

Byggeriets nye aftalevilkår

Et indblik i opdateringen af bygge- og anlægsbranchens
Almindelige Betingelser og ændringerne, der følger af
AB 18, ABT 18 og ABR 18

DAHL

| advokatfirma

Forord

Byggeriets efterhånden længe benyttede standardvilkår AB 92, ABT 93 og ABR 89 blev i januar 2019 afløst af opdaterede betingelser i form af AB 18, ABT 18 og ABR 18.

På overfladen ligner vilkårene sig selv, men der er både nye tiltag, præciseringer og nuancer, der giver god anledning til, at byggeriets parter orienterer sig i de nye vilkår og giver håndteringen af området et serviceeftersyn. Hos DAHL har vi gennemgået de nye betingelser og i en længere artikelserie fremhævet de væsentligste ændringer. Artiklerne er samlet i denne digitale e-bog, som frit kan downloades for alle med interesse for byggeriets aftalevilkår.

Som med de tidligere aftalevilkår er det vigtigt, at betingelserne altid anvendes i rette kontekst, med loyalitet mellem aktører og med fokus på at løse konflikter frem for at skabe dem. Anvendelse af betingelserne kræver indsigt og påpasselighed.

Hos DAHL Advokatfirma står vi parat med kvalificeret rådgivning. Vores team af specialister har mange års erfaring med entrepriserettens mange facetter og kender til de udfordringer, som ofte opstår i bygge- og anlægsbranchen.

Kontakt os gerne for en uforpligtende drøftelse.

Indholdfortegnelse

Nye aftalevilkår til byggeriets parter	5
Skal standarddokumenter revideres?	8
AB 18 - Nye bestemmelser om bygherrens udbud og entreprenørens tilbud	11
AB 18 - Begrænsninger i bygherres mulighed for at rette krav direkte imod underentreprenører	14
AB 18 - Sikkerhedsstillelse og forsikring	17
AB 18 - Opstramning af kravene for entreprenørens ydelse	21
AB 18 - Digitale bygningsmodeller	24
AB 18 - Entreprenørprojektering	27
AB 18 - Ændringer og ekstraarbejder	30
AB 18 - Ændringer vedrørende betaling	33
AB 18 - Ophævelse	35
AB 18 - Tidsfristforlængelse og forsinkelse	38
AB 18 - Førgennemgang, aflevering og 1- og 5-års eftersyn	42
AB 18 - Entreprenørens afhjælpningsret og -pligt	45
AB 18 - Mangler	49
Løsning af tvister	53
APP (Appendikser): Projektudvikling, Projektoptimering, Driftskrav og Incitamenter	56
AB Forenklet - til de mindre og enklere entrepriser	60
Nye regler for behandling af sager ved Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed	63
ABT 18 – Nye regler for totalentreprise	66
ABR 18 – Reviderede regler for rådgiveraftaler	69

Nye aftalevilkår til byggeriets parter



Nye aftalevilkår til byggeriets parter

Byggeriets efterhånden længe benyttede standardvilkår AB 92, ABT 93 og ABR 89 er afløst af opdaterede betingelser. Efter udkast, høringsperiode og udgivelse af betænkning er afløserne AB 18, ABT 18 og ABR 18 taget i brug af byggeriets parter i januar 2019. På overfladen ligner vilkårene sig selv, men der er både nye tiltag, præciseringer og nuancer, der giver god anledning til at give håndteringen af området et serviceeftersyn.

AFTALESYSTEMET OG OVERORDNEDE BETRAGTNINGER

Inden for byggeriet har der i mere end 100 år været tradition for, at grundlaget for parternes aftaler er blevet baseret på "agreed documents", fremfor individuelt forhandlet i hver enkelt sag eller reguleret ved lov eller bekendtgørelse. Disse *agreed documents* kaldes "almindelige betingelser" (AB).

De første AB blev taget i brug i 1890. Gennem tiderne er AB blevet redigeret ca. hvert 25. år. Da de hidtil benyttede vilkår er udgivet i perioden fra 1989 til 1993, har der længe været optræk til en tiltrængt revision. Denne revision foreligger nu i form af ny AB, ABT (almindelige betingelser for totalentreprise) og ABR (almindelige betingelser for rådgivning) med tilhørende betænkning (betænkning nr. 1570, 2018) udgivet af AB-udvalget.

Grundelementerne i enhver aftale om en byggesag, definition af aftales omfang, om pris, om ekstraarbejder og om tid ligner i vid udstrækning sig selv, men de har alle fået et sprogligt og indholdsmæssigt serviceeftersyn.

STYRKELSE AF BYGGEPROCESSEN FRA PROJEKTERING TIL UDFØRELSEN

Udvalget har vægtet meget højt at styrke selve byggeprocessen, fra projektering til udførelsen. På et enkelt punkt har Udvalget "opfundet" et nyt regelsæt, der passer til virkeligheden. Dette drejer sig om den eller de situationer, der efterhånden nærmere er hovedreglen frem for undtagelsen, hvor Entreprenøren (Underentreprenøren/Leverandøren) påtager sig at udføre en del af den samlede projektering. Under tiden kaldet for "mellemform", fordi det aftaleretligt hverken er hoved-, under-, fag- eller totalentreprise. Klare regler herom, sammen med klare regler om planlægning af projektering og planlægning af udførelse og planlægning af tid og økonomi, vil medvirke til en samlet styrkelse af byggeprocessen. Dette i hvert fald, såfremt bestemmelserne herom følges efter Udvalgets hensigt.

Mange parter dyrtkøbte erfaringer gjort indenfor området viser imidlertid, at til enhver rettighed knyttes en tilsvarende forpligtigelse, hvilket byggeriets (professionelle) parter gennem tider har været gode til at indse og udnytte. Uanset udvalgets gode intentioner, vil der givet fortsat være parter, som næppe opgiver sine hidtidige anvendt taktikker, med optimering af egne muligheder for øje, fremfor optimering af byggesagens samlede resultat.

DE ENKELTE BESTEMMELSER

Udvalget har redigeret de enkelte bestemmelser, der er af væsentligst betydning for en byggesag, og som derfor oftest giver anledning til uenigheder.

Dette drejer sig blandt andet om **reglerne for ekstra-arbejder**, der nu findes i AB 18 §§ 23-25. I reglerne præciseres nu, hvordan opgør ved anvendelse af enhedspriser skal ske. Hermed kan en mangeårig diskussion herom endelig slutte. Hertil er der kommet et system, hvorefter parterne hver især kan spørge hinanden om, hvorvidt et givent arbejde betragtes som værende en del af kontraktudførelse eller udgør et ekstraarbejde.

Reglerne om både bygherres og entreprenørens **forsinkelse** er stort set uændrede. Reglerne findes i AB 18 §§ 39–43. Derimod er kravene til bygherrens **varsling af dagbod** blevet præciseret, så det nu kan lade sig gøre at varsle korrekt (fristene vil næsten til at anføre).

Udvalget har beskrevet en præcis procedure for varsel og påkrav, og samtidigt i sine bemærkninger anført, at når fremgangsmåden anvendes, har bygherren krav på dagbod. Derved signalere Udvalget til Voldgiftsretterne (og advokater), at der ikke med tiden skal opstilles eller opfindes supplerende krav.

Udvalget har videre medtaget en **bestemmelse om forcering (AB 18 § 41)**. Det fremgår heraf, at entreprenøren har ret til vederlag for udført forcering, hvilket næppe i sig selv er overraskende. Hertil fastslås, at den Entreprenør, der mødes af et uberettiget dagbodsvarsel, kan iværksætte forcering for bygherrens regning, indenfor rimelighedens grænser.

Udvalget har desuden revideret hele **konfliktløsnings-systemet** og indført en "konfliktløsningstrappe". Reglerne findes i AB 18 §§ 64–69. Der kan fortsat begæres syn og skøn og indledes voldgiftssag, men adgangen er ikke længere umiddelbar. Parterne "tvinges" til at søge tvister løst i mindelighed, og parterne kan ikke anlægge voldgiftssag førend 4 uger efter et forhandlingsforløb er passeret. Det samme gælder for iværksættelse af syn og skøn, der ikke sker med henblik på at sikre bevis.

Udvalget har videre indført en ny afgørelsestype, kaldet "hurtig afgørelse". Herved følger der en række procesregler, der fører til afgørelse af en uenighed, der er bindende mellem parterne. Der er dog mulighed for at prøve afgørelsen ved voldgift, hvis en sag anlægges indenfor en frist på 8 uger. Bestemmelsen forventes at kunne blive meget byrdefuld i byggesager, hvor parterne – uanset årsag – kommer skævt afsted. Det kan dog muligvis være Udvalgets hensigt, da sådanne risici vil gøre parter mere forligsvillige.

FREMTIDEN

Der er ingen tvivl om, at de nye regler skal "bundfælde" sig i løbet af de kommende år. Byggeriets parter må gennem samarbejde og fremtidige byggesager finde lejet for reglernes anvendelse og udstrækning. Det er ligeledes vores forventning, at de af byggeriets parter, der har mulighed herfor, vil lave tillæg og/eller ændringer til de nye vilkår, sådan som det også var tilfældet med de hidtil gældende. Uanset hvordan betingelserne i fremtiden kommer til at fungere, vil god forberedelse af anvendelsen være stærkt tilrådeligt.

I de kommende kapitler gennemgår vi de nye almindelige betingelser styk for styk med fokus på de væsentligste ændringer og betydninger for byggeriets parter.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

**Skal standard-
dokumenter
revideres?**



Skal standarddokumenter revideres?

Med byggeriets nye standardvilkår rejser der sig et naturligt spørgsmål om, hvorvidt der er behov for at ændre de eksisterende standardkontrakter, standardfællesbetingelser samt salgs- og leveringsbetingelser, som de enkelte aktører hidtil har gjort brug af.

Med de nye standardvilkår rejser der sig et naturligt spørgsmål om, hvorvidt der er behov for at ændre de standardkontrakter, standardfællesbetingelser og de salgs- og leveringsbetingelser, som de enkelte aktører hidtil har gjort brug af.

Der er som udgangspunkt ikke pligt til at anvende de nye standardvilkår. Derfor er mulighederne for at lave fravigelser, ændringer og tilføjelser mangfoldige. Mulighederne begrænses reelt kun af, hvorvidt din medkontrahent vil acceptere et ændret vilkår.

De konkrete omstændigheder i forbindelse med indgåelse af en kontrakt kan dog medføre, at det er umuligt at fravige vilkår eller tage forbehold for enkelte bestemmelser. I det omfang, at arbejder udbydes i henhold til tilbuds- eller udbudsloven, vil en fravigelse af udbudte vilkår næsten altid være ensbetydende med eller blive anset som et forbehold med den konsekvens, at tilbuddet afvises. Denne manglende mulighed for den bydende til at foreslå egne vilkår skal ses i sammenhæng med de hidtidige regler om, at udbud af statslige bygge- og anlægsarbejder skulle ske på de hidtil gældende vilkår (AB 92), der kun måtte fraviges, hvis dette var begrundet

af helt særlige forhold. De samme regler gælder tillige ved andre typer af støttet byggeri. Ved denne pligtmæssige anvendelse, uden anvendelse af fravigelser, burde der efterhånden fremkomme et ensartet aftalegrundlag i offentlige udbud. Det har imidlertid vist sig, at også offentlige bygherrer har haft rig anledning til at fravige AB 92. Med AB 18 burde der være gjort op med mange af disse anledninger, således at offentlige bygherrer nu kan udbyde på grundlag af de i AB 18 anførte vilkår uden fravigelser. Tiden vil vise, om dette bliver tilfældet.

I de tilfælde, hvor det er muligt at fravige AB 18, ABR 18 og ABT 18, anbefaler vi altid, at du overvejer nøje, hvorvidt fravigelser er nødvendige.

Da hensigten med de nye standardvilkår er at etablere balancerede rammevilkår mellem bygherre og entreprenør (hoved-/totalentreprenør og underentreprenør), bør udgangspunktet være, at der kun, når dette er særligt begrundet, er behov for fravigelser. Hertil burde en fravigelse, i den ideelle verden, tillige føre til, at den, der påtager sig videre forpligtigelser eller ringere vilkår også berettiget kan forvente forholdet afspejlet i den pris, som skal betales for den indgåede kontrakt. Bevæger vi os over i den virkelige verden, kan vi imidlertid konstatere, at der eksisterer utallige gode grunde til at fravige standardvilkårene i AB 18 og mindst lige så mange mindre gode eller direkte dårlige grunde.

Da AB 18 i teorien skal dække alle typer af aftaler inden for udførelse af byggeri, er det givet, at der inden for enkelte

brancher vil eksistere situationer, hvor en fravigelse vil føre til en forbedring af begge aftaleparterets retsstilling. I sådanne situationer bør fravigelse aftales uden videre betænkeligheder. Der må vel nærmest være pligt til at aftale fravigelsen.

Herudover kan der forekomme situationer, hvor anvendelse af AB 18 ganske enkelt ikke er praktisk gennemførligt, eller alene er praktisk gennemførligt ved anvendelse af betydelige ressourcer. I sådanne tilfælde bør fravigelser også være helt på sin plads.

Efter gennemgang af den enkelte aktørs fremtidige eksponering overfor risici i forhold til, hvad denne hidtil har påtaget sig, må denne videre træffe et valg om, hvorvidt øget eksponering (og øget vederlag) skal accepteres. Hvis denne øgede eksponering er uoverskuelig,

eller det ikke vil være muligt at hensætte et beløb i kontrakten til afdækning af risici, bør du ligeledes overveje, hvorvidt risici i stedet standardmæssigt skal elimineres eller reduceres ved brug af standardvilkår. Også på grund af sådanne tilfælde, bør alle gennemføre et servicetjek af anvendelse af standardvilkår og kontrakter.

Endeligt er det klart, at ændringen fra AB 92 til AB 18 medfører, at der i standardkontrakter og fællesbetingelser henvises til de forkerte vilkår og bestemmelser, hvis kontrakter ikke revideres. Dette i sig selv er en væsentlig grund til revision.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores specialister.

AB 18 - Nye bestemmelser om bygherrens udbud og entre- prenørens tilbud



AB 18 – Nye bestemmelser om bygherrens udbud og entreprenørens tilbud

Med de nye almindelige betingelser for byggeriet er der indført nye bestemmelser om bygherrens udbud og entreprenørens tilbud.

NYE BESTEMMELSER OM BYGHERRENS UDBUD

AB 18's bestemmelser om udbud finder anvendelse, uanset om du indhenter tilbud fra én eller flere tilbudsgivere.

Visse entrepriseaftaler er omfattet af udbudsretlig regulering. I det omfang udbudslovens regler er ufra-vigelige, gælder denne regulering ved siden af AB 18 eller forud for dem. For at klargøre, hvilke regler der angår den konkrete entreprise, kan der derfor være grund til, at bygherren ved udbuddet fraviger AB 18-bestemmelserne, så de bringes i overensstemmelse med bl.a. udbudslovens ufravigelige regler.

Entreprenøren byder på grundlag af de oplysninger, som er indeholdt i udbudsmaterialet, jf. AB 18 § 4, stk. 2. Udbudsmaterialet skal "være entydigt formuleret" og "være udformet således, at der er klarhed over ydelser og vilkår". Kravet om *entydighed* fremhæver, at materialet skal give én og kun én forståelse af opgaven. Kravet om *klarhed* understreger, at materialet ikke må efterlade tvivl om, hvad opgaven omfatter. Med den nye tilføjelse "og vilkår" understreges det, at klarhedskravet også gælder vilkårene for entreprisen.

Udbudsmaterialet skal indeholde oplysning om, hvorvidt entreprenøren skal udføre projektering, og i givet fald i hvilket omfang. Indeholder udbudsmaterialet ikke denne oplysning, kan bygherren ikke efterfølgende gennem ændringsretten pålægge entreprenøren at udføre projektering.

