



UDDYBENDE BEMÆRKNINGER

TIL DE NYE REGLER | AB18



NJORD

LAW FIRM

njordlaw.com/da/ab18

Denne folder er et arbejdsredskab for dig, der arbejder med AB 18 i det daglige. Her finder du en opsummering af de reelle ændringer, som AB 18 indebærer. Kodificeringer af voldgiftspraksis er alene medtaget i begrænset omfang. For overskuelighedens skyld, er den delt op i, hvad man skal være opmærksom på før, under og efter entreprisens udførelse.

FØR ENTREPRISENS UDFØRELSE – AFTALEFASEN

§ 4, stk. 3, entreprenørens projektering

Det er i § 4, stk. 3, angivet, at udbudsmaterialet skal indeholde oplysning om, hvorvidt, og i givet fald i hvilket omfang, det forventes, at entreprenøren skal udføre projektering. Det indebærer, at en bygherre eller en hovedentreprenør skal være mere opmærksom på klart at tilkendegive, når der skal ske entreprenørprojektering. En bygherre kan ikke via sin ændringsret pålægge entreprenøren at projektere. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med de øvrige bestemmelser om entreprenørprojektering og projektering i det hele taget i §§ 17, 18, 19, 30 og 32.

§ 4, stk. 4, hovedtidsplan

Det fremgår af § 4, stk. 4, at udbudsmaterialet skal indeholde en specifikation af hovedtidsplanen. Bestemmelsen kan medføre, at entreprenørens bevisbyrde for, at der er ret til tidsfristforlængelse, lempes, hvis der ikke foreligger en specificeret hovedtidsplan.

§ 5, stk. 3, entreprenørens forbehold

Entreprenørens forbehold over for og fravigelser fra udbudsmaterialet skal efter § 5, stk. 3, fremgå klart og samlet af tilbuddet. Med samlet tænkes i denne sammenhæng på, at forbeholdene ikke må stå forskellige steder i tilbuddet. Det er således vigtigt, at der er et særskilt afsnit i tilbuddet, hvor forbehold er anført. Såfremt forbeholdene ikke fremgår klare og samlede, må man forvente, at risikoen for at få tilsidesat eller underkendt forbeholdene er væsentlig.

§ 6, stk. 3, rangorden mellem dokumenter

I § 6, stk. 3, er der vedtaget en rangorden mellem dokumenterne. Den fastslår, at det nyeste materiale går forud for det ældre. Det må forventes, at bestemmelsen normalt bliver fraveget, ligesom det kan være misvisende, at AB 18 står sidst. Som ift. AB 92 vil fravigelser af en række af bestemmelserne i AB 18 kræve klarhed, og enkelte bestemmelser (fx i relation til dagbod) er udtryk for ufravigelige retsregler.

§ 8, stk. 4 og 5, direkte krav

Bestemmelsen fastslår, i hvilket omfang bygherren kan gøre mangelkrav gældende direkte over for underentreprenøren, uanset at der ikke består et direkte aftaleforhold mellem dem. Grundlaget for det direkte krav skal være en ansvarspådragende mangel både i forholdet mellem bygherre og entreprenør og mellem entreprenør og underentreprenør, hvilket vil sige, at det er underlagt samtlige aftalte vilkår mellem parterne, herunder eventuelle ansvarsbegrænsninger.

Efter forslag fra NJORD Law Firm fastslår stk. 5, at et direkte krav uden for kontrakt (dvs. uden om de aftalte vilkår, herunder eventuelle ansvarsbegrænsninger) ikke kan gøres gældende, medmindre kravet skyldes et forsætligt eller groft uagtsomt forhold hos underentreprenøren eller leverandøren.

