftersynet.

I forbindelse med 1-års eftersynet vurderer bygherrerådgiveren byggeriets endelige byggeregnskab og opdaterer endeligt bygherrens eventuelle krav mod rådgiveren om konventionalbod eller anden erstatning, jf. ABR 18, § 49.

Samtidigt opdaterer bygherrerådgiveren byggeregnskab for bygherrens samlede budget.

Herefter varetager bygherren alle opgaver vedrørende byggeriet inkl. gennemførelse af 5-års eftersyn, med mindre andet er aftalt.

3. BYGHERRERÅDGIVNING VED BYGGERI I TOTALENTREPRISE

Ydelserne er relevante, når bygherren ønsker at indgå samlet aftale med en totalentreprenør om projektering og udførelse af et byggeri.

Bygherrerådgiveren bistår bygherren i denne proces i samarbejde med bygherrens egen organisation og bygherrens eventuelle andre konsulenter eller rådgivere.

3.1 Indledende rådgivning

Den indledende rådgivning afsluttes med udarbejdelse af byggeprogrammet, der sammen med udbudsbetingelser, udkast til totalentreprisaftale og andre bilag danner grundlag for udbud og aftale samt for projektering og udførelse af det ønskede og aftalte byggeri. Totalentrepriseudbud og -aftale baseres på ABT 18.

Det forudsættes, at byggeprogrammet med bilag beskriver bygherrens krav og ønsker til byggeriet.

Samtidig skal totalentreprisaftalen sammen med byggesagsbeskrivelsen og en projektspecifik ydelsesbeskrivelse for totalentreprenørens projekteringsydelser mv. skabe klarhed over totalentreprenørens ydelser under projektering og udførelse.

Tidsplanforhold, afgrænsning af totalentreprisens økonomi, risikoanalyse og arbejdsmiljø er naturligvis tilsvarende vigtige emner i en totalentrepriseorganisation, og bygherrerådgiveren skal sammen med bygherren afklare og organisere opgaverne under hensyn til aftaleformen.

ABT 18 anvender i § 17 begrebet **tilbuds- og projektgennemgang** i stedet for projektgennemgang som anvendt i AB/ABR 18. Tilbuds- og projektgennemgangen skal ske inden færdigprojekteringen, og det anbefales, at gennemgangen sker som en del af forhandlingerne inden endelig kontrahering. Bygherrens og bygherrerådgiverens forventninger til projektgennemgangen skal defineres for at sikre, at ændringer aftales, og at det tilbudte projekt (konkurrenceforslag) oprettes inden færdigprojektering.

Ud over byggeprogrammet med bilag kan bygherrerådgiverens ydelser omfatte udarbejdelse af dispositionsforslag eller andet grundlag for udbuddet. Det kan være relevant, hvis bygherren har klare forventninger til byggeriets disponering eller eksempelvis specifikke krav til rums disponering.

3.2 Valg af totalentreprenør

Ydelsesbeskrivelsen forudsætter, at valg af totalentreprenør sker efter udbud – ofte efter reglerne i Udbudsloven eller UE-direktiverne og efter gennemført prækvalifikation.

Bygherrerådgiveren kan bistå med alle aktiviteter i den beskrevne udbudsproces - normalt i tæt dialog med bygherren og dennes organisation, og det er vigtigt at sikre, at opgavefordelingen – både i denne fase og i efterfølgende faser – er afklaret.

Det er vigtigt, at betingelserne for totalentreprisen stiller krav til totalentreprenørens projektering, principielt på samme måde som ved rådgiverudbud. Dermed kan det sikres, at bygherren har indflydelse på projektet og de valg, der træffes under projekteringen.

Den kontraktretslige gennemgang af udbuds- og aftaledokumenter er i YBB 19 pålagt bygherren på samme måde som i YBL 18. Det er givet, at denne ydelse i mange tilfælde hensigtsmæssigt kan overdrages til bygherrerådgiveren. Det afhænger normalt af omstændighederne.

