

- At træffe beslutning om byggeriets størrelse, ydre og indre udformning samt kvalitet
- At afholde udbud af projekterings- og byggearbejder
- At fastlægge og fastholde de økonomiske og projektmæssige mål gennem byggeprocessen
- At definere opgaver og ansvar for byggeriets parter
- At udnytte og deltage i udveksling af erfaringer fra tidligere byggerier.

I opgaven indgår således et ansvar over for de bevilgende myndigheder, samfundet og brugerne for, at den færdige bygning er tilfredsstillende i arkitektonisk, brugsræssig, teknisk, miljømæssig og økonomisk henseende.

Åben konkurrence

Efter gældende regler er det alene almene boligorganisationer, der kan få tilsagn til opførelsen af nyt alment boligbyggeri og stå som bygherre og driftsherre for boligene. Der er ikke krav til kommunens udpegnings af, hvem der skal have tilsagnet og stå for byggeriet og dermed ingen konkurrence om at finde bygherren. Med lovforslaget sikres det, at kommunerne ikke udelukkende henvender sig til tidligere kendte bygherrer men aktivt medvirker til at finde den mest professionelle bygherre i åben konkurrence, så nyt alment byggeri bliver opført bedst og billigst.

For at skabe de bedste vilkår for tilvejebringelsen af konkurrence fra private i forbindelse med varetagelsen af bygherrolleren, foreslås det, at hele bygherreopgaven kan tildeles private. Derved etableres der åben konkurrence om bygherreopgaven mellem såvel almene boligorganisationer som private.

Når bygherreopgaven tildeles en anden end den endelige ejer, er det en forudsætning for tilsagnet, at byggeriet overdrages til den endelige bygningsejer, dvs. til en almen boligorganisation. Dette skal ske senest ved ibrugtagningstidspunktet. Kommunens udvælgelse af ansøger sker efter princippet om det økonomisk mest fordelagtige tilbud, som kendes fra udmøntningen af tilbudslovgivningen. Det forudsættes, at der lægges afgørende vægt på den pågældende bygherres professionalisme og faglige kompetence, det i ansøgningen skitserede projekt, herunder forholdet mellem projektets pris (ikke-bindende overslag) og kvalitet samt på honorarets størrelse.

Herudover vil der blive stillet krav om, at invitation til at deltage i ovennævnte åbne konkurrencer eller udbud som minimum skal ske ved landsdækkende annoncering.

Byggerierne vil i øvrigt være omfattet af de gældende regler om det almene byggeris tilrettelæggelse og gennemførelse, eksempelvis om kvalitetssikring, totaløkonomi og logistik. Det gælder desuden, at bygherren skal udbyde byggearbejderne efter reglerne i lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren (tilbudsloven) med tilhørende bekendtgørelse. Dette indebærer, at byggearbejderne ikke kan udføres i eget regi.

Det er efter lovforslaget en forudsætning for kommunalbestyrelsens tilsagn, at bygherren er fundet i konkurrence. Dette gælder også i de tilfælde, hvor en almen boligorganisation har erhvervet grunden med henblik på senere at opføre almene boliger med offentlig støtte. Forud for konkurrencen træffer kommunen de nødvendige aftaler med ejeren om disposition over byggegrunden.

Der vil blive udstedt en bekendtgørelse, som uddyber lovens bestemmelser og nærmere regulerer forholdet mellem de forskellige aktører i støttesagen. Endelig vil der blive udarbejdet en vejledning til kommunerne til hjælp med gennemførelsen af konkurrencen om udpegnings af bygherren. Denne vejledning vil blive udarbejdet i samarbejde med de relevante parter.

ad. 2. Ændring af klageregler i byggeloven og masteloven.

Efter de gældende regler i byggeloven behandler statsamtene klager over kommunernes afgørelser efter byggelovgivningen, mens Økonomi- og Erhvervsministeriet behandler klager over sådanne afgørelser truffet af Københavns og Frederiksberg Kommuner.

Tilsvarende behandler statsamtene klager over kommunernes afgørelser efter masteloven, mens Økonomi- og Erhvervsministeriet behandler klager over sådanne afgørelser, truffet af Københavns og Frederiksberg Kommuner.

Med forslaget overføres kompetencen til at behandle klager over afgørelser truffet af Københavns og Frederiksberg Kommuner vedrørende byggelovgivningen fra Økonomi- og Erhvervsministeriet til Københavns Overpræsidium. Herved opnås et klagesystem for disse kommuners afgørelser, som svarer til det eksisterende klagesystem for de øvrige kommuners afgørelser i henhold til byggelovgivningen samtidig med, at byggelovens klagebestemmelser forenkles og moderniseres, så centraladministrationen bliver frigjort for klagesager på dette område.

Som konsekvens af ændringen af byggelovens klagebestemmelser foreslås samtidig en ændring af de tilsvarende klagebestemmelser i masteloven, så der