



LÆGERNES
PENSIONS
BANK

SKAL DU BYGGE NY PRAKSIS ELLER BYGGE DIN PRAKSIS OM?

GODE RÅD TIL ERHVERVSKUNDER I FORBINDELSE MED BYGGEPROJEKTER

SKAL DU BYGGE NY PRAKSIS ELLER BYGGE DIN PRAKSIS OM?

GODE RÅD TIL ERHVERVSKUNDER I FORBINDELSE MED BYGGEPROJEKTER

Mange praktiserende læger har i de senere år gennemført større byggeprojekter. Det har været i form af ombygning, større tilbygninger eller nybygninger. Beslutningen om at bygge nyt åbner for en spændende tid med væsentlige overvejelser og beslutninger, hvor det er vigtigt at have de rigtige rådgivere med fra begyndelsen. I denne pjeces har vi samlet nogle af de erfaringer, som Lægernes Pensionsbank og vore kunder har fået i sådanne projekter.

HVAD KAN GÅ GALT?

Her er nogle eksempler på, hvilke problemer nogle af de læger, der har sat byggeprojekter i gang, er stødt på

- Det blev alt for dyrt. Den nye praksisbygning var budgetteret til 12 mio. kr., men endte med at koste 14 mio. kr.
- Entreprenøren gik konkurs undervejs i projektet og havde ikke incitament til at lave projektet færdigt. Parkeringspladsen foran praksis var et stort byggerod to år efter, at lægerne var flyttet ind.
- Entreprenøren gik konkurs undervejs i projektet. Det betød, at projektet blev forsinket og dyrere end budgetteret. Der var inden start tydelige tegn på likviditets-problemer hos entreprenøren, fx havde han forlangt 18 rater i rateudbetalingsplanen. Desuden skiftede entreprenøren bank undervejs i forhandlingsforløbet.
- Lægerne opgav at få frigivet en deponeringskonto på 250 tkr. Omkostningerne til advokat/retssag mod entreprenør ville være blevet højere.

Ting kan altid gå galt, men jo bedre man forbereder sig, jo større er chancerne for et godt resultat.

HVILKE RÅDGIVERE SKAL I BRUGE, OG HVAD ER DERES ROLLER?

Revisoren skal hjælpe med budgettet, der belyser omkostninger og mulige merindtægter. På grundlag af det fastlægges de økonomiske rammer for projektet.

Entreprenøren kommer med forslag til et projekt, der vil kunne holdes inden for de økonomiske rammer, budgettet giver mulighed for. Entreprenøren indgår aftaler med de relevante håndværkere og styrer byggeprojektet. Det er her forudsat, at man anvender totalentreprisemodellen, hvor entreprenøren har ansvaret for den totale leverance.

Advokaten skal sikre klarhed omkring, hvilke modeller for ejerskab der er relevante/fordelagtige. Derudover skal advokaten stå for tilretning/godkendelse af entreprisekontrakten. Sidst, men vigtigst, skal advokaten rådgive lægerne om, hvordan bygherren (lægerne) sikres bedst muligt i byggeperioden og i tiden lige efter. I den forbindelse skal advokaten desuden udfærdige og godkende de forskellige garantier, der stilles undervejs i projektet.

Den byggesagkyndige (arkitekt/ingeniør/bygningskonstruktør) skal vurdere, om byggeprojektet hænger sammen rent byggeteknisk og kan komme med forslag til ændringer og forbedringer. Derudover skal den byggesagkyndige godkende udbetalinger i forhold til den aftalte rateplan. Denne skal sikre, at entreprenøren hele tiden har udført mere arbejde, end han har fået betaling for. Under byggeprocessen skal den byggesagkyndige følge byggeriet på lægernes vegne.

Pengeinstituttet rådgiver om finansiering i byggeperioden og tiden efter og stiller finansiering til rådighed.

Realkreditinstituttet stiller finansiering til rådighed (inden for 60 pct. af værdien af ejendommen).

ENTREPRENØREN - HVEM ER DET?

Hvis entreprenøren går konkurs eller laver dårligt arbejde, giver det problemer for bygherren. Det er bestemt ikke ualmindeligt, at en entreprenør går konkurs. Derfor er det fornuftigt at gøre sit hjemmearbejde ordentligt:

- Find ud af, hvem entreprenøren er.
- Undersøg, om entreprenørens økonomi er i orden.
- Få adgang til entreprenørens regnskaber.
- Tal med advokaten herom.
- Undersøg, om entreprenøren har lavet lægehuse før.
- Hvis ja, er der så nogen i den pågældende praksis, I kan tale med om deres erfaringer?

CODE RÅD OM ENTREPRISEKONTRAKTEN

Få advokaten med i arbejdet med entreprisekontrakten.

Få lavet en aftale, så den samlede pris for projektet ikke kan stige voldsomt undervejs. Forlang altid en bankgaranti for entreprenøren, der dækker, hvis arbejdet ikke bliver gjort færdigt eller ikke er i orden.

Forsøg også at sikre jer selv bedst muligt, hvis entreprenøren går konkurs:

- Vær opmærksom på, om der er tegn på dårlig likviditet hos entreprenøren, fx ønske om mange rateudbetalinger, bankskift eller brug af mange forskellige banker.
- Stil som udgangspunkt krav om, at I først betaler, når varen er leveret, dvs. ved byggeriets aflevering. Lægernes Pensionsbank stiller garanti herfor. Alternativt kan I kræve, at der i projektforløbet højst udbetales fx 50 pct. af det udførte arbejde. Så vil entreprenøren være

stærkt motiveret for at få netop jeres byggeri færdigt.

Vær opmærksom på, at hvis de sidste rater ikke er profitable nok for entreprenøren, så risikerer I, at han anvender sine håndværkere på andre og mere profitable jobs og lader jeres arbejde vente.

Vær opmærksom på, at hvis du skal skifte entreprenør/håndværkere for at få en mindre del af projektet færdigt til sidst (fx en parkeringsplads), så vil der typisk ikke være penge nok tilbage i en traditionel rateudbetalingsplan.

Vær hård i forhandlingerne med entreprenøren: "Hvis du ikke har likviditet, eller hvis din bank ikke stoler på dig, så kan vi ikke bruge dig til at bygge for os".

Det er i denne fase, der især skal trækkes på advokaten.

FINANSIERING UNDERVEJS OG BAGEFTER

Der er mange måder at finansiere byggeriet på undervejs. Typisk stiller Lægernes Pensionsbank en bankgaranti for lægerne over for entreprenøren. Garantien skal dække betalingen for projektet. Derudover oprettes der en byggekredit i banken. I takt med at byggeriet gøres færdigt, udbetales der - efter godkendelse fra den byggesagkyndige - fra byggekrediten, jf. den rateudbetalingsplan, som er aftalt i entreprisekontrakten. Samtidig nedskrives garantien.

Når byggeriet er færdigt, fastlægger lægerne i samarbejde med banken den endelige finansiering.