Hvis det er overladt til bygherrerådgiveren at udarbejde alle udbuds- og aftaledokumenter mv., vil bygherrerådgiveren ofte kunne påtage sig det juridiske ansvar. Hvis udbuds- og aftaledokumenterne derimod er udarbejdet af bygherren selv, så vil det normalt være hensigtsmæssigt, at bygherren tager ansvaret for juridiske vurderinger.

3.3 Projektering

Inden projekteringen påbegyndes – og ofte som en del af forhandlingerne med totalentreprenøren – skal der afholdes tilbuds- og projektgennemgangsmøde(r) med totalentreprenøren. ABT 18 forudsætter, at totalentreprenøren forestår tilbuds- og projektgennemgangsmødet, men ydelsesbeskrivelsen forudsætter, at bygherrerådgiveren indkalder til og refererer fra møderne.

Det anbefales, at tilbudsprojektet tilrettes ift. de aftaler, der træffes ifm. tilbuds- og projektgennemgangen, således at et opdateret projekt kan danne grundlag for totalentrepriseaftalen eller tillæg hertil.

Ydelsesbeskrivelsen forudsætter videre, at bygherrerådgiveren følger projekterings udvikling og er i dialog herom med totalentreprenøren og bygherren.

Bygherremøder er det mødeforum mellem bygherre og projekterende rådgivere, hvor projektets udvikling drøftes, og beslutninger registreres. Ydelsesbeskrivelsen forudsætter, at bygherrerådgiveren indkalder til, leder og refererer fra bygherremøderne med de relevante parter. ABT 18, § 30, forudsætter, at bygherremøder indkaldes til og refereres af totalentreprenøren. Bygherren må i udbuddet og sammen med bygherrerådgiveren afklare, hvad der er mest hensigtsmæssigt i det aktuelle projekt.

Bygherrens krav til digital projektering skal afklares og fremgå af en IKT-specifikation på samme måde som ved rådgiverudbud. Også ved totalentreprise er det vigtigt, at bygherrens krav til aflevering af opdateret "som udført" dokumentation er afklaret ved aflevering, ligesom bygherrens krav til D&V-dokumentation og integration i bygherrens D&V-system skal afklares.

I hele forløbet vurderer bygherrerådgiveren totalentreprenørens løsningsforslag og projektdokumentation og indstiller til bygherren herom, jf. ydelsesbeskrivelsen og egen ydelsesplan.

Det er også i denne fase vigtigt, at bygherrerådgiveren løbende registrerer forlangte og aftalte ændringer samt eventuelle hindringer, så eventuelle konsekvenser for totalentrepriseaftalen kan fastlægges.

3.4 Udførelse

Det forudsættes, at udførelsen sker på grundlag af et udførelsesprojekt godkendt af bygherren.

Under selve udførelsen varetages byggeledelse, tilsyn og projektopfølgning af totalentreprenøren. Bygherrerådgiveren følger udførelsen, dels via bygherremøder i udførelsesfasen, og dels via et overordnet tilsyn iht. egen tilsynsplan, såfremt dette er aftalt.

I hele udførelsesperioden opdaterer bygherrerådgiveren budget og bygge-regnskab for totalentreprisen og for bygherrens samlede budget.

3.5 Aflevering

Totalentreprenøren varetager byggeledelse, fagtilsyn og projektopfølgning ifm. byggeriets aflevering.

Bygherrerådgiveren deltager i før gennemgang.

På baggrund af totalentreprenørens mangelfhjælpning og færdigmelding foretager bygherrerådgiveren en selvstændig mangelgennemgang og forestår afleveringsforretning samt opfølgning herpå.

I perioden op til før gennemgang, mangelgennemgang og aflevering forudsættes bygherrens driftsorganisation at være særligt aktiv og sammen med bygherrens repræsentant at deltage i ovennævnte og andre relevante aktiviteter for at forberede overtagelsen af byggeriet og indflytning.

I 1-års perioden skal bygherren registrere eventuelle mangler og meddele disse til bygherrerådgiveren. Bygherrerådgiveren videresender mangelregistreringen til totalentreprenøren, der på den baggrund tager stilling til, om manglen kan afvente 1-års eftersynet.

Bygherrerådgiveren forestår 1-års mangelregistrering og forestår 1-års eftersynets afholdelse sammen med bygherren.