Både erfaring og undersøgelser viser, at det er af afgørende betydning for gennemførelse af rettidigt byggeri, at der er gennemført en effektiv planlægning af udførelsen. AB 18-udvalget har derfor fastslået, at udbudsmaterialet skal indeholde en hovedtidsplan, jf. AB 18 § 4, stk. 4, der skal sikre, at der ved tidsplanlægningen er opmærksomhed på at afsætte tilstrækkelig tid til effektiv planlægning af udførelsen. Bestemmelsen fastsætter en række detaljerede krav til hovedtidsplanens indhold. Hovedtidsplanen skal tage stilling til:

- a. Arbejdets start- og sluttidspunkt
- b. Eventuelt fastsatte mellemfrister
- c. Angivelse af sædvanlige spild dage
- d. Eventuelle væsentlige rådighedsindskrænkninger på byggepladsen
- e. Sluttidspunkt for kontraktindgåelse, arbejdsplan og detailtidsplan
- f. Start- og sluttidspunkt for projektgennemgang
- g. Start- og sluttidspunkt for mængdeverificering

Hvis entreprenøren skal give tilbud på enhedspriser, skal det fremgå af udbudsmaterialet, om enhedsprisen skal gives for en anslået mængde. I så fald skal tilbudslisten for hver post angive enhed og mængde.

Denne bestemmelse er ny og fastsætter krav til tilbudslisten. Hvis der er andre forhold, der må anses for at være af betydning for entreprenørens tilbud, skal udbudsmaterialet endvidere indeholde oplysning herom. Det kan eksempelvis være oplysninger om eksisterende servitutter eller fortidsminder.

Endelig kan udbudsmaterialet indeholde oplysning om særlige forhold, der har væsentlig betydning for, at bygherren kan tage byggeriet eller anlægget i brug. F.eks. vil et rum til IT-udstyr eventuelt ikke kunne tages i brug, hvis det ikke er støvfrit. Bestemmelsen er ny og indsat for at åbne mulighed for, at bygherren kan oplyse sådanne særlige forhold, som måske ellers ikke ville stå klart.

NYE BESTEMMELSER OM ENTREPRENØRENS TILBUD

Entreprenørens tilbud omfatter kun ydelser, der er angivet som hørende til entreprisen. Som noget nyt præciserer de nye betingelser i AB 18 § 5, stk. 2, sidste pkt., at tilbud indeholder alle nødvendige fagmæssige biydelser til arbejdets færdiggørelse. Bestemmelsen skal læses i sammenhæng med bestemmelsen i AB 18 § 12, stk. 2, hvorefter entreprenøren præsterer alle fornødne biydelser til færdiggørelse af arbejdet.

Som noget nyt er der indsat en bestemmelse (AB 18 § 5, stk. 3) om, at entreprenørens forbehold og fravigelser fra udbudsbetingelserne skal fremgå *"klart og samlet af*

tilbuddet". Bestemmelsen skal sikre, at bygherren er tydeligt opmærksom på eventuelle forbehold eller fravigelser. Det kan f.eks. ske ved oplistning af alle entreprenørens forbehold og fravigelser tidligt, samlet et sted i tilbuddet eller som et bilag til tilbuddet. Der er ikke knyttet nogen retsvirkning af manglende overholdelse. Afgørelsen af, om entreprenørens forbehold skal være gældende – selvom de ikke fremgår klart og samlet – beror på en konkret vurdering på grundlag af almindelige regler om aftalers fortolkning.

I det omfang entreprenøren skal udføre vinterforanstaltninger i vinterperioden (1/11–31/3), skal årstidsbestemte vinterforanstaltninger anses for indeholdt i tilbuddet. Vejrligsbestemte vinterforanstaltninger betales derimod som ekstraarbejde. Bestemmelsens indhold er i overensstemmelse med almindelig praksis. De erstatter samtidig entreprenørens hidtidige standardforbehold herom. Der er dog intet til hindrer for, at bygherren indhenter tilbud på entreprenørens samlede arbejder, inklusiv vejrligsbestemte vinterforanstaltninger.

Det er nu hovedreglen, at vedståelsesfristen for entreprenørens tilbud er 20 arbejdsdage fra tilbuddets datering. Hvis der er flere tilbudsgivere regnes de 20 arbejdsdage fra den tilbudsfrist, der er fastsat i udbuddet.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

**AB 18 -
Begrænsninger i
bygherres
mulighed for at
rette krav direkte
imod under-
entreprenører**



AB 18 – Begrænsninger i bygherres mulighed for at rette krav direkte imod underentreprenører

En af de markante ændringer i AB 18 finder vi i § 8 stk. 5. Denne regel indfører begrænsninger i bygherrens mulighed for at rette krav direkte imod en entreprenør.

Sædvanligvis må en bygherre rette sit eventuelle erstatningskrav imod sin kontraktpart, hovedentreprenøren, men under visse betingelser kan bygherren vælge at rette kravet direkte imod underentreprenøren.

I AB 92 § 5, stk. 5 har den hidtil eneste betingelse for, at en bygherre kunne rette kravet imod underentreprenøren og leverandøren, været, at bygherren ikke eller kun med stor vanskelighed kunne gennemføre kravet imod sin kontraktpart – hovedentreprenøren. En sådan hindring er typisk, at hovedentreprenøren er gået konkurs.

Denne vidtgående adgang for bygherre til at rette kravet imod underentreprenøren har imidlertid vist sig at føre til nogle urimelige resultater.

RESULTATET AF "BOBLEDÆKSAGEN" HAR HAFT BETYDNING FOR DE NYE AB 18

Det mest iøjnefaldende eksempel er resultatet i den såkaldte "Bobledæksag" (TBB 2014.531 VBA). Sagen drejer sig om en bygherre, som indgik aftale med en hovedrådgiver, der skulle projektere et såkaldt bobledæk. ABR 89 var gældende, og honorarets størrelse var aftalt til 1,1 mio. kr., og hovedrådgivers ansvar var begrænset til 1 mio. kr. Hovedrådgiveren antog en underrådgiver, og i denne aftale mellem de to parter var ABR 89 ligeledes

aftalt. Underrådgiveren fik et honorar på 80.000 kr., og det var aftalt mellem hovedrådgiver og underrådgiver, at underrådgivers ansvar overfor hovedrådgiveren højst kunne udgøre 80.000 kr.

Det viste sig, at bobledækket led af mangler, der skyldtes projekteringen, og at omkostningerne beløb sig til ca. 100 mio. kr. Hovedrådgiveren var økonomisk uden midler, og bygherre havde derfor ikke nogen udsigt til at få sit tab dækket hos hovedrådgiveren. Bygherren rejste derfor erstatningskrav mod underrådgiveren.

Voldgiftsretten fastslog, at underrådgiveren havde begået en fejl, og at han derfor var erstatningsansvarlig for et krav på 80 mio. kr. I den forbindelse havde det ingen betydning, at underrådgiveren kun havde modtaget et honorar på 80.000 kr. af hovedrådgiveren og havde begrænset sit ansvar i aftalen med denne til honorarets størrelse.

Det forhold, at bygherre havde aftalt en ansvarsbegrænsning med hovedrådgiveren på 1 mio. kr., forhindrede heller ikke bygherren i at rette et krav på de 80 mio. kr. imod underrådgiveren.

Resultatet virkede urimeligt, og det er formentlig denne afgørelse, der har givet anledning til, at man nu har ændret reglerne i AB 18, således at der er indført yderligere indskrænkninger i bygherres mulighed for at rette et direkte krav imod underentreprenøren eller leverandøren.

BYGHERRES DIREKTE KRAV IMOD UNDER-ENTREPRENØREN ER BEGRÆNSET

Der er med AB 18 § 8, stk. 5 indført en bestemmelse, der betyder, at bygherres direkte krav imod under-entreprenøren er begrænset af de ansvarsfraskrivelser, der måtte være aftalt i kontraktforholdet mellem bygherre og hovedentreprenør, og hovedentreprenør og underentreprenør. Det betyder, at bygherre i fremtidige sager imod underentreprenør må indskrænke sit krav i overensstemmelse med de ansvarsbegrænsninger, bygherren selv måtte have aftalt med sin aftalepart, hovedentreprenøren, og de ansvarsbegrænsninger, som hovedentreprenøren måtte have aftalt med underentreprenøren.

En anden effekt af bestemmelsen er, at såfremt en bygherre retter et direkte krav imod en underentreprenør, kan underentreprenøren i det erstatningskrav, han måtte skulle betale til bygherre, modregne eventuelle krav, som underentreprenøren måtte have imod hovedentreprenøren. Da det jo netop typisk er den situation, hvor hovedentreprenøren er insolvent, at behovet for at rette

et direkte krav imod underentreprenøren opstår, vil det heller ikke sjældent være således, at underentreprenøren også har penge tilgode hos hovedentreprenøren. Dette tilgodehavende kan underentreprenøren nu modregne i bygherrens krav.

En afgørelse offentliggjort i TBB 2018.525 VBA, der fastslår, at underentreprenøren ikke kunne modregne sit tilgodehavende mod hovedentreprenøren i bygherres krav imod underentreprenøren, må således snart anses for at være retshistorie.

Med de nye regler bør bygherren gøre sig nogle overvejelser om, hvorvidt denne i kontrakten med hovedentreprenøren skal forlange, at hovedentreprenøren ikke må aftale ansvarsbegrænsninger med en underentreprenør, da sådanne ansvarsbegrænsninger fremover også er bindende for bygherre.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

AB 18 - Sikkerhedsstillelse og forsikring



AB 18 – Sikkerhedsstillelse og forsikring

For vilkårene om entreprenørens og bygherres sikkerhedsstillelse samt forsikringsvilkår gælder det, at de i det store og hele svarer til de hidtil anvendte, dog præciseret og modificeret på enkelte punkter.

ENTREPRENØRENS SIKKERHEDSSTILLELSE (ARBEJDSGARANTI)

Bestemmelsen om entreprenørens sikkerhedsstillelse findes nu i AB 18 § 9. I de nye betingelser opretholdes det hidtil gældende system, hvorefter entreprenøren skal stille garanti svarende til:

- 15 % af entreprisensummen (uden moms), mens byggeriet pågår
- 10 % fra aflevering og indtil mangler påpeget ved 1-års gennemgang er udbedret, og
- 2 % i perioden herefter indtil mangler påpeget ved 5-års gennemgang er udbedret

Når vi ser på vilkårenes hidtidige anvendelse, er det værd at påpege, at entreprenørens sikkerhed nedskrives fra 15 % til 10 % i det øjeblik bygherre ved aflevering modtager byggeriet. Dette gælder uagtet, at der ved aflevering måtte påpeges mangler, som entreprenøren skal udbedre efter aflevering. Det er først ved nedskrivning efter udbedring af mangler påvist ved 1-årsgennemgang og ved ophør efter 5 år, at bygherrens accept af nedskrivning (ophør) er påkrævet.

Der er dog rokket lidt ved systemet. Hidtil har bygherren ved aftale om ekstraarbejder kunne kræve, at entreprenøren stillede supplerende sikkerhed. Denne mulighed er nu bortfaldet. Derimod kan bygherre (senest ved afleveringsforretningen) forlange, at beregning af garantiens størrelse ved nedskrivning fra 15 % til 10 % skal beregnes af entreprisensummen med tillæg af ekstraarbejder (og fradrag for mindreydelser). Derved sikres bygherre også mangelgaranti for ekstraarbejder. Måtte størrelsen af garantien, beregnet som 10 % af entreprisensum med tillæg af ekstraarbejder, være større end 15 % af entreprisensummen, er bygherre dog ikke berettiget til at kræve supplerende garanti.

De nye betingelser ændrer heller ikke på, at sikkerheden for leverancer alene udgør 10 % af købesummen, ligesom sikkerheder skal fremskaffes gennem betryggende pengeinstitutsgaranti, kautionsforsikring eller lignende betryggende måde.

Som noget nyt kan bygherren i sit udbud angive, at en sikkerhedsstillelse ophører ved aflevering. Denne mulighed er tiltænkt selvstændige entrepriser, hvor det ikke giver mening at opretholde en sikkerhed i 5 år. Dette ville f.eks. være tilfældet, såfremt indretning og drift af byggeplads eller stilladser er udbudt som selvstændige entrepriser. Bestemmelsen forekommer velovervejet, da opretholdelse af garanti i 5 år i sådanne tilfælde både er besværligt og forbundet med omkostninger for begge parter. Derimod kan alene tiden vise, om arbejder fremover vil blive udbudt således, at dette begrundes et selvstændigt vilkår herom.

Ved revisionen af de almindelige betingelser er der videre taget hånd om flere "dagligdags" praktiske problemer. For det første fremgår det nu klart, at ophæver entreprenøren entrepriseaftalen og iværksætter bygherre ikke inden 3 måneder herefter tvistløsning om ophævelsens berettigelse, bortfalder garantien. For det andet kan der nu indgives begæring om sagkyndig beslutning om, hvorvidt en garanti er nedskrevet, eller om den i det hele taget fortsat består. Denne mulighed vil forbedre entreprenørens muligheder for at "slippe af med" ældre garantier, der ikke nedskrives eller ophører, blot fordi bygherre ikke reagerer på entreprenørens forespørgsler om kvittering herfor.

Vilkårene tillægger garantistiller visse rettigheder til at kunne virke som part i tilfælde af entreprenørens konkurs.

Endeligt er det fastsat, at garantistiller nu specifikt skal bekræfte, at uenighed om udbetaling fra garantien kan afgøres gennem Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed, bl.a. ved en sagkyndig beslutning. Denne tiltrædelse fra garantistiller medfører, at garantistiller ikke, som efter de hidtidige regler, vil kunne afvise at udbetale fra garantien, såfremt der foreligger afgørelse herom fra en sagkyndig eller en voldgiftsret.

BYGHERRES SIKKERHEDSSTILLELSE (BETALINGSGARANTI)

Som for entreprenørens sikkerhedsstillelse, er der også for bygherrens alene tale om justeringer. Det er fortsat alene private bygherrer, der skal stille garanti. Offentlige bygherrer og nu også almene boligorganisationer skal ikke stille garanti.

Den private bygherre skal også som noget nyt stille garanti senest 8 arbejdsdage efter indgåelse af entrepriseaftale.

Da AB 18 også finder anvendelse i aftaleforholdet mellem en hoved- eller totalentreprenør og en underentreprenør, forventes bestemmelsen oftere fraveget end anvendt. Det er vel næsten helt fast praksis, at hoved- og totalentreprenører kun stiller garantier overfor underentreprenører og leverandører, hvis det på alle måder er udelukket at undgå det.

Størrelsen af bygherrens garanti udgør fortsat 3 måneders gennemsnitsbetalinger, dog mindst 10 % af entreprisesummen. Det er derimod nu fastsat, at garantien ophører, når entreprenøren har sendt slutopgørelse og ikke har ubetalte krav.

I modsætning for bygherrens ret ved ekstraarbejde, kan entreprenøren kræve supplerende sikkerhed ved ekstraarbejder.

Hertil gælder tilsvarende regler, som ved entreprenørens garantier om garantistillers muligheder for at indtræde som part ved en tvistbehandling og om garantistillers pligt til at acceptere tvistløsning gennem voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed.

FÆLLES OM KRAV OM UDBETALING (GARANTIKALD) OM MULIGHED FOR AT FORHINDRE DETTE

Bestemmelserne om, at ønsker en part udbetaling fra en garanti, skal denne sende krav herom til garantistiller og den part, der er stillet garanti på vegne af. Udbetalingsanmodningen skal være specificeret således, at det klart fremgår, hvad det krævede dækker.

Ønsker den part, der er stillet garanti på vegne af, at forhindre udbetalingen, skal der inden 10 arbejdsdage fra modtagelse af udbetalingsanmodningen iværksættes foranstaltning til forhindring heraf. Sådanne foranstaltninger indførtes ved AB 92 til at være det særlige system (§ 46), hvorefter der gennem voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed skulle udpeges en sagkyndig, der træffer afgørelse om udbetaling.

Systemet er opretholdt, men detaljer er dog ændret. Mest iøjnefaldende er, at verserer der allerede en voldgiftssag mellem parterne, kan der ikke iværksættes en sagkyndig beslutning. Spørgsmålet kan i stedet indbringes for voldgiftsretten, der beslutter om udbetalingsspørgsmålet skal afgøres med det samme, eller afvente voldgiftssagens afgørelse. Det iøjnefaldende ligger i, at efter de hidtidige regler måtte voldgiftsretten slet ikke gøres bekendt med udfaldet af en sagkyndig beslutning, da dette alene er en foreløbig afgørelse truffet på et ufuldstændigt grundlag. Der var derved risiko for, at retten ville blive påvirket af resultatet. Sådan risiko er siden 1992 åbenbart forsvundet.

