

PARTNERING – får bygherren ansvaret?

Ved partnering afhænger det færdige byggeris form, funktion, byggetekniske standard, totaløkonomi m.v. af parternes samarbejde og tillid til hinanden. Men kan bygherren placere og dokumentere ansvaret, hvis der viser sig byggeskader i et byggeri opført i partnering? Kan bygherren evt. selv have pådraget sig et ansvar i partneringsamarbejdet?

HVAD ER PARTNERING?

Begrebet "partnering" anvendes om en samarbejdsform i et bygge- og anlægsprojekt, der som udgangspunkt er baseret på dialog, tillid, åbenhed og med tidlig inddragelse af alle parter. Projektet gennemføres med en fælles målsætning formuleret ved fælles aktiviteter og baseret på fælles økonomiske interesser. I en partneringaftale samarbejder bygherre, rådgiver, udførende og leverandør om planlægning, projektering og udførelse af et byggeprojekt i et omfang, der varierer fra sag til sag.



Krav om overvejelser om partnering og samlet udbud

Af bekendtgørelsen om støtte til almene boliger følger krav om, at bygherren i relevant omfang – og under hensyntagen til byggesagens størrelse, karakter og kompleksitet – skal foretage en systematisk vurdering af, om den konkrete byggeopgave skal gennemføres som et samlet udbud eller på grundlag af en partneringaftale.

I praksis er der kun opført få almene byggerier ved valg af samlet udbud eller af partnering, men i flere af dem har der været problemer med svigt og skader, som har ført til anmeldelse i Byggeskadefonden. I hvert af disse tilfælde har den særlige organisering af byggesagen givet anledning til komplikationer, som især skyldes, at bygherrens kontraktpartnere ikke har levet op til den tillid, de var blevet vist.

I et tilfælde med samlet udbud havde et selskab påtaget sig opførelse, bygningsdrift og vedligeholdelse af en kommunal ældreboligafdeling med serviceareal og en daginstitution for børn i samme byggeri i 15 år. Selskabet var stiftet som et OPP-datterselskab af et privat forretningsførerselskab. Kort efter konstatering af vandindtrængningsproblemer likviderede selskabet og efterlod kommunen uden væsentlig dokumentation om byggeriets opførelse og drift blot 4 år efter afleveringsdagen. Kommunen havde forladt sig på, at selskabet havde fuld kontrol over byggeriet – også i driftsperioden.

I et andet tilfælde med partnering indgik en amtskommune i 2006 aftale med en totalentreprenør om ombygning og opførelse af



ældreboliger med tilhørende serviceareal. Den lokale kommune overtog byggesagen ved amternes nedlæggelse 1. januar 2007, og byggeriet blev afleveret i november samme år. Herefter pågik omfattende mangelfhjælpning. I sommeren 2008 var entreprenøren på vej mod konkurs, og kommunen måtte selv stå for færdiggørelse af mangelfhjælpning med inddragelse af nye entreprenører m.v. Byggesagen forløb ret kaotisk, bl.a. uden dokumentation for kvalitetssikring. Ved fondens eftersyn blev der fundet flere byggetekniske forhold, som ud fra en teknisk vurdering måtte anses som byggeskade og dermed dækningsberettigede i fonden. Også i dette tilfælde manglede fornøden dokumentation.

Bygherren kan få ansvaret ved upræcise formuleringer

Den bygherre, der vælger partnering eller samlet udbud, gør det i tillid til, at disse samarbejdsformer i længden sikrer et bedre,

mere gennemtænkt, driftsvenligt byggeri end andre aftaleformer.

Fondens erfaringer peger på, at det afgørende for et godt resultat ofte er valg af de rigtige samarbejdspartner. Hvis det går galt, f.eks. fordi en entreprenør – måske af andre årsager – bliver økonomisk nødlidende, får man brug for de juridiske dele af kontraktmaterialet. Har man kun en overordnet

Byggeri og renovering i partnering er baseret på dialog, tillid og åbenhed mellem alle parter og på en tidlig inddragelse af alle involverede.

fortsættes næste side

KRAV VED PARTNERING

Som hovedregel skal den almene bygherre finde sine samarbejdspartnere i konkurrence. Vil man anvende en partnering-model skal udbud ske meget tidligt, og det skal fremgå af konkurrencematerialet til rådgivere og entreprenører, at der ud over normale ABR- og AB-kontrakter skal indgås en aftale om partnering. Partneringaftalens indhold skal være en del af udbudsmaterialet.



PARTNERINGAFTALEN

For at motivere interessenterne kan der i en partneringaftale indbygges incitamenter evt. i form af bonus ved indfrielse af fælles mål. I det støttede byggeri kan man ikke anvende bonusaftaler, som f.eks. belønner entreprenører og rådgivere økonomisk, hvis et byggeri gennemføres til tiden, uden væsentlige mangler og uden arbejdsulykker. Det skyldes de lovmæssige økonomiske vilkår for støttet boligbyggeri; det er den godkendte anskaffelsessum ved skema B (efter tilbudsindhentning) der udgør den bindende ramme for den enkelte byggesag, og bonus har ikke karakter af en nødvendig merudgift, der kan afholdes ved byggeriets afslutning – heller ikke hvis det generelle maksimumbeløb er overholdt.

SAMLET UDBUD

Samlet udbud (OPS uden finansiering) er en udbudsform, hvor leverandøren af byggeriet også forpligtes til i en længere årrække at stå for drift og vedligeholdelse af byggeriet. Hvor denne form anvendes i støttet boligbyggeri, skal der indgås særskilte kontrakter om opførelsen og om driften.

partneringaftale at støtte sig til, vil byggeriet hurtigt køre af sporet.

Bygherren kan desværre have pådraget sig ansvaret helt eller delvist, fordi det ikke i samarbejdsaftalerne og ved efterfølgende planlægnings-, projekterings- og byggemøder har været præciseret, at ansvaret for f.eks. projektering af en tagkonstruktion naturligvis påhviler rådgiverne, selvom bygherren i samarbejdet har fremført ønsker til f.eks. materialevalg af hensyn til levetid og fremtidige drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

Bygherren skal derfor både i aftaler og i samarbejdet være meget opmærksom på de juridiske aspekter. Forskellen i ordvalg kan ofte være hårfin på, om bygherren f.eks. i et projekteringsmødereferat refereres for at fremføre et ønske eller refereres for at fremsætte et krav, som kan ende med at blive ansvarspådragende.

Fondens praksis i skadesager

I skadesager, hvor der teknisk set foreligger en dækningsberettiget byggeskade, kan fonden undlade dækning helt eller delvist, hvis bygningsejeren helt eller delvist er årsag til skaden. Det kan f.eks. skyldes bygherrens medvirken ved projektering, materialevalg eller tilsyn. I partneringtilfælde kan det således forkomme, at bygningsejeren hverken kan gøre krav gældende mod sine kontraktpartnere eller opnå dækning i Byggeskadefonden.