I forbindelse med 1-års eftersynet opdaterer bygherrerådgiveren bygge-regnskab for totalentreprisen.

Samtidig opdaterer bygherrerådgiveren bygge-regnskab for bygherrens samlede budget.

Herefter varetager bygherren alle opgaver vedrørende byggeriet inkl. gennemførelse af 5-års eftersyn, med mindre andet er aftalt.

4. LEJERRÅDGIVNING

Lejerrådgivning vil ofte omfatte et lejemål, der udgør en del af et større etableret byggeri.

Aftaleforholdet mellem lejer og udlejer reguleres derfor af lejelovgivningen, og AB 18-reglerne finder derfor ikke anvendelse i den primære aftale mellem lejer og udlejer. Lejeaftale indgås normalt ved forhandling uden udbud direkte mellem udlejer og lejer, men en offentlig eller almen lejer og dennes lejerrådgiver skal naturligvis være opmærksom på gældende regler, herunder Udbudsloven.

Hvis lejeaftalen omfatter et helt nybyggeri, der opføres specifikt til lejer, vil den ofte være suppleret med en samarbejdsaftale, der regulerer aftaleforholdet mellem lejer og udlejer i opførelsesperioden. Samarbejdsaftalen vil som oftest være knyttet op på AB 18-reglerne.

Ydelsesbeskrivelsen forudsætter, at udlejer forestår indretning for lejer og dermed varetager bygherreansvaret. I andre tilfælde overtager lejer et "tomt" eller eksisterende lejemål og varetager selv indretningsarbejder. Lejerrådgiverens ydelser skal naturligvis tilpasses situationen.

Hvis lejerrådgiverens ydelser er mere omfattende end beskrevet, kan ydelserne eventuelt beskrives med udgangspunkt i ydelsesbeskrivelsens øvrige kapitler.

4.1 Indledende rådgivning

Den indledende rådgivning kan principielt omfatte de samme fire delfaser som beskrevet i kapitel 1, men vil ofte være mere begrænset.

Hvis lejerrådgivningen omfatter et afgrænset lejemål i et eksisterende byggeri, vil lejerrådgiveren og lejer typisk kun interessere sig for selve lejemålet og for adgangsforhold og fællesfaciliteter.

I andre tilfælde kan lejeaftalen omfatte en hel ejendom, hvor lejer vil interessere sig for ejendommens samlede tilstand og eksempelvis for klimaskærmen, såfremt lejer skal vedligeholde hele ejendommen.

I alle tilfælde vil lejemålets beliggenhed, trafikale adgangsforhold, arkitektur, kvalitet mv. naturligvis have betydning afhængigt af lejemålets karakter og anvendelse.

Hvis lejerrådgivningen retter sig mod en kendt eksisterende ejendom, vil det være hensigtsmæssigt, at lejerrådgiveren foretager en registrering af eksisterende forhold og en tilstandsvurdering i det omfang, det er relevant for lejemålet og lejeaftalen.

Lejerrådgiveren skal sammen med lejer afklare og organisere opgaver ifm. **tidsplanforhold, afgrænsning af lejemålets økonomi, risikoanalyse og arbejdsmiljø** under hensyn til aftaleformen.

4.2 Valg af lejemål

Ydelsesbeskrivelsen forudsætter, at valg af lejemål sker ved direkte forhandling om lejeaftale mellem udlejer og lejer, som bistås af lejerrådgiveren.

Det er normalt udlejerens lejevilkår, der danner grundlag for forhandlingerne, og ydelsesbeskrivelsen forudsætter, at lejer selv varetager alle juridiske vurderinger og forhandlinger af lejeaftalens vilkår, mens lejerrådgiveren alene bidrager

med vurderingen af, om lejemålets indretning og kvaliteter mv. lever op til byggeprogrammets krav og senere aftaler.

Lejerrådgiveren udarbejder budget for udgifter, der skal afholdes af lejeren ifm. lejemålets indretning og ibrugtagning ud over den indretning mv., der eventuelt er indeholdt i den aftalte leje. Det hænger nøje sammen med lejeaftalens betingelser, og afklaring og afgrænsning af budgettet skal derfor ske i tæt samarbejde mellem lejerrådgiver, lejer og eventuelt udlejer.