FORSIKRINGER

Det er ved AB 18 § 11 fastslået, at bygherre forsikrer byggeriet. Bygherres forsikringspligt er begrænset til, at bygherre alene er pligtig til at tegne "*sædvanlig brand- og stormskadeforsikring*". Da dækningsområdet på en sådan forsikring er relativt snævert, bør det i enhver byggesag overvejes nøje, om forsikring af byggeriet skal udvides. Dette sker typisk ved en entrepriseforsikring (en *all-risk* forsikring). I så fald bør videre vurderes, hvilket dækningsomfang denne bør have. Skal f.eks. eksisterende bygninger medforsikres, skal den tegnes med dækning for bygherres ansvar mv.

Som konsekvens af, at det påhviler bygherre at tegne forsikringen, påhviler det nu også bygherre at betale eventuel selvrisiko. Dette giver isoleret set mening, da bygherre selv vælger størrelse af selvrisiko i forhold til forsikrings-selskabets krav på præmie.

Endeligt fastslås nu, at entreprenører og deres eventuelle underentreprenører automatisk er sikrede på bygherrens forsikringspolice. Det er således ikke længere nødvendigt

at anmode bygherren (og forsikringsselskabet) om at blive dette.

Foruden bygherrens pligt til at tegne "*sædvanlig brand- og stormskadeforsikring*", skal entreprenøren fortsat have en sædvanlig erhvervsansvarsforsikring. Som noget nyt skal denne forsikring også omfatte produktansvar. Denne pligt skal ses i sammenhæng med AB 18 § 54, hvorefter entreprenørens ansvar for produktansvarsskader begrænses til dækningen på den omhandlede forsikring. Der er næppe tvivl om, at det er hensigten med denne ansvarsbegrænsning at værne entreprenører mod de betydelige tab, som f.eks. et materialesvigt vil kunne medføre. Det er sandsynligvis skellet til de meget store værdier og tab, der kommer i kølvandet på **anvendelsen af MgO-plader**.

Spørgsmålet er, om entreprenøren reelt gives et brugbart værn ved at blive sikret mod produktansvarsskader, da entreprenøren i samme situation oftest vil have betydelige forpligtigelser, som følge af mangelfuld ydelse.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

AB 18 - Opstramning af kravene for entreprenørens ydelse



AB 18 – Opstramning af kravene for entreprenørens ydelse

Med byggeriets nye standardvilkår er der foretaget ændringer i bestemmelsen om entreprenørens ydelse. En lille ændring af ordet "eller" til ordet "og" får betydning for entreprenørens ydelse. Derudover får du indblik i entreprenørens nye pligt til at oplyse bygherren om anvendelse af metoder og materialer, der ikke er gennemprøvede.

ÆNDRING AF ORDENE "OG" TIL "ELLER"

Entreprenørens ydelse har indtil nu i AB 92 § 10, stk. 1 været beskrevet således, at entreprenøren skal 1) udføre arbejdet i overensstemmelse med aftalen, 2) udføre arbejdet fagmæssigt korrekt, "eller" 3) udføre arbejdet i overensstemmelse med bygherrens anvisninger.

Denne bestemmelse er nu blevet ændret i AB 18 § 12, stk. 1, således at ordet "eller" er blevet ændret til ordet "og".

Ordet "eller" – som findes i AB 92 § 10, stk. 1 – opfattes efter en umiddelbar sproglig vurdering således, at entreprenøren har opfyldt sin ydelse over for bygherren ved blot at opfylde én af de tre nævnte betingelser. Da det imidlertid ikke er hensigten, at bestemmelsen skal forstås på denne måde, er bestemmelsen nu ændret i AB 18 § 12, stk. 1, således at der fremadrettet ikke hersker nogen tvivl om, at det ikke er tilstrækkeligt for entreprenøren blot at opfylde én af betingelserne.

De tre betingelser skal i stedet forstås sådan, at disse *supplerer* hinanden.

I en situation, hvor parternes aftale ikke specifikt tager stilling til udførelsesmetoden, vil entreprenøren skulle vælge en metode, der efter fagmæssige standarder er korrekt. Aftalen bliver på den måde suppleret af kravet om fagmæssig korrekthed.

Hvis der findes flere alternative udførelsesmetoder, som alle er fagmæssigt korrekte, og hvis det i aftalen specifikt er besluttet, hvilken af disse, der skal anvendes, har entreprenøren naturligvis pligt til at følge denne.

Omvendt kan der opstå situationer, hvor de tre krav til entreprenørens ydelse modstrider hinanden. Den aftalte udførelsesmetode kan eksempelvis være uforenelig med kravet om fagmæssigt korrekthed. I et sådan tilfælde må der foretages en konkret vurdering af, hvilken af de to krav til entreprenørens ydelse, der skal vægtes højest. Ofte vil aftalen dog skulle vægtes højest, og i så fald bør entreprenøren oplyse bygherren om, at den aftalte udførelsesmetode ikke, er fagmæssig korrekt.

Man kan ligeledes forestille sig den situation, at bygherrens anvisning ikke er forenelig med den oprindelige aftale. Her vil anvisningen som hovedregel blive betragtet som en ændring af den oprindelige aftale, der kan give entreprenøren krav på merbetaling.

Med AB 18's ændring af ordet "eller" til ordet "og" er det således præciseret, at entreprenøren ikke kan nøjes med alene at opfylde én af de tre nævnte betingelser for udførelsen af sit arbejde.

NYT KRAV TIL ENTREPRENØREN VED ANVENDELSE AF METODER OG MATERIALER, DER IKKE ER GENNEMPRØVEDE

Med AB 18 § 12, stk. 3 er der blevet indført et nyt krav til entreprenøren i forbindelse med dennes opfyldelse af sin ydelse over for bygherren.

I de tilfælde, hvor bygherren ikke har foreskrevet anvendelse af en specifik metode eller specifikke materialer, skal entreprenøren nu skriftligt sørge for at oplyse bygherren, hvis entreprenøren vælger at anvende metoder eller materialer, der ikke er gennemprøvede.

Ved vurderingen af, om en metode eller et materiale er gennemprøvet, har det betydning, om metoden eller materialet har været bredt anvendt til det pågældende formål i en længere periode.

Nye produkter vil typisk ikke kunne anses for gennemprøvede, medmindre der alene er tale om en opdatering af et i forvejen gennemprøvet produkt, eller hvis en producent markedsfører et i forvejen gennemprøvet produkt som et nyt produkt.

Entreprenøren har desuden pligt til at informere bygherren om eventuelle risici, også i de tilfælde, hvor entreprenøren ikke selv vurderer, at metoderne og materialerne indebærer en reel risiko.

Begrebet "gennemprøvet" bliver for tiden præciseret i forbindelse **med verserende MgO-sager**, ligesom det forventes, at yderligere retspraksis i den kommende tid vil være med til at præcisere, hvad der kræves af oplysninger fra entreprenøren til bygherren.

Hvis entreprenøren ikke opfylder sin oplysningspligt over for bygherren, og det senere viser sig, at den anvendte metode eller det anvendte materiale har været uhensigtsmæssig ved projektet, risikerer entreprenøren at blive pålagt ansvar over for bygherren.

Formålet med tilføjelsen i AB 18 § 12, stk. 3 er helt overordnet at give bygherren muligheden for selv at vurdere forholdene på et oplyst grundlag således, at bygherren får mulighed for at fravælge metoder eller materialer, som ikke er gennemprøvet.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores specialister.

AB 18 - Digitale byggningsmodeller



AB 18 – Digitale bygningsmodeller

I de senere år er det blevet mere almindeligt at anvende digitale bygningsmodeller i større byggeprojekter, og som følge heraf er der indført en ny bestemmelse herom i byggeriets nye standardvilkår. Bestemmelsen, der er indsat som § 16 i AB 18, fastsætter de overordnede rammer for anvendelsen af digitale bygningsmodeller, mens der fortsat er overladt en betydelig aftalefrihed til byggeriets parter.

UDBUDSMATERIALET SKAL INDEHOLDE EN BESKRIVELSE AF DE DIGITALE BYGNINGSMODELLER

Hvis der skal anvendes digitale bygningsmodeller ved et bygge- og anlægsarbejde, har bygherren ifølge den nye bestemmelse i AB 18 en forpligtelse til i udbudsmaterialet at fastsætte, til hvad og i hvilket omfang modellerne skal bruges.

Udbudsmaterialet skal blandt andet indeholde en beskrivelse af, hvorvidt de digitale bygningsmodeller skal bruges til planlægning, projektering og/eller udførelse af bygge- og anlægsarbejdet. Derudover skal bygherren tage stilling til, om der ved afslutning af byggeriet skal udarbejdes en digital "som udført"-model til brug for senere drift og ombygning.

Da der indimellem opstår uoverensstemmelse mellem dele af projektmaterialet, fastslår den nye bestemmelse,

at udbudsmaterialet skal indeholde en rangorden mellem dette. Det betyder eksempelvis, at bygherren skal angive, hvorvidt en digital bygningsmodel skal have forrang over eventuelle tegninger og beskrivelser, hvis der viser sig at være uoverensstemmelse mellem disse.

ANVISNINGSPLIGT

Den, der stiller en digital bygningsmodel til rådighed for andre, har en forpligtelse til at anvise, til hvad og i hvilket omfang modellen må anvendes. Det er eksempelvis relevant, hvis en arkitekt skal levere en digital 3D-model af en bygning til brug for mængdeberegning. I denne sammenhæng har arkitekten en forpligtelse til at gøre opmærksom på, at modellen ikke kan bruges i forbindelse med selve udførelsen, hvis ikke den er præcis nok til at bygge efter.

Hvis en digital bygningsmodel udarbejdes i samarbejde mellem flere parter under et bygge- og anlægsarbejde, skal den part, der stiller modellen til rådighed, anvise, hvilket input der skal leveres, i hvilken form og dataformat samt hvornår. På denne måde sikres det, at det input, der leveres, faktisk passer til den digitale bygningsmodel.

HVEM BÆRER RISIKOEN FOR FEJL?

Den nye bestemmelse i AB 18 fastslår, at den part, der stiller en digital bygningsmodel til rådighed, bærer risikoen for fejl i modellen. Derudover bærer den pågældende også risikoen for fejl i eget input og i grænsefladerne til andres projektering.

Den part, der stiller en digital bygningsmodel til rådighed, bærer imidlertid ikke risikoen for fejl ved andres brug af modellen, i andres input eller i den standard software, som anvendes ved udarbejdelse af modellen. Hvis man tager udgangspunkt i ovennævnte eksempel med arkitekten, betyder det, at arkitekten ikke bærer risikoen for fejl, der skyldes, at andre har anvendt den digitale 3D-model i forbindelse med udførelse af byggeriet. Som beskrevet ovenfor forudsætter det, at arkitekten har opfyldt sin forpligtelse til at anvise, til hvad og i hvilket omfang, modellen må anvendes.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores specialister.

AB 18 - Entreprenør- projektering



AB 18 – Entreprenørprojektering

I AB 18 er der indsat en bestemmelse, som regulerer entreprenørprojektering og klarlægger mange af de tidligere omtvistede punkter. Få indblik i hvilke krav, der stilles til parternes aftale samt hvilke konsekvenser entreprenørprojektering kan få for parterne.

Den praktiske entrepriseret har længe været under forandring, og den klare skillelinje mellem projekterings- og udførelsesfasen er blevet mere nuanceret. Igennem praksis er der opstået nogle "entrepriseretlige mellemformer", hvilket blandt andet skyldes, at entreprenøren sædvanligvis kommer meget tidligere på banen end hidtil, og at entreprenøren ofte rent faktisk forestår en del af projekteringen.

Den manglende regulering af de entrepriseretlige mellemformer har i flere situationer givet anledning til problemer. Særligt har uklarheder omkring ydelses- og ansvarsfordelingen mellem parterne givet anledning til tvister, og det er blandt andet sådanne problemer, AB-udvalget har forsøgt at løse med AB 18.

For at imødekomme entrepriserettens forandring, er der blandt andet indsat en ny bestemmelse i AB 18 § 17, som gør det muligt for parterne at tilvælge entreprenørprojektering.

Udgangspunktet efter AB 18 er fortsat, at bygherrens rådgiver foretager projekteringen, og at entreprenøren "alene" udfører de nødvendige arbejder og leverancer til byggeriet.

Entreprenørprojektering efter AB 18 forudsætter en klar aftale mellem bygherren og entreprenøren. En aftale om entreprenørprojektering kan indgås på forskellige tidspunkter i projektet.

Hvis aftalen om entreprenørprojektering er fastsat i parternes aftalegrundlag, anses aftalen for at være indgået oprindeligt.

Aftalen kan også indgås efterfølgende f.eks. i de situationer, hvor entreprenøren i løbet af processen kommer med alternative løsninger, og hvor bygherren efterfølgende indgår aftale med entreprenøren om at lade entreprenøren projektere den foreslåede alternative løsning.

Det skal understreges, at entreprenørens forslag til projektet ikke i sig selv udgør en aftale om entreprenørprojektering. Det kræves stadig, at der imellem parterne foreligger en klar aftale herom.

Selvom parterne ikke indgår en skriftlig aftale om entreprenørprojektering, er det dog vigtigt at være opmærksom på, at parterne via deres adfærd kan ende med at indgå en stiltiende aftale om entreprenørprojektering med dertilhørende ansvars- og risikomæssige konsekvenser.

ENTREPRENØRPROJEKTERINGENS BETYDNING FOR PARTERNE

Såfremt der indgås eller stiltiende opstår en aftale om entreprenørprojektering, skal parterne være særligt opmærksomme på de forpligtigelser, dette indebærer.

Bygherren vil i så fald være forpligtet til at udpege en projekteringsleder. Projekteringslederens opgave er at repræsentere bygherren over for entreprenøren i relation til projekterings tilrettelæggelse og udførelse.

Entreprenøren skal projektere i overensstemmelse med god projekteringsskik og bygherrens anvisninger. For entreprenøren betyder det, at han skal projektere i overensstemmelse med den standard, som gør sig gældende på det fagområde, som han projekterer indenfor, og at entreprenøren samtidig skal sikre, at hans projektmateriale overholder samtlige gældende normer og forskrifter.

Desuden indebærer entreprenørprojektering, at entreprenøren bliver ansvarlig for den del af projektet, som han projekterer.

HVAD SKAL DU VÆRE SÆRLIGT OPMÆRKSOM PÅ?

Med indsættelse af den nye bestemmelse om entreprenørprojektering i AB 18 har vi til dels fået klarlagt ydelse- og ansvarsfordelingen mellem parterne i byggeriet.

Det er dog vigtigt fortsat at være opmærksom på, hvornår der indgås eller opstår aftale om entreprenørprojektering, da det kan have utilsigtede konsekvenser i forhold til risiko og ansvar, hvis hensigten reelt ikke har været entreprenørprojektering.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

AB 18 - Ændringer og ekstraarbejder



AB 18 – Ændringer og ekstraarbejder

Mange entrepriseretlige tvister omhandler ændringer og ekstraarbejder. Med byggeriets nye standardvilkår er der foretaget ændringer i bestemmelserne om bygherrens ændringsret og entreprenørens muligheder for at kræve betaling for ekstraarbejder.

ÆNDRING ELLER ANVISNING?

AB 92 indeholder ikke bestemmelser, som sikrede bygherren og entreprenøren en løbende afklaring af pris- og tidsmæssige konsekvenser af ændringer. Det har ofte ført til meget sent fremsatte krav.

Med AB 18 er der indført nye regler om varsling af krav. De nye regler har til formål at sikre, at bygherren og entreprenøren, inden for en nærmere angivet frist får afklaret eventuelle uenigheder om, hvorvidt en meddelelse fra bygherrens side indebærer en ændring eller blot en anvisning. Det gælder også, om en ændring giver anledning til krav om forandring af aftalen i henseende til tid (fristforlængelse), betaling (ekstrabetaling eller besparelse) og sikkerhedsstillelse.

AB 18 har ikke retsvirkninger knyttet til manglende overholdelse af varslingsbestemmelserne. Hvorvidt en parts tilsidesættelse af pligten til at give meddelelse om sit krav skal sanktioneres, reguleres af de almindelige passivitetsregler. Reglerne forventes ikke at medføre væsentlig ændring af hidtidig praksis, hvorefter entreprenøren har krav på tillægsvederlag, hvis

bygherren måtte vide, at der bestod et krav, hvis der er et klart grundlag for kravet, hvis resultatet er rimeligt etc.

En eventuel uenighed mellem bygherren og entreprenøren kan afgøres efter de nye bestemmelser i **AB 18 § 68 om hurtig afgørelse**, som har til formål at sikre en hurtigere og billigere afklaring for parterne end ved voldgift.