§ 9, entreprenørens sikkerhedsstillelse

Medmindre bygherren har foreskrevet sikkerhedsstillelse i udbudsmaterialet, skal entreprenøren ikke stille sikkerhed for en entreprisensum under kr. 1 mio. Begrundelsen er, at sikkerhedsstillelser kan være omkostningstunge og derfor vil belaste entreprenøren uforholdsmæssigt i mindre byggerier. Sikkerhedsstillelsen skal som hidtil først nedskrives ved afleveringen af

byggeriet, men det tilbagestående garantibeløb skal nu omfatte mer- eller mindrearbejder, dog således at bestemmelsen ikke hjemler krav om supplerende sikkerhedsstillelse i forhold til den oprindelige. Uanset at bestemmelsen tilsiger, at regulering først skal ske ved aflevering, vil det være tilrådeligt løbende at træffe supplerende aftaler vedrørende regulering af sikkerhedsstillingen, hvis der er væsentlige ændringer i byggeriet eller byggeprocessen. Hvis entreprenøren ophæver kontrakten, ophører sikkerhedsstillelse tre måneder efter ophævelsen, medmindre bygherren forinden har anlagt sag om ophævelsens berettigelse.

§ 10, bygherrens sikkerhedsstillelse

Bygherrens sikkerhedsstillelse er gjort obligatorisk, medmindre der er tale om offentlige byggherrer. Bygherren kan forlange sikkerheden nedsat, såfremt den overstiger den ubetalte del af entreprisesummen og ekstraarbejderne. Sikkerhedsstillingen ophører, når entreprenøren har sendt sin slutopgørelse og ikke har ufyldtstjorte krav.

§ 11, forsikring

Bygherren skal automatisk medforsikre entreprenøren og evt. underentreprenører på forsikringen. Bygherren pålægges selvrisko.

Entreprenøren skal tegne en produktansvarsforsikring i tillæg til den erhvervsforsikring, der også fulgte af AB 92. Til gengæld er der i § 54 en ansvarsbegrænsning på produktansvaret for entreprenøren, således at dette maksimalt udgør produktansvarsforsikringssummen efter § 11. Med fraskrivelsen af retten til at gøre direkte krav gældende og denne bestemmelse, er ansvarsfordelingen i AB 18 tilpasset iht. forslag fra NJORD Law Firm.

§ 12, uprøvede metoder og materialer (MgO-reglen)

Ifølge § 12, stk. 3, skal entreprenøren skriftligt oplyse om risici ved uprøvede metoder og materialer over for bygherren, medmindre det er bygherren selv, der har foreskrevet metoderne. Som entreprenør skal man således være særligt påpasselig med at anvende nye metoder og materialer, og det vil være u hensigtsmæssigt at regne med anvendelsen heraf ved prisfastsættelsen.

§§ 13 og 14, arbejds- og detailtidsplan

I § 13 formaliseres kravene til en detailtidsplan ved flere entreprenører på et byggeri, og i § 14 er der en bestemmelse om løbende opdatering af planerne. Bygherren laver et udkast, som entreprenøren har fem arbejdsdage til at kommentere på, hvorefter bygherren er berettiget til at fastlægge planen, hvis der ikke er svaret. Udførende entreprenører skal være særligt opmærksomme herpå, da manglende reaktion kan medføre, at man ikke kan arbejde som forventet og dermed kan blive forsinket uden ret til tidsfristforlængelse.

§ 16, digitale bygningsmodeller

Hvis der anvendes digitale bygningsmodeller, skal det fremgå detaljeret af udbudsmaterialet, og der er også fastlagt regler for den efterfølgende brug heraf samt for ændringer under byggeriets udførelse.

§§ 17 og 18, stk. 1, entreprenørprojektering

Hvis entreprenøren, jf. § 4, stk. 3, skal projektere, skal der efter § 17, stk. 2, bl.a. udpeges en projekteringsleder fra bygherrens side. Projekteringslederen skal repræsentere bygherren i forbindelse med entreprenørens projektering. Bygherren skal meddele, om projektet kan godkendes til brug for arbejdets udførelse. Godkendelse kan eventuelt ske med forbehold. Entreprenøren skal lave kvalitetssikringsmateriale, der skal leveres til bygherren i forbindelse med færdigmelding af projektet. Entreprenøren har, jf. § 18, stk. 1, ret og pligt til at afhjælpe mangler ved sin projektering såvel ved levering af de enkelte faser som senere.

§ 19, projektgennemgang

§ 19 indeholder bl.a. forskrifter for tilrettelæggelse af projektgennemgangen, deltagere

samt afgrænsning af ansvar for forslag fremkommet under gennemgangen. Ved projektgennemgangen identificeres og aftales nærmere, hvilke arbejder eller materialer der skal føres særskilt tilsyn med i henhold til § 21, stk. 4. Ved projektgennemgangen anbefales det også at aftale om, og i givet fald i hvilket omfang, entreprenøren ved tilsyn skal levere kvalitetssikring, jf. § 21, stk. 5.