4.3 Projektering

Det forudsættes som nævnt ovenfor, at udlejer varetager projektering af lejemålets indretning, og i den forbindelse har udlejer ansvaret for, at lejemålet indrettes lovligt, jf. bygningsreglementet og anden lovgivning. Det er tilsvarende udlejer der har ansvaret for eksempelvis, om ejendommens installationer kan forsyne lejemålet og leve op til aftalte programkrav.

Lejeaftalen fordeler normalt risikoen for uforudsete forhold mellem udlejer og lejer, og lejer skal i hele forløbet – med bistand fra lejerrådgiveren – være opmærksom på sådanne risici, herunder mulige økonomiske konsekvenser.

Ydelsesbeskrivelsen forudsætter i hele forløbet, at lejerrådgiveren indkalder til, leder og refererer fra lejers møder med udlejer. Lejer forudsættes i den forbindelse selv at sikre, at eventuelle juridiske forhold vedrørende lejeaftalen forhandles, og at de refereres korrekt.

I hele forløbet vurderer lejerrådgiveren udlejers løsningsforslag og projektdokumentation og indstiller til lejeren herom, jf. ydelsesbeskrivelsen og egen ydelsesplan.

Det er også i denne fase vigtigt, at lejerrådgiveren løbende registrerer forlangte og aftalte ændringer samt eventuelle hindringer, så eventuelle konsekvenser for lejeaftalen kan fastlægges.

4.4 Udførelse

Det forudsættes, at udførelsen sker på grundlag af et udførelsesprojekt godkendt af lejeren.

Under selve udførelsen varetages byggeledelse, tilsyn og projektopfølgning af udlejer. Lejerrådgiveren følger udførelsen, dels via lejermøder i udførelsesfasen, dels via et overordnet tilsyn, jf. egen tilsynsplan, såfremt dette er aftalt.

I hele udførelsesperioden opdaterer lejerrådgiveren budget og byggeregnskab for lejers udgifter ifm. lejemålets indretning.

4.5 Aflevering

Udlejer varetager byggeledelse, fagtilsyn og projektopfølgning ifm. lejemålets aflevering.

Lejerrådgiveren udarbejder mangellister ifm. overdragelse og ibrugtagning af lejemålet, forestår overdragelsesforretning og kontrollerer mangelfhjælpning.

I perioden op til overdragelsen forudsættes lejers driftsorganisation at være særligt aktiv og sammen med lejers repræsentant at deltage i relevante aktiviteter for at forberede overtagelsen af lejemålet og indflytning.

Samtidig opdaterer lejerrådgiveren byggeregnskab for lejers udgifter ifm. lejemålets indretning.

Herefter varetager lejer alle opgaver vedrørende lejemålet, med mindre andet er aftalt.

5. INVESTORRÅDGIVNING

Investorrådgivning omfatter bistand i forbindelse med en investors køb af en projektejendom, som opføres af en projektudvikler, der ofte organiserer byggeriet i totalentreprise.

Investors formål med investeringen vil typisk være at udleje ejendommen i ét eller flere lejemål eller for boligejendomme eventuelt at videresælge ejendommens ejerlejligheder.

Aftaleforholdet mellem investor og projektudvikler baseres normalt på en købsaftale, og AB 18-reglerne finder derfor ikke anvendelse i den primære aftale mellem investor og projektudvikler. Købsaftalen indgås normalt ved forhandling uden udbud direkte mellem investor og projektudvikler og er normalt knyttet til privat byggeri. En offentlig eller almen investor og dennes investorrådgiver skal naturligvis være opmærksom på gældende regler, herunder Udbudsloven.

Ydelsesbeskrivelsen forudsætter, at projektudvikleren forestår byggeriet og dermed varetager bygherreansvaret.

Hvis investorrådgiverens ydelser er mere omfattende end beskrevet, kan ydelserne eventuelt beskrives med udgangspunkt i ydelsesbeskrivelsens øvrige kapitler.