ENTREPRENØRENS MULIGHED FOR MERBETALING

Der er med AB 18 § 36, stk. 4 indført en ny regel om, at entreprenørens anmodning om betaling for ekstraarbejder skal fremsættes inden rimelig tid efter, at ekstraarbejderne er udført.

Dette gælder dog ikke, hvis særlige forhold gør, at det ikke er muligt for entreprenøren at afregne ekstraarbejderne. Det kan eksempelvis være tilfælde, hvor entreprenøren mangler oplysninger til brug for prissætningen fra sine underentreprenører eller leverandører.

Udgangspunktet er naturligvis, at entreprenøren skal have betaling for de ekstraarbejder, som han udfører. Omvendt skal bygherren ikke betale for de mindrearbejder, som entreprenøren ikke skal udføre.

Reglerne om vederlagsregulering fra AB 92 er med de nye bestemmelser i AB 18 blevet ændret og præciseret.

Ændringsarbejde som regningsarbejde

Udgangspunktet for ændringsarbejde er, at dette udføres som regningsarbejde, medmindre bygherren og entreprenøren aftaler andet.

Kendetegnet ved regningsarbejde er, at bygherren skal betale, hvad entreprenøren forlanger, medmindre det anses for urimeligt.

AB 18 § 24, stk. 4 er en ny bestemmelse, som indeholder mindstekrav til entreprenørens specificering af regningsarbejde. Regningen skal opgøres med angivelse af »arbejdstimer, materialer og materiel«. På denne måde sikres bygherren mulighed for at vurdere, om den forlangte pris er rimelig.

Entreprenøren kan ikke nøjes med at angive en overordnet pris for henholdsvis arbejdstimer, materialer og materiel. Entreprenøren skal specificere hver enkelt post i regningen. Det gælder eksempelvis, hvis der er forskellige timesatser for forskellige personer, forskellige priser for forskellige materialer eller materiel etc.

Klarhed om enhedspriser

Formålet med enhedspriser er, at bygherren får en fast pris pr. arbejdstime, pr. materialeenhed. I det tilfælde sikrer en forhånds aftale, hvordan entreprenørens vederlagsregulering skal ske i tilfælde af mer- eller mindre arbejder.

Ifølge AB 92 § 14 kan reguleringen efter enhedspriser kun ske inden for »+/-15 pct.« af entreprisens summen og inden for »+/-100 pct.« af de enkelte poster i tilbudslisten. De 15 % har givet anledning til en del tvivl om, hvordan beregningen af reguleringen skulle ske – hele fire opgørelsesprincipper har været diskuteret.

Med AB 18 § 24 er der lagt låg på diskussionen. Grænsen på »+/-15 pct.« bliver ændret til henholdsvis 20 % for merarbejder og 10 % for mindre arbejder.

Merarbejder

Ved afregningen af enhedsprissatte merarbejder, skal der ske en sammentælling af alle merarbejder.

Enhedsprisen anvendes, så længe den samlede afvigelse fra entreprisens summen ikke overstiger 20 %. I tilfælde af, at merarbejderne overstiger de 20 %, vil det fortsat være de aftalte enhedspriser, som er gældende. Det gælder dog ikke, hvis entreprenøren kan bevise, at forudsætningerne for enhedsprisen ikke længere er til stede. I så fald kan entreprenøren få betaling i regning.

Dette er en væsentlig ændring i forhold til AB 92, da entreprenørens ekstraarbejde i forhold til disse regler ville overgå til regningsarbejde, såfremt grænsen på »+/-15 pct.« blev overskredet.

Mindre arbejder

Hvis bygherren forlanger mindre arbejder, skal entreprenøren godskrive bygherren for sparede udgifter. Det gælder dog kun for den del af arbejdet, hvor besparelsen overstiger 10 %.

Entreprenøren har ved enhedsprissat arbejde ikke krav på mistet fortjeneste for den del af ændringen, der ligger inden for 10 % af entreprisens summen. Det er en forbedring for entreprenøren, idet entreprenøren efter AB 92 måtte tåle 15 % mindre arbejder uden krav på mistet fortjeneste.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

AB 18 - Ændringer vedrørende betaling



AB 18 – Ændringer vedrørende betaling

Til entreprenørens fordel er der med AB18 indført nye regler for betaling under byggeriet. Blandt andet har entreprenøren som noget nyt ret til at kræve aconto betaling to gange om måneden i stedet for kun én.

ACONTO BETALINGER TO GANGE MÅNEDLIGT

Hvor entreprenøren med AB 92 alene havde krav på én aconto betaling om måneden, har entreprenøren nu ret til at opkræve betaling to gange om måneden. Ændringen har primært til formål at styrke entreprenørens likviditet samtidig med, at det i højere grad bliver lettere for parterne at sikre, at betalingerne til enhver tid modsvarer statet på det udførte arbejde.

MULIGHED FOR REGULERING AF ENTREPRISESUMMEN

Med AB 18 er der som noget nyt indført en såkaldt fastprisperiode. Det betyder, at enterprisesummen, for så vidt angår den del af arbejderne, der udføres inden for de første 12 måneder efter tilbudsdagen, som udgangspunkt er fast. Bestemmelsen vedrører alene entreprenørens kontraktarbejde og ikke betaling for eventuelt udført ekstraarbejde.

For den del af arbejderne, som udføres efter fastprisperioden, har entreprenøren ret til regulering af enterprisesummen efter det byggeomkostningsindeks, som parterne har aftalt gældende. Har parterne intet

aftalt, finder det indeks, som må anses for mest relevant for det pågældende arbejde, automatisk anvendelse. Det er derfor vigtigt, at parterne i forbindelse med aftaleindgåelsen forholder sig til, hvilket indeks der skal anvendes, og får dette indsat i entreprisekontrakten.

Regulering sker som udgangspunkt løbende i forbindelse med de månedlige aconto afregninger. Dog er der intet til hindrer for, at parterne kan aftale, at indeksreguleringen udskydes til senere, eksempelvis i forbindelse med slutopgørelsen.

STATSLIGE INDGREB

Samtidig er entreprenøren blevet bedre stillet i de tilfælde, hvor et statsligt indgreb, eksempelvis en ændring af sociale bidrag eller en afgiftsforhøjelse, som er gennemført efter tilbuddets afgivelse, har medført væsentlige merudgifter for entreprenøren. Efter en ny bestemmelse i AB 18 § 35, stk. 1 kan entreprenøren i dette tilfælde kræve, at prisen reguleres.

EKSTRAORDINÆRE PRISSTIGNINGER PÅ MATERIALER ELLER BRÆNDSTOF

Med AB 18 har entreprenøren endvidere opnået ret til godtgørelse i tilfælde af ekstraordinære prisstigninger på materialer eller brændstof, der direkte benyttes til arbejdet, hvis købet er foretaget i fastprisperioden. Er købet derimod foretaget efter fastprisperioden, ydes alene godtgørelse, hvis prisstigningen er indtrådt senest på 6-månedersdagen.

AB 18 - Ophævelse



AB 18 – Ophævelse

De nye regler angående ophævelse ligner meget de tidligere gældende i AB 92, men der er dog ændringer af betydning for byggeriets parter. Blandt andet får entreprenører nu udvidet adgang til ophævelse og indgriben overfor underentreprenører.

BYGHERRENS OPHÆVELSE

Bestemmelserne om bygherrens ophævelse af en entrepriseaftale finder vi i AB 18 § 59. Som noget nyt er det anført, at bygherren kan ophæve entrepriseaftalen helt eller delvist. Tidligere var der blot tale om, at bygherren kunne hæve entrepriseaftalen.

Med bestemmelsen får bygherren en mulighed for at hæve nærmere specificerede dele af entreprisekontrakten, "*...medmindre ophævelsen på urimelig vis rykker ved aftalens samlede forudsætninger*", som det er angivet i betænkningen bag AB 18. Der er ingen tvivl om, at dette punkt kan give anledning til væsentlige konflikter mellem parterne. AB-betænkningen omtaler dog ikke punktet nærmere, hvorfor bestemmelsens udstrækning må blive fastlagt af Voldgiftsretten.

Fælles for AB 18 og AB 92 angående bygherrens ophævelse er, at dette kræver, at der foreligger væsentlig forsinkelse, som kan henføres til entreprenørens forhold. Ligeledes er ophævelse ikke mulig, hvis bygherrens interesser er tilstrækkeligt tilgodeset på anden måde, f.eks. gennem adgangen til at standse udbetalingerne,

dagbod eller ved stillet sikkerhed. Dette gælder uanset, at der er ændret på formuleringen af bestemmelserne. Der er altså ikke nogen reel ændring for denne del af bestemmelsen.

Der er dog tilføjet en opsamlingsbestemmelse for øvrige forhold, der kan være af afgørende betydning for bygherren i AB 18 § 59, stk. 1, litra d og som kan begrunde en ophævelse. Udvalget bag AB 18 har i betænkningen angivet følgende eksempler på forhold, der kan være af afgørende betydning for bygherren:

- Entreprenørens manglende deltagelse i projektgennemgang eller aftalt projektoptimering
- Entreprenørens gentagne overtrædelser af arbejdsmiljølovgivningen eller deltagelse i kartelsager af relevans for det pågældende bygge- og anlægsarbejde
- Entreprenørens manglende overholdelse af aftalte forpligtelser om samfundsansvar, herunder arbejdsklausuler og sociale klausuler
- Entreprenørens manglende sikkerhedsstillelse efter AB 18 § 9, stk. 1, når bygherren har afgivet påkrav herom

AB 18 § 59 STK. 2

Bestemmelsen er ny og udvider bygherrens misligholdelsesbeføjelser overfor en entreprenør. Efter AB 18 § 59, stk. 2 kan bygherren "*...efter skriftligt påkrav forlange, at en underentreprenør eller en leverandør fratages henholdsvis udførelse af arbejde og levering*

af materialer, såfremt denne væsentligt har tilsidesat gældende regler eller aftalte vilkår om samfundsansvar, herunder regler om sikkerhed og arbejdsmiljø. Under samme betingelser kan bygherren bortvise enkeltpersoner fra byggepladsen”.

Det er væsentligt at have for øje, at de aftalte vilkår, der henvises til i bestemmelsen, er de vilkår, der er aftalt mellem Bygherren og entreprenøren. Entreprenøren bør derfor have skærpet fokus på at sikre, at sådanne vilkår er videreført overfor dennes underentreprenører.

ENTREPRENØRENS HÆVERET

Entreprenørens mulighed for at hæve entrepriseaftalen fremgår af AB 18 § 60. Det skal indledningsvist bemærkes, at det ikke – som det er tilfældet for bygherren – tilkommer entreprenøren at kunne ophæve en entrepriseaftale delvist. Uanset den sproglige udformning af bestemmelsen i AB 18 er ændret, så er det juridiske indhold uændret.

KONKURS, REKONSTRUKTION OG DØD

Overordnet indeholder AB 18 alene en sproglig opdatering af bestemmelserne angående disse situationer, som behandles i AB 18 §§ 61-62. En væsentlig ændring er dog, at der i tilfælde af rekonstruktion er en udvidet adgang til at videreføre indgåede aftaler, uanset om disse måtte være ophævet. Der er dog visse forudsætninger for en sådan videreførelse, og disse er:

- At videreførelsen for så vidt angår ophævede aftaler alene kan ske, hvis ophævelsen er sket inden for 4 uger,
- At medkontrahenten ikke har disponeret i henhold til ophævelsen, samt
- At medkontrahenten ikke havde anden årsag til ophævelsen end forsinkelse med skyldners levering af ydelsen.

Dette gør naturligvis, at man i tilfælde af risiko for konkurs og rekonstruktion særligt nøje bør overveje, hvilken begrundelse der angives i forbindelse med ophævelse af en entrepriseaftale.

FÆLLES REGLER OM OPHÆVELSE

Bestemmelserne om fælles regler for ophævelse finder vi i AB 18 § 63. De tidligere gældende regler om skriftlighedskrav ved ophævelse samt gennemførelse af stadesforretningen er uændret. Dog er der nu i AB 18 givet en mulighed for at komme med indsigelser til registreringsprotokollen for den part, som måtte have været fraværende til den indkaldte stadesforretning. Indsigelser skal være fremsat skriftligt senest 5 arbejdsdage efter, at registreringsprotokollen er modtaget. Hvis der ikke kommer indsigelser, gælder der en formodning om, at registreringen er korrekt.

De nye regler angående ophævelse ligner meget de tidligere gældende i AB 92 og er for en del alene en sproglig opdatering samt en præcisering af den praksis, som allerede var gældende.

Det er i forhold til entreprenører væsentligt at bemærke sig den udvidede adgang til ophævelse og indgriben overfor underentreprenører, som er indført med AB 18. Opmærksomheden samles tillige om de formuleringer, der anvendes i forbindelse med ophævelse af entrepriseaftaler. For så vidt angår spørgsmålet om de delvise ophævelser og håndteringen af disse, herunder det praktiske samarbejde om gennemførelsen af de ikke-ophævede dele, vil dette stå sin prøve efterhånden som AB18 bliver udbredt i entrepriseaftalerne.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

AB 18 - Tidsfrist- forlængelse og forsinkelse



AB 18 – Tidsfristforlængelse og forsinkelse

Konsekvenserne af, at en tidsplan for gennemførelse af byggeriet af den ene eller anden årsag ikke overholdes præciseres i AB 18. Få indblik i betingelserne for tidsfristforlængelse og forsinkelse, herunder mulighed for dagbod og nye regler om forcering.

Generelt har Udvalget for revision af AB 92, med nogle sproglige ændringer, stort set genanvendt de hidtil gældende bestemmelser fra AB 92 om tidsfristforlængelse og forsinkelse.

Grundlæggende betyder det, at entreprenøren er forpligtet til at overholde den/de aftalte terminer. Såfremt entreprenøren ikke er i stand til at overholde aftalte terminer, og såfremt entreprenøren ikke har ret til fristforlængelse, er entreprenøren ansvarlig for forsinkelsen og dermed også erstatningspligtig overfor bygherren. Som hidtil fastsættes bygherrens tab enten efter dansk rets almindelige erstatningsregler eller som dagbod, men bygherren kan ikke kræve begge dele.

Entreprenøren har alene ret til tidsfristforlængelse, hvis forsinkelsen er forårsaget af en eller flere af fire nærmere anførte årsager. Den væsentligste årsag til fristforlængelse er, at fristoverskridelsen skyldes bygherrens egne forhold. Dette kan enten være på grund af bygherrens ønsker om ændringer i arbejdet (ekstraarbejder), eller fordi bygherren ikke opfylder de forpligtigelser, som han har overfor entreprenøren. Den mest nærliggende årsag er den forsinkelsen, der opstår,

som følge af entreprenørens standsning på grund af bygherrens manglende betaling. Et mindre dramatisk forhold er, når en entreprenør bliver forsinket, kan de entreprenører, hvis fremdrift berøres heraf, have ret til fristforlængelse. I forhold til om der foreligger ret til fristforlængelse, er det uden betydning, om bygherren (eller anden entreprenør) har udvist fejl eller forsømmelser.

Entreprenøren har videre ret til fristforlængelse ved force majeure. Inden for entrepriseretten må dette begreb anses for at være udvidet i forhold til den gængse opfattelse. Udvalget har fundet anledning til at præcisere, at simpelt tyveri ikke er force majeure. Tyveri fra byggepladsen af byggematerialer, værktøj og andre materiel vil derfor ikke give entreprenøren ret til fristforlængelse.

Som hidtil vil også usædvanligt vejrlig og offentlige påbud eller forbud, der ikke skyldes entreprenøren, give ret til fristforlængelse.

Det er entreprenøren, der skal kunne bevise, at der foreligger ret til fristforlængelse. Entreprenøren bør derfor ved enhver ændring af tidsplaner altid sikre sig dokumentation for, hvorvidt ændringer tillige indeholder bygherres accept af, at sanktionsgivende terminer ligeledes ændres.

AB 18 DEFINERER DAGBOD OG REGLER HERFOR

Uden derved at ændre på hidtidig praksis indeholder AB 18 en definition af, hvordan størrelsen af en dagbod skal beregnes, idet det fastslås, at dagboden beregnes som en brøkdel af entreprisesummen uden moms.

