

Center for Miljø, Plan og Teknik - Byggeri

Att.: Jens Bendix jeben@slagelse.dk

CC.: Byrådsmedlemmer af samarbejdsudvalget for kommunale bygge- og anlægsudbud

villum@slagelse.dk og vincents@slagelse.dk

Slagelse, den 15. februar 2019

Notat om byggemodning sikkerhedsstillelse / bankgarantier

Dette notat har til formål, at beskrive uhensigtsmæssigheden i forbindelse med de af kommunen krævede sikkerhedsstillelser og bankgarantier, i forbindelse med private bygge- og anlægsprojekter, og vil med udgangspunkt i en konkret sag, forholde sig kritisk over for en fortsættelse af den gældende praksis, omkring sikkerhedsstillelse og bankgarantier.

Indledning

Af byggelovens § 4. Stk. 2. fremgår det, at den enkelte kommune *kan* stille krav om sikkerhed for, at arbejderne udføres, inden bebyggelsen tages i brug. Der er således ikke noget krav om en sådan sikkerhedsstillelse, men alene tale om en politisk beslutning, som træffes af det respektive byråd.

I Slagelse kommune er der et politisk ønske om, at der i den indeværende byrådsperiode skal bygges 1500 nye boliger. En kortlægning anslår et samlet potentiale på 3000 boliger (Ref. SN 15. maj 2018), og der er allerede nu 3800 lokalplanlagte boliger i Slagelse (Ref. SN 18. juni 2018).

Med mindre der er et politisk ønske om, at disse høje boligsmål alene skal ske ved brug af offentlige bygherrer, skal det gøre betydelig mere attraktivt for private lokale bygherrer, at gå i gang med at udvikle større boligprojekter.

Sikkerhedsstillelse / bankgaranti

En af de "skruer" som der kan justeres på, og dermed gøre det mere attraktivt for private lokale bygherre, er kravet om sikkerhedsstillelse / bankgaranti i forbindelse med byggemodninger. Et krav der ikke stilles til de af kommunen ejede boligselskaber, hvilket i sig selv giver en betydelig konkurrencemæssig skævvridning.

Sikkerhedsstillelse / bankgaranti, er en betydelig omkostning for de private bygherrer, da pengeinstitutterne typisk kræver et oprettelsesgebyr, et gebyr for nedskrivning af garantien samt en løbende garantiprovision ofte kombineret med en minimumsprovision.

Det skal bemærkes, at det sjældent er forekommet, at Slagelse Kommune har været nødt til at gøre brug af sikkerhedsstillelse / bankgaranti i forbindelse med byggemodninger.

Konkret sag – Byggemodning Vejsgårdtoften 70, 4241 Vemmelev

HJ Huse foretager på vegne af Skovbrynet Ejendomme, byggemodning på adressen Vejsgårdtoften 70, som omfatter privat fællesvej med vejløb, fortove, vejbelysning og skilte. Den underlæggende ledningsføring til kloak, regnvand mm. fortages af SK Forsyning.

I Brev af 15. januar 2019 fra Center for Miljø, Plan og Teknik, bliver HJ Huse præsenteret for et krav om en sikkerhedsstillelse på **kr. 2.813.000**, - som er fremkommet ved, at Slagelse Kommune har vurderet, at der er udført 50% af en af dem vurderet samlet byggemodningssum på **kr. 5.625.200**, -.

HJ Huse har i mail af 16. januar 2019, gjort indsigelse mod denne opgørelse, og skriver her at den samlede byggemodningssum som udvikler står for, vejforløbet inkl. fortovej og vejbelystning, udgør ca. **kr. 1.600.000,-**.

Der er dermed et betydeligt stykke vej op til de **kr. 5.625.200,-**, som Slagelse Kommune har vurderet den samlede byggemodningspris til. Det må lægges til grund, at der i dette beløb er medtaget omkostningerne til de underlæggende ledningsføringer, som er udført af SK Forsyning. HJ Huse har i den sammenhæng, alene betalt tilslutningsafgift.

I brev af 30. januar 2019, skriver Center for Miljø, Plan og Teknik nu, at de efter den seneste besigtigelse nu vurderer, at der kun mangler 35%, hvorfor sikkerhedsstillelsen nu skal udgøre **kr. 1.969.000,-**.

HJ Huses vurdering

Det er HJ Huses vurdering, at den af Slagelse Kommune beregnede samlede byggemodningssum, bygger på en forkert præmis og, at udgangspunktet for beregningen ganske enkelt er forkert, idet vi ikke mener at det underliggende ledningsarbejde, som er udført af SK Forsyning, skal medtages i den samlede byggemodningsomkostning som kan henføres til HJ Huse.

Beregningen af sikkerhedsstillelsen bør derfor se ud som følger:

- | | |
|---|---|
| • Vejanlæg m/fortove, vejbelystning og skilte | Kr. 1.600.000,- |
| • Udført arbejde 65 % | Kr. 1.040.000,- |
| • Rest arbejde 35 % til sikkerhedsstillelse | Kr. 560.000,- (burde være kr. 0,-) |

Afslutning

Ovennævnte forhold rejser to helt afgørende principielle spørgsmål:

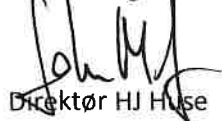
- Den faglige saglighed i de af Slagelse Kommune foretagne vurderinger.
- Diskrepansen mellem de politiske ønsker om øget boligbyggeri, og den manglende attraktivitet for de private lokale bygherrer.

I samarbejdsudvalget for kommunale bygge- og anlægsudbud, pågår der allerede et godt og konstruktivt arbejde, som blandt andet omfatter mulighed for videndeling omkring realistiske økonomiske rammer for et givent bygge- og anlægsprojekt. Hvis dette lykkes, vil der være tale om en nytænkning inden for kommunalt/privat samarbejde. Dette nye og konstruktive samarbejde bør afspejles i vurderingerne for sikkerhedsstillelse, således at disse fremover bliver mere realistiske.

For at øge attraktiviteten for private lokale bygherrer, til at igangsætte lokalt forankrede bygge- og anlægsprojekter, kunne det være formålstjenstligt, at udjævne konkurrenceforvridningen mellem de kommunalt ejede boligselskaber og de private lokale bygherrer. Også dette ville være en nyskabelse, og give genlyd i hele Danmark

– Slagelse Kommune som den mest innovative og byggevenlige kommune i Danmark

Med venlig hilsen



Direktør HJ Huse

John Møller Jensen