5.1 Indledende rådgivning

Den indledende rådgivning kan baseres på ydelsesbeskrivelsens kapitel 1, og investor vil typisk basere sine investeringer på en ejendomsstrategi, der fastlægger, hvilke typer ejendomme investor vil beskæftige sig med, beliggenhed, krav til kvalitet mv.

Tilsvarende vil ejendomsinvestorer ofte udarbejde standardiserede byggeprogramkrav – eksempelvis for investeringer i boligejendomme til udlejning, der sikrer, at investorens generelle krav til ejendommens kvalitet og indretning mv. opfyldes.

Investorrådgiveren kan bistå i ovennævnte arbejde.

For en konkret ejendomsinvestering, der skal forhandles, vil det være hensigtsmæssigt, at investorrådgiveren udarbejder et konkret byggeprogram for ejendommen i dialog med investoren og med projektudvikleren.

Investorrådgiveren skal sammen med investoren afklare og organisere opgaver ifm. **tidsplanforhold, afgrænsning af lejemålets økonomi, risikoanalyse og arbejdsmiljø** under hensyn til aftaleformen.

5.2 Projektvurdering

I mange tilfælde vil en projektudvikler tilbyde en konkret projektmulighed til investoren, der herefter sammen med investorrådgiveren vurderer projektet med henblik på en tilpasning til investors krav og som grundlag for en forhandling.

Projektvurderingen skal give investor en samlet vurdering af projektmuligheden set i forhold til investors udtrykte og generelle forventninger. Hvis investoren vælger at gå videre med investeringen, vil projektvurderingen indgå i grundlaget for forhandlingen og bør derfor indeholde forslag til forbedringer

eller ændringer af det tilbudte projekt samt give oversigt over forhold, der bør belyses og afklares i en videre forhandling.

Hvis projektet indebærer ombygning og udvikling af en eksisterende ejendom, bør projektvurderingen omfatte en vurdering af ejendommens egnethed til den påtænkte anvendelse.

5.3 Aftaleindgåelse

Investors indgåelse af aftale med en projektudvikler sker gennem en forhandling af købsaftalens vilkår og baseret på projektvurderingen. Ydelsesbeskrivelsen beskriver aftaleindgåelsen meget kortfattet, og det vil ofte være nødvendigt at aftale investorrådgiverens ydelser og samarbejde med investoren i fasen mere detaljeret.

Det bemærkes, at købsaftaler ofte vil være betingede af, at projektudvikleren opfylder forskellige vilkår. Det kan eksempelvis være, at det endelige projekt kan godkendes af investoren, at projektudvikleren opnår byggetilladelse og senere ibrugtagningstilladelse o.a.

Det forudsættes generelt, at investoren varetager alle vurderinger og forhandlinger af købsaftalens juridiske vilkår i hele forløbet.

5.4 Projektering

Investorrådgiverens indsats ifm. projektudviklerens projektering af byggeriet kan på mange måder svare til bygherrerådgiverens indsats ifm. totalentreprenørens projektering af en totalentreprise, jf. kapitel 3. Det afhænger dog af, hvor detaljeret investoren ønsker, at investorrådgiveren følger projekteringen og skal derfor aftales med investoren med udgangspunkt i ydelsesbeskrivelsen.

Forventningerne afstemmes ved, at investorrådgiveren udarbejder en ydelsesplan for sine ydelser til investorens godkendelse.

5.5 Udførelse

På samme måde afhænger investorrådgiverens indsats under udførelsen af investorens forventninger og skal derfor aftales med udgangspunkt i ydelsesbeskrivelsen.

5.6 Aflevering

Investorrådgiverens indsats ifm. aflevering kan på mange måder svare til bygherrerådgiverens indsats ved totalentreprise med den forskel, at det forudsættes, at projektudvikleren forudsættes at varetage alle opgaver i forbindelse med byggeriets færdiggørelse, mangelgennemgang og aflevering fra sine kontraktparter. Investorrådgiveren kan overvåge dette arbejde.

Den endelige overdragelse til investor sker på købsaftalens vilkår.

Når overdragelsen er sket, forudsættes investoren at varetage alle opgaver vedrørende byggeriet, med mindre andet er aftalt.