Bestemmelsen efterlader dog fortsat mulighed for diskussion af, hvilket beløb entreprisesummen udgør. Er der tale om den oprindelige aftalte sum, om denne sum med tillæg og fradrag for ekstraarbejder, og om hvorvidt der skal foretages tillæg (eller fradrag) for indeksering mv.?

Som noget nyt indeholder AB 18 også en bestemmelse om, i hvilke situationer bygherre vil være berettiget til at kræve dagbod for Entreprenørens overskridelse af en mellemtermin/frist. Ved bestemmelsen søges de almindeligt forekommende aftaler om sanktionsgivende terminer reguleret. Ved nærmere eftersyn af bestemmelsen konstateres, at denne er et direkte udtryk for, at parterne fratages deres aftalefrihed. Efter bestemmelsen fratages bygherren således retten til en ellers klart aftalt dagbod, selvom entreprenøren ubestridt er i ansvarspådragende forsinkelse, og bygherren har overholdt egne forpligtigelser. I henhold til bestemmelsen kan bygherren alene være berettiget til dagbod for entreprenørens overskridelse af en mellemfrist, såfremt overholdelse af fristen sikrer færdiggørelse af en aktivitet, der er afgørende for byggeprocessen eller af andre væsentlige forhold. Bevisbyrden for, at vilkårene er opfyldt, må ligge på bygherren, idet parternes gensidige aftale om at fastsætte en mellemtermin som sanktionsgivende, dog bør tillægges vægt, mens bygherrens ensidige fastsættelse (i udbudstidsplanen) ikke bør tillægges samme. Der fremgår intet af bestemmelsen om, hvorvidt og i hvilket omfang entreprenøren kan ifalde erstatningspligt for overskridelse af en mellemtermin. Det er derfor fortsat uklart, om samme betingelser også gælder, hvis der ikke er aftalt dagbod. En aftale om dagbod ved entreprenørens overskridelse af slutterminen må dog føre til, at entreprenøren ikke kan ifalde erstatningspligt for overskridelse af mellemterminer. Usikkerhederne må dog føre til, at parterne i entrepriseaftalen klart tager stilling til de anførte forhold.

Som hidtil er væsentligste sanktion ved forsinkelse, at entreprenøren skal betale dagbod. Dagboden sættes i

stedet for erstatning og er reelt en standardiseret erstatning for forsinkelsen, hvilket fritager bygherren fra at dokumentere de tab, som forsinkelsen kan have medført. Det kan være meget belastende for en Entreprenør at ifalde erstatning efter dansk rets almindelige erstatningsregler. For eksempel er ansvaret ikke begrænset til alene at gælde direkte tab, men gælder alle krav og følger, så længe erstatningsbetingelserne er opfyldte. En dagbod skal derfor ikke blot anses som bygherrens standardtab og fordel for bygherren, men også som en klar ansvarsbegrænsning for entreprenøren.

Den entreprenør, der kan forudse en mulig forsinkelse, skal nu give sin bygherre meddelelse herom, uanset om forsinkelsen skyldes entreprenørens egne forhold, eller om entreprenøren har ret til fristforlængelse. Dette forhold udtrykker blot, at parterne skal tage hensyn til hinanden og sikre byggeriet bedst muligt.

INTERESSANTE VARSLINGSREGLER I RELATION TIL DAGBOD

Af varslingsregler er AB 18s bestemmelse om, hvordan bygherre skal varsle dagbod betydeligt mere interessante. Der er ikke tvivl om, at Udvalget har ønsket at sætte en stopper for den udviklede praksis, hvorefter det stort set er umuligt for bygherre at varsle dagbod korrekt.

Nu er det fastsat (AB 18 § 40, stk. 4, lit. c), at bygherren, i rimelig tid efter at være blevet opmærksom på, at forsinkelse vil opstå, skal meddele entreprenøren, at overskridelsen vil blive pålagt dagbod med angivelse af fra, hvornår dagbod beregnes. Da Udvalget samtidig har præciseret, at *"Det er hensigten med at præcisere betingelserne, at det sikres, at der ikke gennem praksis indbygges yderligere betingelser"*, og meget klart at *"Hvis betingelserne er opfyldt, skal dagboden betales"*, så er der ikke tvivl om, at det i fremtiden skal være meget lettere for Bygherren at få dagbøder fra entreprenøren, og at et dagbodskrav ikke er et oplæg til forhandling, men et reelt krav.

NYE REGLER OM FORCERING

Bestemmelserne om tidsfristforlængelse og forsinkelse indeholder, som noget nyt, regler om forcering. Hovedreglen er, at en entreprenør ikke er forpligtet til at iværksætte forcering og selv ikke ved egen forsinkelse kan

pålægges at forcere. Ved egen forsinkelse kan entreprenøren vælge, om denne vil bruge omkostninger på at søge en forsinkelse indhentet, eller i stedet betale aftalt sanktion (dagbod) for forsinkelsen. Entreprenøren må dog sikre ikke at komme i væsentlig forsinkelse, da dette kan give bygherren adgang til at ophæve entrepriseaftalen.

Hvis der er tvivl om, hvorvidt der foreligger ansvars- pådragende forsinkelse, og bygherren desuagtet afgiver varsel om dagbod, har entreprenøren hidtil måtte løbe risikoen for, om varslet var korrekt og derved blive pålagt dagbod. Nu er der indført et system, hvorefter den entreprenør, der modtager et dagbodsvarsel, kan iværksætte forcering og søge forsinkelse indhentet.

Viser det sig, at bygherren uberettiget har varslet dagbod, er bygherren forpligtet til at betale forceringen efter regning. Systemet bør føre til, at bygherre i tilfælde af, at en tidsplan ikke holder, overvejer en ekstra gang, om dette også skal føre til et dagbodskrav.

Der er også sket revision af bestemmelserne om bygherres forsinkelse. Der er grundlæggende alene tale om en sproglig opdatering således, at de nye regler indholdsmæssigt er helt tilsvarende de hidtidige gældende for bygherres forsinkelse og hæftelse herfor.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

AB 18 - Førgennemgang, aflevering og 1- og 5-års eftersyn



AB 18 – Førgennemgang, aflevering og 1- og 5-års eftersyn

Denne artikel omhandler bestemmelserne om førgennemgang samt de væsentligste ændringer i relation til aflevering samt 1- og 5-års eftersyn. Som noget nyt er der indført et nyt led i afleveringsprocessen i form af en såkaldt "førgennemgang", som både rummer fordele for entreprenør og bygherre.

FØRGENNEMGANG MED FORDELE FOR BÅDE ENTREPRENØR OG BYGHERRE

Med bestemmelsen i AB 18 § 44 om førgennemgang af arbejdet er der indført et nyt led i afleveringsprocessen. Førgennemgangen skal – som navnet antyder – afholdes inden den egentlige afleveringsforretning. Bygherren skal allerede i udbudsmaterialets hovedtidsplan angive start- og sluttidspunkt for førgennemgangen, jf. AB 18 § 4, stk. 4, litra f.

Formålet med de nye regler er, at entreprenøren på et så tidligt tidspunkt som muligt får indblik i, hvilke mangelsindsigelser bygherren vil gøre gældende ved den egentlige afleveringsforretning. Entreprenøren får dermed mulighed for at rette op på de påpegede forhold inden afleveringen, hvilket er en fordel for entreprenøren, der fortsat har arbejdspladsen fuldt bemandet. Det er ligeledes en fordel for bygherren, at der foretages afhjælpning af så mange forhold som muligt inden afleveringen, da arbejderne hermed ikke medfører gener for bygherrens brug af bygningen.

Det bemærkes dog, at det udtrykkeligt fremgår af § 44, stk. 3, at bygherren ikke er afskåret fra senere at påberåbe et forhold som en mangel, blot fordi forholdet ikke påtæles ved førgennemgangen. Bygherren er altså ikke afskåret fra at fremsætte nye mangelsindsigelser ved den egentlige afleveringsforretning.

Både bygherren og entreprenøren har ret og pligt til at deltage i førgennemgangen, der både kan ske samlet eller opdelt i sektioner eller entrepriser. Under førgennemgangen gennemgår parterne de arbejder, som entreprenøren har udført, og bygherren udfærdiger en protokol over de påpegede forhold samt entreprenørens eventuelle bemærkninger hertil. Hvis entreprenøren ikke møder op, kan bygherren gennemføre førgennemgangen uden entreprenøren, men er dog forpligtet til at sende en kopi af protokollen til entreprenøren.

Det fremgår af § 44, stk. 1, at gennemgangen skal afholdes i "*rimelig tid inden den aftalte aflevering*". Eftersom det er formålet med førgennemgangen at give entreprenøren mulighed for at rette op på de af bygherren påpegede forhold inden afleveringen, må kravet om rimelig tid indebære, at førgennemgangen skal afholdes i så god tid, at entreprenøren har en reel mulighed for at foretage udbedring inden afleveringsforretningen. Bemærkningerne til AB 18 tager udgangspunkt i, at gennemgangen afholdes ca. 1 måned inden afleveringen, men samtidig fremgår det, at gennemgangen kan afholdes tidligere ved større projekter, hvorfor det må anses for at være en konkret vurdering afhængig af det pågældende byggeri

Bygherren har ansvaret for at indkalde entreprenøren til gennemgangen, og indkaldelsen skal være skriftlig og ske med et "*rimeligt varsel*". Længden heraf afhænger af entreprisens størrelse, kompleksitet samt behovet for at inddrage eventuelle andre entreprenører, leverandører mv.

Såfremt bygherren ikke indkalder til før gennemgangen, kan entreprenøren tage teten og indkalde bygherren i stedet.

Det er hensigten, at før gennemgangen vil reducere antallet af de mangelsindsigelser, som bygherren fremsætter på afleveringsforretningen, hvilket i sidste ende også kan begrænse antallet af deciderede konflikter mellem bygherren og entreprenøren.

AFLEVERINGSFORRETNING

Reglerne om afleveringsforretning findes nu i § 45, der i overvejende grad svarer til de tidligere regler med sproglige opdateringer og præciseringer.

AB 18 § 45, stk. 1 er identisk med AB 92 § 28, stk. 1, bortset fra at der er indført et tredje punkt, der fastslår, at der skal afholdes en særskilt afleveringsforretning for arbejder, som entreprenøren efter aftale med bygherren har udskudt til senere aflevering.

AB 18 § 45, stk. 2 fastslår, at arbejdet er afleveret efter afholdelse af afleveringsforretningen, medmindre der foreligger væsentlige mangler, idet bygherren i så fald er berettiget til at afvise afleveringen over for entreprenøren. Det er en konkret vurdering, om en mangel må anses for at være væsentlig, men det er i bestemmelsen præciseret, at forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang, udgør en væsentlig mangel.

AFLEVERINGSPROTOKOL

Bygherren er efter AB 18 § 46 forpligtet til at udarbejde en afleveringsprotokol med angivelse af mangler og andre forhold, som bygherren har påpeget under afleveringen, ligesom entreprenørens eventuelle bemærkninger hertil skal tilføres protokollen.

Som noget nyt skal protokollen også indeholde parternes aftaler om afhjælpning, herunder måde og frist samt et tidspunkt for gennemgang af afhjælpningen.

1- OG 5-ÅRS EFTERSYN

Reglerne om 1- og 5-års eftersyn findes i AB 18 §§ 56-58, og bestemmelserne svarer overvejende til de hidtidige regler i AB 92 §§ 37-38.

Det er fortsat bygherren, der skal tage initiativ til at indkalde entreprenøren til eftersynene, ligesom der ikke er ændret på tidsfristerne for afholdelse af eftersynene.

Derudover skal der udfærdiges en eftersynsprotokol med de mangler og eventuelle andre forhold, som bygherren har påpeget under eftersynene. Entreprenørens eventuelle bemærkninger skal også tilføjes.

Som noget nyt præciseres det i AB 18 § 58, stk. 3, at parternes eventuelle "*aftaler om afhjælpning, herunder måde og frist*" skal tilføres protokollen.

Reglerne om aflevering samt om 1- og 5-års eftersyn adskiller sig således kun i mindre grad fra de tilsvarende regler i AB 92, idet der i høj grad alene er tale om sproglige opdateringer og præciseringer samt kodificering af allerede gældende entrepriseretlige regler.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

AB 18 - Entreprenørens afhjælpningsret og -pligt



AB 18 – Entreprenørens afhjælpningsret og -pligt

Denne artikel sætter fokus på bestemmelserne om entreprenørens afhjælpningsret og -pligt. Reglerne er reguleret i AB 18 § § 48–51. Selvom bestemmelserne i mange tilfælde svarer til de hidtil gældende regler, foreligger der imidlertid ændringer, som både bygherre og entreprenør skal være opmærksomme på.

MANGLER PÅVIST VED AFLEVERINGEN OG AFHJÆLPNINGSGENNEMGANG

Spørgsmålet om afhjælpningsret og afhjælpningspligt aktualiseres, når der påvises mangler ved entreprenørens arbejde, uanset om dette sker ved eller efter afleveringen af entreprisen.

For så vidt angår **mangler** ved afleveringen følger det af § 48, at entreprenøren har ret og pligt til at afhjælpe sådanne mangler, og at bygherren skriftligt skal fastsætte en frist for afhjælpning under hensyntagen til manglernes art og omfang og forholdene i øvrigt.

Afhjælpningsfristens længde beror således på en konkret vurdering. Der kan dog ved fastsættelsen tages hensyn til, om de påberåbte mangler allerede blev påpeget af bygherren ved færdiggørelsen af byggeriet, hvilket efter omstændighederne kan retfærdiggøre, at bygherren fastsætter en kortere afhjælpningsfrist, end hvad der ellers sædvanligvis ville være rimeligt.

I § 48, stk. 2, 2 pkt. er der indsat en i AB-sammenhæng ny bestemmelse, der fastslår, at bygherren skal fastsætte et tidspunkt for gennemgang af afhjælpningen. Bygherren skal derfor med deltagelse af entreprenøren kontrollere udbedringen af de mangler, der blev påberåbt på afleveringsforretningen. Den nærmere procedure for afhjælpningsgennemgangen er uddybet i § 48, stk. 3, hvoraf det fremgår, at bygherren skal udfærdige en protokol, der skal indeholde bygherrens stillingtagen til, om de påberåbte mangler er afhjulpet samt entreprenørens eventuelle bemærkninger.

Såfremt en af parterne ikke møder op ved afhjælpningsgennemgangen, kan den anden part gennemføre gennemgangen uden den fraværende parts medvirken. Den fraværende part skal dog tilsendes en kopi af protokollen.

Bygherren fastsætter tidspunktet for afhjælpningsgennemgangen, under hensyntagen til hvornår hovedparten af manglerne forventes at være afhjulpet. I de tilfælde, hvor det er aftalt, at manglerne først afhjælpes efter afhjælpningsgennemgangen, skal entreprenøren give skriftlig meddelelse til bygherren, når manglerne er afhjulpet.

MANGLER PÅVIST EFTER AFLEVERINGEN

Det følger af § 49, stk. 1, at entreprenøren også har ret og pligt til at udbedre mangler, der påvises efter afleveringen. Den tidsmæssige udstrækning af afhjælpningsretten og -pligten er fortsat 5 år svarende til bygherrens absolutte reklamationsfrist.

Bygherren kan også efter AB 18 kun påberåbe sig manglerne, hvis bygherren har reklameret til entreprenøren inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget, medmindre entreprenøren har gjort sig skyldig i et groft uforsvarligt forhold.

Bygherren skal skriftligt meddele entreprenøren en frist til afhjælpning af påviste mangler, og længden heraf skal fastsættes under hensyntagen til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Når manglerne er afhjulpnet, skal entreprenøren give bygherren skriftlig meddelelse.

Entreprenøren kan udskyde afhjælpningen til 1-års eftersynet af entreprisen, forudsat at manglen ikke forværres ved det, og at udskydelsen ikke medfører ulempe for bygherren.

BORTFALD AF ENTREPRENØRENS AFHJÆLPNINGSRET

Der er som noget nyt indsat en bestemmelse i § 50, der særskilt regulerer det i praksis ofte forekommende spørgsmål om, hvornår entreprenøren har fortabt sin afhjælpningsret.

Bestemmelsen finder både anvendelse ved mangler, der påberåbes ved og efter afleveringen.

Det følger af § 50, stk. 1, at i de tilfælde, hvor bygherren ved afhjælpningsgennemgangen eller efter udløbet af en frist for afhjælpning *eller* efter at have modtaget entreprenørens meddelelse, om at afhjælpning har fundet sted, stadig kan konstatere, at de påviste mangler ikke er afhjulpnet, skal entreprenøren inden 10 arbejdsdage skriftligt meddele entreprenøren, hvilke mangler der fortsat påberåbes.