6. TEKNISK BESTILLER-RÅDGIVNING - OPP

Teknisk bestillerrådgivning omfatter rådgivning af en bestiller i forbindelse med gennemførelse af et projekt organiseret som offentligt-privat partnerskab (OPP), hvor bestilleren indgår aftale med et OPP-selskab om at projektere, bygge, eje og drive et bestemt byggeri i en længere årrække på eksempelvis 25 år. Herefter kan bestilleren overtage ejendommen på nærmere fastlagte vilkår.

Bestilleren får dermed rådighed over ejendommen mod at betale et fastlagt beløb i perioden - et beløb, der dækker både ejendommens finansiering samt drift og vedligehold af ejendommen. Endvidere kan tillige eventuelt forsyning samt aftalte servicefunktioner som kantinedrift, rengøring og andet dækkes. Intentionen med aftaleformen er, at OPP-selskabet ved at skulle drive ejendommen i en lang periode vil tænke mere langsigtet og dermed forventes at investere i en bedre teknisk og funktionel kvalitet for at opnå en langsigtet besparelse på drift og vedligehold.

Fordelen for bestilleren vil blandt andet være, at udgiften til ejendommen er kendt i aftaleperioden som en fastlagt løbende udgift.

OPP-selskabet skal realisere byggeriet i overensstemmelse med bestillerens krav til funktionalitet, kvalitet mv.

Aftale om realisering af OPP-projekter indgås oftest på grundlag af "Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens standardkontrakt for byggeri og anlæg som Offentlig-Privat Partnerskab".

En variant af aftaleformen er en aftale, hvor ejerskabet af ejendommen forbliver hos bestilleren, men hvor etablering og drift stadig varetages af OPP-selskabet.

6.1 Indledende rådgivning

Den indledende rådgivning vil normalt omfatte alle fire delfaser. Ift. OPP-projekter er afsnit 1.3 Teknisk finansieringsanalyse særligt vigtig i vurderingen af, om projektet er egnet til en OPP-aftale. En sådan vurdering kaldes også OPP-vurdering, og der henvises igen til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens vejledninger herom.

Den indledende fase afsluttes med udarbejdelse af byggeprogram med bilag samt betingelser for udbud, forhandling og indgåelse af OPP-aftale. Udbud skal ske efter reglerne i Udbudsloven eller EU-direktiverne og vil ofte ske som "udbud med forhandling".

Ydelserne udarbejdes parallelt med ydelserne i afsnit 6.2, der fastlægger krav til byggeriets drift.

Bestillerrådgiveren skal sammen med bestilleren organisere opgaver ifm. **tidsplanforhold, afgrænsning af lejemålets økonomi, risikoanalyse og arbejdsmiljø** under hensyn til aftaleformen.

6.2 Fastlæggelse af krav og udfaldskrav til byggeriets drift

Bestillerrådgiveren bistår med at fastlægge krav til byggeriets drift, herunder krav til byggeriets tekniske drift og vedligehold i aftaleperioden, men også krav til eventuelle andre serviceydelser, som OPP-selskabet skal yde, eksempelvis kantinedrift, rengøring mv. Kravene til drift i aftaleperioden vil som oftest være knyttet op til en betalingsmodel, der danner grundlag for regulering af det aftalte beløb, hvis OPP-selskabet ikke lever op til sine forpligtelser. Betalingsmodellen udarbejdes som oftest af bestillerens økonomiske rådgiver.

Betingelser for afregning skal fastlægges, herunder eksempelvis også forudsætninger for afregning af energiforbrug og andre variable omkostninger, der afhænger af ejendommens brug.

I en OPP-aftale vil normalt indgå betingelser for ejendommens overdragelse til bestilleren efter aftaleperiodens udløb, herunder ligeledes krav til ejendommens vedligeholdelsestilstand ved overdragelsen set i sammenhæng med en fastlagt pris.

6.3 Valg af OPP-selskab

Valg af OPP-selskab sker normalt på grundlag af udbud med forhandling/konkurrencepræget dialog, og bestillerrådgiverens ydelser skal tilpasses den konkrete valgte udbuds- og forhandlingsform.

Eksempelvis har omfanget af forhandlingsmøder og hele tidsforløbet også væsentlig betydning for bestillerrådgiverens ydelser.

I hele forløbet skal bestillerrådgiverens opgaver og samarbejde med bestilleren og bestillerens eventuelle andre rådgivere afklares.

6.4 Projektering

Ydelsesbeskrivelsen giver et forslag til bestillerrådgiverens ydelser i projekteringsfasen. Ydelserne kan på mange punkter svare til totalentrepriseformen, men med den forskel, at det er OPP-selskabet, der varetager bygherrerollen og dermed har ansvaret eksempelvis for arbejdsmiljø og arbejdsmiljøkoordinering under projektering og udførelse.

I hele forløbet vurderer bestillerrådgiveren OPP-selskabets løsningsforslag og projektdokumentation og indstiller til bestilleren herom, jf. ydelsesbeskrivelsen og bygherrerådgiverens egen ydelsesplan.

Det er også i denne fase vigtigt, at bestillerrådgiveren løbende registrerer forlangte og aftalte ændringer samt eventuelle hindringer, så eventuelle konsekvenser for OPP-aftalen kan fastlægges.

6.5 Udførelse

På samme måde kan bestillerrådgiverens ydelser under udførelsen aftales med udgangspunkt i ydelsesbeskrivelsen og eventuelt med inspiration fra tilsvarende ydelser ifm. totalentreprise.

6.6 Aflevering

Tilsvarende gælder bestillerrådgiverens ydelser ifm. aflevering.

Det er OPP-selskabet, der har ansvaret for byggeriets kvalitet og eventuelle mangler, men det er hensigtsmæssigt, at bestillerrådgiveren foretager sin egen gennemgang af byggeriet på bestillerens vegne.

Den endelige ibrugtagning og overdragelse til bestilleren ved indflytning sker på OPP-aftalens vilkår.

Når overdragelsen er sket, forudsættes OPP-selskabet sammen med bestilleren at varetage alle opgaver vedrørende byggeriet, med mindre andet er aftalt.

7. ANDRE YDELSER

Kapitel 7. "Andre ydelser" indeholder en række ydelser, der kan tilvælges af bygherren - ofte i samarbejde med bygherrerådgiveren. Tilvalget vil være afhængigt af byggeriets karakter og organisering – og af bygherrens egen organisation og de kompetencer, den besidder.

Ydelserne udgør samtidigt en afgrænsning af bygherrerådgiverens ydelser, idet andre ydelser, der ikke er tilvalgt og defineret i aftalen, ikke kan forventes løst af bygherrerådgiveren.

Det er dog en del af bygherrerådgiverens opgave at gøre bygherren opmærksom på ydelser, der bør håndteres i den konkrete opgave - enten af bygherrerådgiveren eller af bygherrens øvrige organisation.

Det er således vigtigt, at bygherrerådgiveren gennemgår "Andre ydelser" sammen med bygherren for at sikre, at behovet for og ansvaret for håndtering af de enkelte ydelser er afklaret, og at ydelserne klart defineres og afgrænses hensigtsmæssigt ift. bygherren og bygherrens øvrige aftaleparter.

Generelt gælder, at såfremt parterne ikke har aftalt omfanget af ydelsen nærmere, er det bygherrerådgiveren, som fastlægger ydelsens omfang.

"Andre ydelser" er baseret på de tilsvarende ydelser i YBL 18 og er i mange tilfælde identiske, når det drejer sig om ydelser, der kan varetages enten af bygherrerådgiveren, af den projekterende rådgiver eller af en af bygherrens øvrige kontraktparter, eksempelvis en entreprenør.

Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI
Vesterbrogade 1E, 3. sal
1620 København V
T: +45 3525 3737
E: fri@frinet.dk
www.frinet.dk

DANSKE ARKITEKTVIRKSOMHEDER
Vesterbrogade 1E, 2. sal
1620 København V
T: +45 32 83 05 00
E: info@danskeark.dk
www.danskeark.dk

Bygherreforeningen
Borgergade 111
1300 København K
T: +45 70 20 00 71
E: info@bygherreforeningen.dk
www.bygherreforeningen.dk