Når denne meddelelse er givet, har bygherren i princippet ret til at lade manglerne udbedre for entreprenørens regning eller til at kræve et afslag i entreprisesummen. Som hovedregel fortaber entreprenøren dermed sin afhjælpningsret, hvis ikke der er foretaget afhjælpning af påviste mangler inden for en af bygherren fastsat rimelig frist. Entreprenøren har dermed som hovedregel kun et forsøg til at afhjælpe påviste mangler.

En undtagelse hertil fremgår af § 50, stk. 2, der gælder i de tilfælde, hvor entreprenøren faktisk har gjort et reelt og seriøst forsøg på at afhjælpe de påberåbte mangler, og de mangler, der fortsat påberåbes, kun udgør en mindre del i forhold til de mangler, entreprenøren har udbedret. Såfremt begge betingelser er opfyldt, vil entreprenøren fortsat kunne påberåbe sig sin afhjælpningsret.

Dette kan eksempelvis være i tilfælde, hvor entreprenøren har gjort et hæderligt forsøg på at få den under-entreprenør, der har udført det mangelfulde arbejde, til at foretage afhjælpning, og hvor de udestående mangler kun udgør en ret begrænset mængde af de allerede udbedrede forhold, eller at de udestående mangler ingen betydning har for bygherrens anvendelse af byggeriet.

Entreprenøren skal dog være opmærksom på, at der gælder restriktive regler om afhjælpning af påviste mangler, og at entreprenøren derfor relativt hurtigt kan miste sin afhjælpningsret.

BORTFALD AF ENTREPRENØRENS AFHJÆLPNINGSPLIGT

Det følger af § 50, stk. 1, at entreprenørens afhjælpningspligt samt bygherrens adgang til at foretage udbedring for entreprenørens regning bortfalder, hvis afhjælpning er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter, men at bygherren i alle tilfælde bevare sin ret til at kræve afslag i entreprisesummen.

Denne bestemmelse er uændret i forhold til de tidligere gældende regler. Der er fortsat tale om en undtagelse til hovedreglen, om at bygherren kan kræve kontraktmæssig opfyldelse. Hvornår undtagelsen finder anvendelse, er en konkret vurdering, hvori hensynet til bygherrens interesse i at aftalen opfyldes, skal inddrages.

HVAD SKAL DU SÆRLIGT VÆRE OPMÆRKSOM PÅ?

AB 18 indeholder nye regler om, at der skal foretages en fælles gennemgang af afhjælpningen af de påviste mangler ved afleveringen.

Formålet med afhjælpnings-gennemgangen er at sikre hurtig afhjælpning af påviste mangler og en efterfølgende samlet konstatering af, om manglerne er afhjulpet af entreprenøren.

Entreprenøren skal være opmærksom på, at entreprenøren som hovedregel kun har et forsøg til at afhjælpe påviste mangler ved og efter afleveringen. Entreprenøren risikerer derfor at miste afhjælpningsretten, hvis ikke der foretages korrekt udbedring af påviste mangler inden afhjælpningsgennemgangen eller – for så vidt angår mangler påvist efter afleveringen – inden for en af bygherren rimelig fastsat frist.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores specialister.

AB 18 - Mangler



AB 18 – Mangler

Mangler og ikke mindst diskussioner om mangler ved byggeri er kommet for at blive. I AB 18 præciserer og nuancerer Udvalget begrebet og de vilkår, som byggeriets parter skal følge i relation til mangler.

Der er tre væsentlige årsager til, at der opstår uenighed eller egentlige tvister i byggesager: 1) Uenighed om tid, 2) Uenighed om pris og 3) Mangler.

Mangelbegrebet er beskrevet i AB 18 § 47. Beskrivelsen er særlig relevant, idet den må anses for at dække mangelbegrebet, uanset om AB 18 er vedtaget i det konkrete aftaleforhold, eller dette ikke er tilfældet. Dette gælder i hvert fald for bestemmelsens hovedindhold, som er en fortsættelse af det hidtidige mangelbegreb fra AB 92.

Den daglige anvendelse af begrebet "mangel" kan godt medvirke til en del forvirring eller misforståelse.

HVORNÅR ER ET FORHOLD MANGELFULDT?

Hvorvidt et forhold er mangelfuldt dækker først og fremmest over, hvorvidt bygherren har fået byggeriet udført i den kvalitet, mængde/størrelse og udseende, som bygherren berettiget kunne forvente i henhold til parternes aftale. Dette siger ikke så meget i sig selv, men dog står det klart, at tidspunktet for vurdering af, om der foreligger en mangel, er tidspunktet for entreprenørens aflevering af sine arbejder (byggeriet).

Fejl eller svigt i kvalitet, som konstateres inden byggeriet (entreprenørens arbejder) afleveres, er derfor ikke mangler i entrepriseretligt forstand. Heller ikke uanset sådanne svigt eller fejl i dagligt sprogbrug stort set altid omtales som mangler. Det præciseres derfor også i AB 18 § 47, stk. 6, at afleveringstidspunktet er afgørende for, om et arbejde er mangelfuldt. Det er imidlertid ligegyldigt, om manglerne er synlige eller skjulte på dette tidspunkt, blot de er til stede.

Hertil kommer, at uanset bygherren ikke får det byggeri, som bygherren efter aftalen berettiget kunne forvente, foreligger der i AB 18s forstand ikke en mangel, hvis bygherren ikke opnår ret til enten at få udbedret eller ret til afslag (altså hvor bygherren har misligholdelsesbeføjelser). I de situationer, hvor bygherren ikke har misligholdelsesbeføjelser, uanset byggeriet ikke lever op til de forventninger, som bygherren berettiget havde i henhold til entrepriseaftalen, foreligger der reelt ikke en mangel, men et svigt.

I den daglige tale anvendes betegnelsen "mangel" eller begrebet "fejl og mangler" dog alligevel helt vilkårligt. Det er imidlertid væsentligt, at denne anvendelse ikke overføres og anvendes direkte ved læsning af AB 18 § 47, da begrebet "mangel" heri alene dækker den situation, at 1) der foreligger et svigt, og 2) at dette svigt giver bygherren ret til mangelbeføjelser, da der skal være årsagssammenhæng mellem entreprenørens ydelse og et konstateret svigt. Et byggeri kan således godt være mangelfuldt, uden den enkelte entreprenørs arbejder derved er mangelfulde. Hvis byggeriet er mangelfuldt,

fordi der er mangler ved murerarbejderne, er tømrerens arbejder fortsat ikke mangelfulde. Der kan også godt være en fejl eller et svigt ved murerarbejderne, men dette skyldes en fejl eller et svigt ved projekteringen (en projekteringsfejl), som mureren ikke burde have opdaget. Murens arbejder vil i så fald heller ikke være mangelfulde (svigt uden mangelbeføjelser for bygherren). Derimod vil der foreligge en projektf fejl, som muligvis også vil være ansvarspådragende for den projekterende.

Mangelbegrebet er som anført defineret i AB 18 § 47. Det fastslås heri, at er entreprenørens arbejder ikke udført i overensstemmelse med § 12, stk. 1 og 2, foreligger der en mangel.

I henhold til § 12, stk. 1 skal entreprenøren udføre arbejdet i overensstemmelse med det aftalte, fagmæssigt korrekt og efter bygherres anvisninger.

Der foreligger også en mangel, hvis materialer ikke er i overensstemmelse med kravene i § 12, stk. 1 og 2, altså hvis materialer i kvalitet og mængde ikke er som aftalt. Med hensyn til entreprenørens levering af materialer gælder i øvrigt som hidtil, at findes aftalte materialer ikke, eller kan de ikke skaffes på grund af force majeure-lignende forhold, er der ikke tale om mangler. Det samme gælder, hvis bygherren har krævet anvendelse af et specifikt angivet materiale (eller tilsvarende), og sådant materiale ikke kan fremskaffes i aftalt stand på grund af forhold, som entreprenøren ikke burde indse, da entrepriseaftalen blev indgået.

UDVIKLINGSSKADER: ENTREPRENØREN GÅR IKKE ALTID FRI

Gennem de senere år har der vist sig situationer, hvor entreprenører er kommet i vanskeligheder, fordi anvendte materialer på grund af forhold, der ikke var kendskab til på opførelsestidspunktet, efterfølgende viser sig uegnede til det formål, som de blev anvendt til. Der er i retspraksis talrige eksempler herpå, f.eks. anvendelse af "gule tagsten", "eternitplader", Heimdal-mursten og sidst men ikke mindst **MgO-plader**. Uanset det i nogle af tilfælde, efter meget lange retssager, viser sig, at entreprenøren ikke kan holdes ansvarlig for materialesvigt, har sådanne sager og situationer haft meget store omkostninger for de involverede parter.

Ved AB 18 er gældende ret, således som retspraksis har udviklet sig vedrørende disse tilfælde, beskrevet i § 47, stk. 3. Helt generelt benævnes problemstillingen som "udviklingsskader". Hovedreglen har gennem tiden været, at bygherren bærer risikoen for sådanne. Netop denne hovedregel er gennem retspraksis blevet nuanceret. Entreprenøren (eller den projekterende) går således ikke altid fri.

Det er nu fastslået, at hvis der indenfor entreprenørens ansvarsperiode skulle opstå et svigt i et materiale, er entreprenøren ansvarsfri, uanset han selv har valgt materialet, hvis entreprenøren kan bevise, at det anvendte materiale var egnet til det anvendte formål ud fra den viden, som man havde, da byggeriet blev opført. Eller sagt på anden måde, at når entreprenøren frit vælger materialer, er han berettiget til at gå ud fra, at kendte og gængse materialer er i orden at anvende.

Bestemmelsen efterlader det problem, at entreprenøren skal bevise, om de anvendte materialer var egnede på det tidspunkt, hvor materialerne blev valgt. Det kræver, at entreprenøren ikke har anvendt nye materialer. Dette problem har f.eks. vist i MgO-plade-sagerne. Pladerne blev anvendt fra ca. 2010, men først i 2013 udkom en vejledning (et Byg Erfa-blad), der beskrev disse som egnede. I perioden 2010 til 2013 kan det derfor næppe bevises, at der var tale om et materiale, der ud fra den generelle viden i byggeriet, kunne anses for velegnet.

Entreprenøren kan dog godt "slippe af med" risikoen for udviklingsskader ved anvendelse af nye produkter/materialer. Det kræver imidlertid, at entreprenøren, i forbindelse med valget af materialer, forelægger forholdet for bygherren og giver denne mulighed for at fravælge brugen af det nye og uprøvede produkt.

NÅR RISIKOEN DELES MELLEM ENTREPRENØR OG BYGHERRE

Ud over de egentlige udviklingsskader kan der også forekomme den situation, at et materiale, som bygherren specifikt har valgt, svigter. For sådanne svigt fordeles risikoen mellem entreprenøren og bygherren. Bygherren bærer risikoen ved, hvorvidt materialet er anvendeligt til formålet (risikoen ved formåls uegnethed), mens entreprenøren bærer risikoen for fejl i det enkelte anvendte

produkter/materialer, som er leveret til bygherren (entreprenøren bærer risikoen for fabrikationsfejl).

Entreprenøren kan kun gå fri af ansvar eller risiko for fabrikationsfejl, hvis entreprenøren kan bevise, at det i det hele taget var umuligt at købe materialer uden fabrikationsfejl. Denne bevisbyrde må efter praksis stort set anses for at være umulig at løfte. Hertil kommer, at hvis et produkt eller materiale er angivet i projektet eller entrepriseaftalen efter entreprenørens eget forslag, vil forholdet blive bedømt ud fra, at entreprenøren havde fuld frihed ved valg af materialer og bliver derved kun ansvarsfri for fabrikationsfejl, hvis entreprenøren kan bevise, at alle materialer, der kunne anvendes til formålet, var behæftede med fabrikationsfejl. Denne byrde kan nok aldrig løftes.

Uanset parternes bestræbelser på at lave gode projekter og anvende kendte, egnede materialer, samt entreprenørens bestræbelser på at udføre sit arbejde, så godt som muligt, er mangler og ikke mindst diskussioner om mangler ved byggeri "kommet for at blive".

De relativt få præciseringer, der er angivet om mangler i AB 18, forventes ikke at ændre på antallet af mangler eller omfanget af diskussioner om mangler i øvrigt. Det anses dog af meget stor betydning for spørgsmålet, at parterne allerede i forbindelse med bygherrens udbud og entreprenørens tilbud får afstemt forventningerne til byggeriet. Herunder må bygherre acceptere, at krav til kvalitet også indenfor byggeri koster penge, og entreprenøren må acceptere, at bygherren skal leve med byggeriet i mange år og derfor forventer, at entreprenøren i sit daglige arbejde udviser faglig stolthed og leverer god kvalitet, uden bygherre nødvendigvis behøver at gøre opmærksom på det igen og igen.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores specialister.

Løsning af tvister



Løsning af tvister

Konflikter i byggebranchen er ofte forbundet med langtrækkende og ressourcekrævende voldgiftssager. Med byggeriets nye aftalevilkår er særligt konflikthåndteringsreglerne udvidet i form af nye redskaber til tvistløsning med henblik på sikring af hurtigere og billigere konflikthåndtering.

Baggrunden for den omfattende revision af det eksisterende konfliktløsningssystem i AB 18 er i høj grad præget af, at Udvalget for revision af AB 92 erfaringsmæssigt har konstateret, at konflikter i byggebranchen er forbundet med langtrækkende og ressourcekrævende voldgiftssager.

Denne artikel sætter fokus på en del af indholdet i de nye regler. Gennemgangen er ikke udtømmende, og såfremt det ikke lykkes for parternes daglige ledelse eller for parternes ledelsesrepræsentanter at løse problemerne, så skal det overvejes grundigt, om ikke der skal søges juridisk bistand.

FORLIGSFORHANDLINGSPLIGT

Med sigte på at imødegå ovenstående og dermed reducere antallet af byggesager, som ender i voldgift, er der som led heri indført en obligatorisk løsningstrappe. Dette nye tvistløsningsværktøj består i en pligt for tvistens parter inden for forskellige ledelsesniveauer at forhandle med hinanden om en mulig løsning.

Det helt overvejende udgangspunkt er, at tvisten mellem parterne i første omgang skal søges afklaret og forligt af de direkte involverede medarbejderne, hvilket i henhold til AB 18 § 64 er projektlederne. Det er i princippet også det, der i praksis er sket tidligere, men nu er det blevet direkte indskrevet i AB 18 som en forpligtelse for parterne.

Såfremt forhandling mellem projektlederne viser sig at være resultatløs, vil parternes respektive ledelsesrepræsentanter dernæst skulle forsøge at løse tvisten.

Det er i realiteten også det, der tidligere har været almindeligt i praksis. Nu er dette indskrevet direkte i AB 18 § 64.

Parterne kan ikke forsøge sig med andre tvistløsningsmetoder, herunder hurtig afgørelse eller voldgift, før forhandlingen på begge niveauer er gennemført.

NYE FRISTER FOR KONFLIKTHÅNDTERING

Herudover kræver de frister, der er anført i § 64 parternes opmærksomhed.

Der er kun en frist på 5 dage for projektlederne til at få løst konflikten efter, at en af parterne har anmodet om forhandling. Lykkes det ikke projektlederne at løse problemet, har ledelsesrepræsentanterne derefter også kun 5 dage efterfølgende til at løse det opståede problem. Der bliver travlt!

Mediation, mægling og hurtig afgørelse kan ikke iværksættes førend en forhandlingsløsning er forsøgt.

Lykkes det ikke for ledelsesrepræsentanterne at forlige tvisten, opstår der en fredningsperiode, hvorefter en voldgiftssag tidligst kan anlægges 4 uger efter forhandlingsprocessens afslutning. I den tid, hvor voldgiftsbehandling er udelukket – kan hver af parterne imidlertid anmode om mægling, mediation, hurtigt afgørelse eller voldgift.

MEDIATION OG MÆGLING

Som et yderligere nyt tiltag er der indført proces om mediation eller mægling. Dette tvistløsningsinstrument kan iværksættes ved enten anmodning fra den ene part eller fra voldgiftsretten under en voldgiftssag. Parterne er forpligtet til at medvirke til mediation eller mægling, såfremt en af parterne ønsker dette.

I det omfang, at en af parterne ønsker mediation eller mægling, er det ikke muligt at iværksætte voldgift, før proceduren er gennemført. Mediation og mægling er dog udelukket i det omfang, at tvisten er i behandling under en sag om hurtig afgørelse.

HURTIG AFGØRELSE

Foruden de ovenfor anførte ændringer indeholder de nye AB-vilkår desuden en mulighed for adgang til den nye sagstype "hurtig afgørelse".

Medmindre ingen af parterne inden for en periode af 8 uger efter en afgørelse efter disse regler anlægger en voldgiftssag om tvisten, vil en sådan afgørelse være eksigibel og bindende for parterne.

Proceduren er etableret på grundlag af et ønske om øjeblikkelig løsning af tvister. Anvendelsesområdet er derfor begrænset til en nærmere afgrænset gruppe af tvister, herunder:

- Bygherrens adgang til at holde betalinger tilbage eller til at foretage modregning i entreprenørens betalingskrav
- Bygherrens ret til at foretage ændringer og entreprenørens ret til at udføre sådanne ændringer
- Entreprenørens ret til ekstrabetaling for ændringer og bygherrens ret til godskrivning for besparelser
- Entreprenørens ret til regulering af entreprisesummen
- Udformning af deltidsplan
- Parternes ret til tidsfristforlængelse

SAMMENFATTENDE

De nye bestemmelser om konflikthåndtering i AB 18 er i høj grad nyskabelser. Tiden vil vise, hvordan disse regler vil påvirke byggeriets parter. Det bliver interessant at følge, om store aktører bedre kan håndtere de detaljerede krav, herunder specielt alle de korte tidsmæssige krav, end mindre aktører ville kunne.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

APP (Appendikser): Projektudvikling, Projektoptimering, Driftskrav og Incitamenter



APP (Appendikser): Projektudvikling, Projektoptimering, Driftskrav og Incitamenter

I forbindelse med revisionen af byggeriets standardvilkår har Udvalget fundet anledning til at udgive forslag til standardvilkår i fire typiske situationer, som forekommer i nogle sager, men langt fra i alle: Projektudvikling, projektoptimering, driftskrav og incitamenter. Udvalget har udgivet sine forslag som appendikser til AB 18, ABR 18 og ABT 18.

Udvalgets appendikser til AB 18, ABR 18 og ABT 18 rummer forslag til standardvilkår for:

1. Projektudvikling
2. Projektoptimering
3. Aftaler om opfyldelse af driftskrav
4. Incitamentsaftaler

Der er for alle fire appendikser tale om "minimumskrav". Udvalget foreslår, at parterne ved anvendelse udfylder appendikserne efter behov i de konkrete tilfælde.

Da der, særligt for typesituationerne, bortset fra aftaler om entreprenørens nærmere opfyldelse af driftskrav, altid vil være tale om konkrete og individuelle vilkår, skal appendikserne ikke tillægges mere vægt end, at disse kan skabe udgangspunkt for parternes forhandling om vilkår.

Uanset at Udvalget specifikt i betænkningen har anført, at der ved formuleringen af de nye vilkår ikke er taget hensyn

til udbudsretlige forhold, må udgivelsen af standardvilkår om hhv. projektudvikling og -optimering samt om incitamentsaftaler alt andet lige lade en ordregivers muligheder for at medinddrage sådanne forhold i sit udbud.

Nedenfor får du indblik i de fire appendikser.

APP - PROJEKTUDVIKLING

Der er reelt tale om to appendikser: Et til fag- og hovedentreprise, og ét til totalentreprise. Appendikserne omhandler begge situationen, hvor Entreprenøren medvirker under selve udviklingen af et givent byggeprojekt. Udviklingen kan f.eks. være at bidrage til at finde rette byggegrund, at medvirke til at afklare Bygherres behov, at fastlægge rammerne, herunder de økonomiske for byggeriet, etc. Konkret kan arbejdet omfatte medvirken til udarbejdelse af lokalplan for det område, hvori byggeriet skal placeres.

I appendikserne mindes parterne om, at der er behov for at etablere klare aftaler, om hvilke ydelser entreprenøren skal levere, hvordan entreprenøren skal levere sine ydelser, hvem der har ledelsesansvaret under projektudviklingen, og om hvordan samarbejdet kan bringes til ophør hvis entreprenørens ikke skal medvirke til at opføre et planlagt byggeri.

Den af Udvalget foreslåede model har fundet inspiration i den traditionelle partneringsmodel, hvorefter et forløb deles i to faser: En afklaringsfase og en opførelsesfase.

I dette tilfælde en projektudviklingsfase og en færdigprojekterings- og udførelsesfase.

Med hensyn til afregning af Entreprenøren lægger Udvalget op til, at Entreprenøren skal vederlægges for fase 1 i henhold til medgået tid, og medvirken i fase 2 i henhold til et på forhånd oplyst procentuelt tillæg for styring mv. beregnet af udførelsesudgifter.

Ifølge Udvalgets model har Bygherre mulighed for at afbestille Entreprenøren efter projektudviklingsfasen og efter modtagelse af Entreprenørens tilbud på udførelsen. Kan Entreprenøren dokumentere, at de targetsmål, der på forhånd var sat op for fase 1, er opnåede, vil Bygherren være forpligtet til at betale Entreprenøren den aftalte godtgørelse. Måtte Bygherren afbestille Entreprenøren under projektudviklingsfasen, og er betingelserne opfyldte, skal der betales forholdsmæssigt godtgørelse. Uagtet bestemmelsen forekommer det teoretisk, at den Entreprenør, der ikke har afleveret tilbud, kan dokumentere, at targetsmål for fase 1 er opfyldt.

APP - PROJEKTOPTIMERING

For projektoptimering gælder ligeledes, at der reelt er tale om to appendikser: Et for entreprenører og et for rådgivere. For begge gælder, at de omhandler den eller de situationer, hvor Entreprenøren (eller rådgiver) ved gennemgang af projektgrundlaget skal fremkomme med forslag til optimeringer, inden arbejderne starter.

Aftaler om projektoptimering forventes defineret således, at såfremt Entreprenøren kan finde besparelser for en given procentdel af byggeomkostningerne, vil Entreprenøren være berettiget til en nærmere defineret bonus, f.eks. en procentdel af besparelserne.

Grundlæggende står det Entreprenøren frit for at fremkomme med forslag til besparelser, men appendikset synes grundlæggende tænkt anvendt i de situationer, hvor entreprenøren finder besparelser/optimeringer inden for samme endelige bygningsmæssige resultat for Bygherren. Det kan f.eks. være, hvis entreprenøren finder besparelser på anden tidsmæssig tilrettelæggelse end projekteret ved anvendelse af andre materialer eller metoder og lignende.

Under projektoptimeringen forbliver projekteringsledelsen (og -ansvaret) hos Bygherren, hvilket reelt vil sige hos den rådgiver, som Bygherre har overdraget projekteringsledelsen til.

Det bemærkes i øvrigt, at Entreprenørens optimeringsforslag og -bidrag evalueres ved aflevering, hvor det endeligt kan afgøres, om forslaget i virkeligheden medførte en konkret besparelse. Opfylder Entreprenørens bidrag betingelserne, er Entreprenøren berettiget til sit vederlag (bonus). Udvalget præciserer, at Entreprenøren skal medtage bonus i sin slutopgørelse, hvilket må betyde, at hvis Entreprenøren fremsender slutopgørelse uden at medtage bonus, vil retten hertil bortfalde.

APP - DRIFTSKRAV

Det tredje appendiks afviger fra de to forudgående, idet dette appendiks afhjælper de praktiske problemer, som opstår i forhold til anvendelse af AB 18s bestemmelser om aflevering og mangler, når aftaler om Entreprenørens ydelser indeholder krav til arbejdets driftsmæssige ydeevne. Sådanne krav kan først konstateres opfyldte, når det præsterede arbejde er sat i drift.

Udvalget har fundet det hensigtsmæssigt at definere, hvad der egentligt forstås ved et driftskrav og henviser som eksempler herpå til bl.a. en bygnings energiforbrug og et ventilationsanlægs kapacitet, begge dele efter indkøring og ved sædvanlig drift.

Hertil påpeges vigtigheden af, at Bygherren grundigt oplyser et driftskravs indhold og forudsætninger i udbudsmaterialet. Herunder skal Bygherre beskrive, hvilke målemetoder der vil finde anvendelse ved afgørelse af, om et driftskrav er opfyldt.

Herefter indeholder appendikset en procedure for, hvordan måling af opfyldelse af driftskrav skal finde sted, herunder om bygherrens pligt til at indkalde til målinger og føre protokol om det herunder passerende. Der er således tale om, at der etableres en procedure, der fraviger den almindelige afleveringsforretning.

APP - INCITAMENTER

Det sidste appendiks indeholder Udvalgets forslag til katalog over forslag til incitamentsaftaler.

Ved en incitamentsaftale forstås i realiteten en aftale om, at Entreprenøren under givne opfyldte omstændigheder er berettiget til en bonus.

Udvalgets katalog indeholder følgende forslag til incitamentsaftaler:

- Bonus for ubrugt afsætning til uforudsete omkostninger
- Bonus ved besparelser
- Bonus ved mangelfri aflevering til aftalt tid
- Bonus ved mangelfri aflevering før aftalt tid
- Bonus ved fastholdelse af nøglemedarbejdere
- Bonus ved ingen arbejdsskader

De enkelte forslag taler i grunden for sig selv. Tanken er, at forslagene ikke blot vil skabe et godt byggeforløb og resultat for Entreprenøren, men også for Bygherren. Det er vel kun fantasien (og lovgivningen), der sætter grænserne for, hvilket indhold en incitamentsaftale skal have. Forinden indgåelse af en incitamentsaftale bør Bygherre dog altid stille sig spørgsmålet om, hvorvidt aftalen vil få

Entreprenøren til at handle i en retning, som Bygherren efterspørger. Hvis dette ikke er tilfældet, tjener incitamentsaftalen ikke noget formål.

Som også påpeget af Udvalget indeholder standardvilkårene allerede en del incitamentsaftaler. Den tydeligste er, at Entreprenøren ifalder dagbod ved forsinkelse. Standardvilkårenes incitamentsaftaler er imidlertid alle negativt definerede forstået således, at de manglende opfyldelse medfører en (negativ) konsekvens. I modsætning hertil er hensigten med incitamentsaftaler, at opfyldelse heraf skal medføre et positivt udfald.

Det bedste eksempel er, at aflevering til tiden udløser bonus. Den Entreprenør, der afleverer blot en dag for sent, mister reelt hele sin bonus i dagbod. Der er, desværre vil nogle mene, ikke tradition i Danmark for at styre byggerier med positive tiltag som incitamenter, men langt mere med negative, så som dagbod.

Da Udvalget med sit arbejde har lagt særlig vægt på at undgå tvister, er det vores vurdering, at det havde været modigt, om udvalget havde søgt et paradigmeskifte på dette punkt, da det må formodes, at incitamenter i langt mindre grad en sanktioner vil føre til tvister.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

AB Forenklet - til de mindre og enkler entrepriser



AB Forenklet – til de mindre og enklere entrepriser

Blandt byggeriets nye aftalevilkår finder vi AB Forenklet, der er tiltænkt mindre og enklere entrepriser, både i forhold til størrelse og kompleksitet. Ud fra denne tankegang har man i AB Forenklet fjernet en række definitioner og procesregler, som ellers findes i AB 18.

AFTALENS INDGÅELSE

Idet AB Forenklet netop henvender sig til de enklere og mindre entrepriser er § 4, stk. 2 om kravene til bygherrens udbud også lempet væsentligt i forhold til den tilsvarende i AB 18 § 4 stk. 4, litra a-g.

I overensstemmelse hermed har man også forenklet reglerne vedrørende entreprenørens vedståelsesfrist, som i AB Forenklet blot er 20 dage, hvor der i AB 18 er en modifikation, hvorefter de 20 dage regnes fra den tilbudsfrist, der er fastsat i udbuddet, hvis bygherrens udbyd er sendt til flere tilbudsgivere mv.

OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER

AB 18 indeholder en bestemmelse om, hvornår Bygherren kan nægte at acceptere, at entreprenøren har overdraget en del af udførelsen til tredjemand (underentreprise). AB Forenklet indeholder ikke en sådan bestemmelse. Baggrunden er en forenkling af reglerne afspejlet i den mindre kompleksitet og omfang, entrepriser omfattet af AB Forenklet vil have.

SIKKERHEDSSTILLELSE

AB 92 og AB 18 indeholder de velkendte bestemmelser om, at der stilles garanti på 15 % af entreprisesummen indtil aflevering, hvorefter garantien nedskrives til 10 %. Herefter nedskrives garantien til 2 % 1 år efter afleveringen.

Dette er ændret med AB Forenklet, hvor man bibeholder det kendte system med garantistillelse på 15 %, der nedskrives til 10 % ved aflevering. Forskellen finder vi i forhold til ophør af garantien allerede 1 år efter afleveringstidspunktet, hvis bygherren ikke har reklameret over mangler på dette tidspunkt.

ARBEJDETS UDFØRELSE

Når man har aftalt AB Forenklet skal bygherren, entreprenøren og en eventuel rådgiver, forinden udførelsen, gennemgå tilbud og projektet for at sikre, at der er enighed om arbejdets omfang jf. AB Forenklet § 12. En tilsvarende bestemmelse findes uddybet i AB 18 § 19.

AB Forenklet er lempet i forhold til udfærdigelse af arbejdstidsplan. Modsat AB18 stilles der i AB Forenklet ikke krav om, at entreprenøren angiver rækkefølgen af de enkelte arbejder i arbejdstidsplanen mv. Der er blot krav om, at entreprenøren udarbejder en arbejdstidsplan, som overholder hovedtidsplanen.

ENTREPRENØRPROJEKTERING, KVALITETSSIKRING M.V.

I modsætning til AB 18, har bygherren efter AB forenklet ikke en pligt men alene en mulighed for at udpege en projekteringsleder, hvis entreprenøren skal projektere. Ligeledes indeholder AB Forenklet ikke bestemmelser, der nærmere regulerer projekteringslederens roller, ligesom AB Forenklet i øvrigt ikke indeholder bestemmelser om kravene til entreprenørens projekt, herunder grænseflader mv. Dette skyldes, at AB Forenklet som anført tager sigte på de enklere og mindre komplicerede entrepriser.

Ligeledes har man gjort bestemmelserne om kvalitetssikring mere simpel i AB Forenklet § 17, som modsvares af en mere detaljeret AB 18 § 21.

Slutteligt er der i AB Forenklet ikke krav til indholdet af byggemøder, ligesom bygherren har mulighed for at indkalde til byggemøder jf. AB forenklet §25, men har ikke pligt til dette. Hvis man havde aftale AB 18, ville bygherren have pligt til at indkalde til byggemøder.

DAGBOD

I AB 18 § 40, stk. 3-5 er der fastsat regler for at kunne kræve dagbod. Disse bestemmelser er reelt en opsamling af den voldgiftspraksis, som var gældende under AB 92. Bestemmelserne er ikke gentaget i AB Forenklet. Det er dog ikke anført, at man under AB Forenklet ønsker at lempe adgangen til at kræve dagbod, men det

må antages, at man ønsker at videreføre den tidligere praksis, og at undladelsen netop skyldes ønsket om at mindste omfanget af AB Forenklet.

AFLEVERINGEN

AB 18 har indført bestemmelse om før-aflevering. Dette er ikke gentaget i AB Forenklet. Ellers er gennemførelsen af afleveringen af entreprisen i det store hele ens.

AB Forenklet har omvendt specificeret nærmere med hvilket varsel, der skal indkaldes til 1 års eftersyn samt regler for eftersynsprotokollen.

VOLDGIFT

Twister ved sager om AB Forenklet afgøres efter reglerne om forenklet tvisteløsning og altså ikke efter voldgiftsbehandling, som ellers kendt.

SAMMENFATTENDE

Det er væsentligt at bemærke, at flere af bestemmelserne, der er fjernet fra AB Forenklet i forhold til AB 18 formentlig skyldes, at man ønsker en enklere regelsæt med færre bestemmelser. Flere af bestemmelserne vil dog alligevel gælde, medmindre de er konkret fraveget, da de har rod i almindelige obligationsretlige principper og entrepriseretlige grundsætninger. Dette skal du naturligvis være opmærksom på, såfremt du og øvrige parter i byggeriet vælger at følge AB Forenklet.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores specialister.

Nye regler for behandling af sager ved Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed



Nye regler for behandling af sager ved Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed

De nye regler i AB 18, ABR 18 og ABT 18 har resulteret i, at Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed har udarbejdet nye regler for behandling af sager ved voldgift. Få indblik i de nye regler i denne artikel.

Det fremgår direkte af § 1, at de nye regler finder anvendelse, hvis AB 18, ABR 18 og ABT 18 og AB Forenklet og ABR Forenklet er aftalt mellem parterne.

Som følge af det nye regelsæt i AB 18, fremgår det af Reglerne for Voldgift § 2, stk. 3, at man ikke kan anlægge en voldgiftssag, hvis der mellem parterne verserer en sag om mediation, mægling, hurtig afgørelse eller beslutning om stillet sikkerhed om samme tvist.

Bestemmelsen afspejler en af de centrale nyskabelser i det nye AB-system, nemlig et ønske om, at så få sager som muligt skal ende i Voldgiftsretten.

Dette fremgår af AB.bet. side 175, hvor det anføres:

"Udvalget har fundet behov for en gennemgribende ændring af det eksisterende konfliktløsningssystem i AB 18, fordi for mange konflikter under en byggesag ender i Voldgift. Konfliktløsning ved voldgift er dyrt, tidskrævende og ødelægger ofte samarbejdet mellem parterne."

I et forsøg på at begrænse antallet af sager, der ender i Voldgiftsretten, har man indført reglerne om mediation

og mægling for, at parterne skal forsøge at tale sig tilrette. Forinden man når til mediation og eventuel mægling, fremgår det af AB 18 § 64, at parterne først skal forsøge at forlige sagerne ved forhandling mellem parternes projektleder, eller hvis aflevering har fundet sted ved forhandling mellem parternes ledelse.

Først når disse forligsforhandlinger har været forgæves, kan man anmode om mediation, mægling, hurtig afgørelse og eventuel voldgift.

ENSIDIG INDHENTELSE AF SAGKYNDIGE ERKÆRINGER

Endvidere fremgår det af § 17, at en part som udgangspunkt kan fremlægge en ensidig indhentet sagkyndig erklæring, hvis erklæringen er udarbejdet inden sagsanlægget. Til gengæld har den anden part i så fald ret til at indhente en erklæring efter sagens anlæg og fremlægge denne. I § 18 er der også åbnet mulighed for, at hvis parterne er enige om det, kan de hver især som supplement til en fremlagt skønserklæring, eller i stedet for at få afholdt syn og skøn, fremlægge sagkyndige erklæringer, som de hver især har indhentet. De sagkyndige, som har udfærdiget erklæringerne, kan afhøres i Voldgiftsretten, og de har ret til at overvære hinandens afhøringer.

Der er således hjemmel til, at der fremover kan fremlægges diverse erklæringer, som parterne selv har indhentet og typisk med divergerende indhold. Hidtil har advokater tit talt for døde ører, når de forsøgte at anfægte

indholdet af sagkyndige erklæringer, men muligheden for at komme med et mere kvalificeret modspil til sagkyndige erklæringer er blevet udvidet.

I § 14 er den absolutte frist for at fremkomme med nyt inden hovedforhandlingen fastsat til 2 uger, hvor det tidligere var 8 dage.

HASTESYN OG SKØN

Der er også kommet nye regler for syn og skøn. En markant ændring i den forbindelse er reglerne om hastesyn og skøn. Det fremgik af de tidligere reglers § 6, at:

"Voldgiftsnævnet kan i sager af hastende karakter udmelde skønsmand, der kan træde i virksomhed med kort varsel."

Der er således tale om en bredt formuleret regel, men i de nye regler er der strammet op i kapitel 6, som er et selvstændigt kapitel, der omhandler hastesager.

Det fremgår nu af § 19, at en sag behandles som hastesag, hvis der er risiko for, at beviset fortabes. Endvidere kan syn og skøn foretages som hastesag, hvis der er tale om en stædeforretning, typisk hvor kontrakten er blevet hævet. Det må således antages, at der er sket en indskrænkning i adgangen til at få et hastesyn og skøn, idet det er blevet langt mere specificeret, hvornår man kan få kørt en sag igennem som en hastesag.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores specialister.

ABT 18 - Nye regler for totalentreprise



ABT 18 – Nye regler for totalentreprise

Totalentreprise er en ofte brugt entrepriseform i Danmark. I form af ABT 18 har vi fået en revision af den tidligere ABT 93. I denne artikel får du indblik i de væsentlige ændringer i ABT 18.

AB 92 og ABT 93 indeholdt mange sammenlignelige bestemmelser. Det er fortsat tilfældet efter revisionen. Der ses mange ligheder i AB 18 og ABT 18. Man vil derfor se fællestræk i systematik, begreber og terminologi.

DE VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I ABT 18

En afgørende forskel på de to regelsæt skal findes i entreprenørens ydelse. Totalentreprise defineres som entreprise, der omfatter den *væsentligste del af projekteringen* og de fleste øvrige ydelser.

Projekteringsforpligtelsen påhviler som udgangspunkt totalentreprenøren, hvilket ikke er tilfældet for en entreprenør efter AB 18.

TIDSPLANER

I ABT 18 er der indført nye bestemmelser om tidsplaner. Bygherren skal sørge for, at udbudsmaterialet indeholder en hovedtidsplan (§ 4). Inden for rammerne af hovedtidsplanen skal totalentreprenøren udarbejde en projekterings- og udførelsestidsplan (§ 13). Udførelsestidsplanen svarer til arbejdstidsplanen efter AB 18.

Der er ikke krav om, at totalentreprenøren skal udarbejde en detailtidsplan (som bygherren skal efter AB 18 § 13). Det anses for omfattet af totalentreprenørens koordineringsforpligtelse og dermed indeholdt i udførelsestidsplanen.

Parterne har en forpligtelse til løbende at vurdere, om tidsplanerne kan overholdes. Hvis de ikke kan overholdes, skal de opdateres (§ 14).

SIKKERHEDSSTILLELSE OG BETALING

Totalentreprenøren skal fortsat stille sikkerhed. Procentsatserne er fortsat 15/10/2, som vi kender det fra ABT 93. For så vidt angår nedskrivning ved aflevering fra 15 % til 10 % indeholder ABT 18 en realitetsændring. De 10 % ved afleveringen skal – hvis bygherren anmoder om det i afleveringsprotokollen – beregnes på baggrund af entreprisens summen med tillæg eller fradrag af alle mer- og mindre arbejder (§ 9, stk. 3).

Der er endvidere indført en bagatelgrænse. Hvis entreprisens summen er mindre end 1 mio. kr. skal entreprenøren kun stille sikkerhed, hvis bygherren har krævet det i udbudsmaterialet (§ 9).

Med ABT 18 indføres en fast prisperiode, hvorefter entreprisens summen er fast for den del af arbejder, der udføres inden 12 måneder fra tilbudsdagen (§ 32). Derefter skal entreprisens summen reguleres efter et byggeomkostningsindeks.

FORSINKELSE

Totalentreprenøren skal betale en dagbod (hvis det er aftalt), hvis der opstår forsinkelse, som ikke giver totalentreprenøren ret til tidsfristforlængelse. Rets- og voldgiftspraksis er nu kodificeret i § 38. Dagbod kan kun kræves, hvis fristen er fastsat for at sikre færdiggørelse af en aktivitet, der er afgørende for byggeprocessen eller andre væsentlige forhold.

I relation til forcering er der indsat en ny bestemmelse i ABT 18. Totalentreprenøren kan kræve betaling for forcering i to tilfælde. Det ene tilfælde er, hvis der er indgået aftale med bygherren om forcering. Det andet tilfælde er, hvis bygherren med urette gør gældende, at entreprenøren er i ansvarspådragende forsinkelse, og entreprenøren udfører forcering for at sikre sig imod dette. Totalentreprenøren skal da i andet tilfælde varsle bygherren skriftligt om, at forcering påbegyndes. Dette skal også ses i sammenhæng med den linje, som er lagt i rets- og voldgiftspraksis.

VARSLINGSREGLER

Som det er tilfældet med AB 18, er der indført varslingsregler i ABT 18. De nye bestemmelser pålægger parterne en pligt til at give meddelelse i en række tilfælde. Ofte er fristen "snarest muligt".

Eksempelvis skal en parts eventuelle krav om pris, tid og sikkerhed efter en ændring fremsættes snarest muligt (§ 25). Ved modtagelsen af en sådan meddelelse løber en ny frist for den anden part – som snarest muligt skal meddele, om kravet accepteres, og hvis ikke skal det begrundes (§ 25, stk. 3).

Som et andet eksempel skal entreprenøren snarest muligt give bygherren skriftlig meddelelse, hvis han indser, at der vil indtræde forsinkelse (§ 37).

ABT 18 har ikke retsvirkninger knyttet til manglende overholdelse af varslingsbestemmelserne. De almindelige passivitetsregler regulerer, om en parts tilsidesættelse af pligten til at give meddelelse om sit krav skal sanktioneres. Reglerne forventes ikke at medføre væsentlig ændring af hidtidig praksis, hvorefter entreprenøren har krav på tillægsvederlag, hvis bygherren måtte vide, at der bestod et krav, hvis der er et klart grundlag for kravet, hvis resultatet er rimeligt etc.

PROJEKTERING

Totalentreprenøren skal udføre "al projektering" (§ 18), som er den del, der ikke er tilvejebragt af bygherren. Det kan aftales, at der projekteres af andre – men det vil være en fravigelse af udgangspunktet i ABT.

Standarden for totalentreprenørens projektering er fastlagt i § 18, stk. 2-7, der skal være i overensstemmelse med aftalen, god projekteringsskik og bygherrens anvisninger.

AFLEVERING

Bestemmelserne om aflevering og påberåbelse af mangler er som i ABT 93.

Der er imidlertid indført regler om en gennemgang inden aflevering, en såkaldt "førgennemgang" (§ 42). Det har til formål at sikre, at byggeriet kan afleveres med mindst mulige mangler. Den omstændighed, at bygherren ikke påpeger forhold ved førgennemgang, afskærer ikke bygherren fra senere at påtale det som en mangel.

En anden tilføjelse er, at der efter afhjælpning af mangler skal afholdes en afhjælpningsgennemgang (§ 46). På afhjælpningsgennemgangen foretages en samlet gennemgang af totalentreprenørens afhjælpning.

TVISTER

Hele tvistløsningssystemet er ændret i ABT 18. Der er nu indført en løsningstrappe (§ 62), mediation og mægling (§ 63), hurtig afgørelse (§ 66) samt den kendte voldgift (§ 67). Disse regler er helt identiske med AB 18, og vi henviser derfor til vores artikel om disse nye regler og muligheder.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

ABR 18 - Reviderede regler for rådgiveraftaler



ABR 18 – Reviderede regler for rådgiveraftaler

Med ABR 18 har vi fået en revision af den tidligere ABR 89. Her får du indblik i de væsentligste ændringer i ABR 18.

Overordnet er strukturen fra ABR 89 til ABR 18 ændret, således at ABR nu mere ligner AB 18 i opbygningen og systematikken. I denne gennemgang vil vi overordnet fremhæve nogle af de væsentligste ændringer, som er indført med ABR 18.

NYE OG UPRØVEDE METODER OG MATERIALE

Der er i ABR 18 § 16 indført en bestemmelse om, at rådgiver skal oplyse om nye og ikke-gennemprøvede metoder og materialer. Rådgiveres oplysning til bygherren skal ske skriftligt og indeholde en oplysning om risici ved de omtalte metoder og/eller materialer. Vær opmærksom på at bestemmelsen alene indeholder en oplysningspligt og ikke en pligt for rådgiveren til at foranstalte nærmere undersøgelser af materialerne eller metoden.

Baggrunden for indsættelse af bestemmelsen er for modentligt MgO-sagerne, hvor voldgiftsretten i den første kendelse herom fandt rådgiveren ansvarlig for beslutningen om at anvende MgO-pladerne. Du kan læse mere om praksis om MgO-pladerne i vores artikler [her](#) og [her](#).

DIGITALE MODELLER

Med ABR 18 er der indført en regulering af brugen af digitale modeller, som bliver en stadig mere almindelig del af gennemførelse af entrepriser. ABR 18 § 15 vedrører fastlæggelsen af brugen af digitale modeller – herunder hvilke dele af byggefasen, hvor modellen skal anvendes.

Ligeledes indeholder ABR 18 § 15 en regulering af, hvem der bærer risikoen ved digitale modeller og grænserne for ansvaret, når der stilles digitale modeller til rådighed.

FÆRDIGMELDING OG GRANSKNING

Rådgiveren skal i ABR 18 nu granske sit projekt før færdiggørelsen, ligesom rådgiveren skal færdigmelde hver fase i rådgivningen. I forbindelse med færdigmeldingen skal rådgiveren tillige aflevere en opdateret tidsplan for projektering og udførelse af projektet.

Rådgiveren skal desuden udføre granskning af grænsefladerne mellem dennes og andres projekt. Der er ikke tale om, at rådgiveren skal granske grænsefladerne mellem rådgiverens projekt og entreprenørens projekt. Dette skal i givet fald være særskilt aftalt.

GLEMTE YDELSER

For det tilfælde at rådgiveren har lavet en fejl og glemt en ydelse i projektet, er der i ABR 18 indsat en bestemmelse i § 49, stk. 2, hvorefter rådgiveren i tilfælde af glemte ydelser i projektet skal betale en konventionalbod på 5 % af prisen for de tilkøb, som bygherren efterfølgende må tilkøbe som merydelse hos entreprenøren. Dette gælder dog ikke, hvis der er tale om ydelser efter enhedspriser.

Bemærk at der ikke skal betales konventionalbod, hvis tilkøbene ikke overstiger 2 % af enterprisesummen. Bodden er desuden maksimeret til 10 % af rådgiverhonoraret.

TVISTER

Med ABR 18 har man ønsket en tvisteløsning tilsvarende AB 18. Derfor er der indsat bestemmelser om løsnings-trappe (§ 59), mediation og mægling (§ 60) og hurtig afgørelse (§ 62).

RÅDGIVERS ANSVAR OG BEGRÆNSNINGER

Der er indført en ansvarsbegrænsning på 2 gange det aftalte honorar, dog mindst DKK 2,5 mio., hvis der ikke er tegnet forsikring.

Hvis der er tegnet forsikring, vil ansvaret være ændret til at være beløbsmæssigt begrænset til dækningssummen under projektansvarsforsikring. Dette vil dog muligvis blive fraveget da facto i kontrakterne.

AFSLUTNINGSVIS

Generelt er ønsket med ABR 18 at styrke samarbejdet mellem bygherren, rådgiveren og entreprenøren i forbindelse med gennemførelsen af byggesagen og alle dennes faser.

Har du brug for kompetent rådgivning?
Kontakt en af vores [specialister](#).

Kontaktpersoner



Niels Wulff

Advokat (H)/Partner

☎ 26 12 87 08

✉ nwu@dahllaw.dk



Hans Erik Steffensen

Advokat (H)/Partner

☎ 40 19 90 90

✉ hes@dahllaw.dk



Erik Hørlyck

Advokat (H)/Partner

☎ 40 82 70 37

✉ ehl@dahllaw.dk



Anette Kusk

Advokat (H)/Partner

☎ 20 28 04 56

✉ ank@dahllaw.dk



Holger Refslund

Advokat (H)/Partner

☎ 26 31 75 43

✉ hrr@dahllaw.dk



Kjeld Skov

Advokat (H)/Partner

☎ 20 32 76 99

✉ ksk@dahllaw.dk



Kristian Skovsgaard

Specialistadvokat (L) ph.d.

☎ 27 78 34 26

✉ krs@dahllaw.dk



Jesper Frank Laursen

Specialistadvokat (L)

☎ 27 87 85 13

✉ jfl@dahllaw.dk



Sanne Damsgaard Fauerskov

Advokatfuldmægtig

☎ 61 91 51 36

✉ sdf@dahllaw.dk

DAHL ADVOKATFIRMA

Telefon: 88 91 91 91
E-mail: mail@dahladvokatt.dk

LOKATIONER

Hammerensgade 6, 3. sal
1267 København K

Åboulevarden 17
8000 Aarhus C

Lundborgvej 18
8800 Viborg

Kaj Munks Vej 4
7400 Herning

Dokken 10
6700 Esbjerg