§ 64, stk. 3, ledelsesrepræsentant til forhandling

Der skal udpeges ledelsesrepræsentanter for begge parter senest fem dage efter entrepriseaftalens indgåelse. Formålet med udpegelse af ledelsesrepræsentanter er at have personer tæt på byggeriet, der kan tage ansvar for afklaring af uenigheder og potentielle tvister så tidligt som muligt i forløbet.



UNDER ENTREPRISENS UDFØRELSE – UDFØRELSESFASEN

§ 21, stk. 4 og 5, kvalitetssikring, tilsyn og kassation

Der aftales en målrettet tilsynsgennemgang i byggeperioden vedrørende materialer udpeget efter projektgennemgangen, jf. § 19. Entreprenøren skal have foretaget aftalt kvalitetssikring og skal på anmodning have dokumenteret denne.

§ 23, stk. 2 og 3, bygherrens ændringer og entreprenørens ret til at udføre dem

En særlig grund til at bygherren kan lade andre end entreprenøren foretage ændringer i de aftalte arbejder, er urimelig pris hos entreprenøren.

Der er nu krav om, at bygherren skal beskrive ændringen nærmere, så entreprenøren kan vurdere tids- og prismæssige konsekvenser.

§ 24, stk. 1 og 2, merbetaling og besparelse

Der er ændrede grænser for aftalte enhedspriser, således at regulering af merarbejder sker med enhedspriser indtil 20 % af entreprisesummen og mindrearbejder med enhedspriser indtil 10 % af entreprisesummen. Entreprisesummen reguleres stadig efter enhedspriser, hvis variationsgrænserne er overskredet, medmindre det godtgøres, at forudsætningerne for de ændrede enhedspriser ikke er tilstede, eksempelvis hvis prisen er baseret på et særligt tilbud.

§ 25, stk. 2, 3 og 5, pris, tid og sikkerhed efter ændringer

Der er øget skriftlig reklamationspligt ved ændringer m.v.

§ 27, stk. 2, risikoovergang

Entreprenøren bærer ikke risikoen for udefrakommende ekstraordinære begivenheder, der forårsager skader på arbejdet (force majeure).

§ 27, stk. 6, entreprenørens ansvar hvor lokaliteterne er i brug

For arbejder, der udføres i lokaliteter under brug, bærer entreprenøren kun risikoen for skader forvoldt af anden entreprenør, når de ikke er en følge af bygherrens forhold. Ansvar ophører derudover, når arbejdet er færdiggjort, og entreprenøren har forladt lokaliteten, idet arbejderne herefter anses for at være taget i brug.

§ 28, stk. 2, byggeledelsens beføjelser

Byggeledelsen har fuldmagt op til kr. 50.000 og til at give fem arbejdsdages tidsfristforlængelse. Reglen må forventes fraveget, hvilket ikke kræver ændring af entrepriseaftalen, men kan aftales på byggemøder, jf. § 31, stk. 3.

§ 30, projekteringsmøder

Bygherren indkalder til projekteringsmøder, hvis det, jf. § 4, stk. 3, er aftalt, at entreprenøren skal projektere.

§§ 31 og 32, stk. 3, byggemøder

Byggemødereferater skal fremover i endnu højere grad kunne tjene som dokumentation for aftalte ændringer i arbejdets omfang, tid og pris. Med denne ændring bliver byggemødereferaterne et endnu mere centralt bevisdokument, idet bindende meddelelser, jf. § 32, stk. 3, kan gives og modtages med bindende virkning. Det er derfor afgørende for alle parter, at de sikrer, at referaterne er så retvisende som muligt.

Hvis parterne (som det har været praksis på mange større byggerier) ønsker at udsondre drøftelser om økonomi og indgåelse af bindende aftaler til separate møder, kræver det, at AB 18 fraviges.

§ 38, varsel før standsning

Entreprenørens ret til at standse arbejdet er udvidet, idet varslet for en standsning i alle private byggerier nedsættes fra fem arbejdsdage til tre hverdage. I offentlige byggerier er varslet dog fortsat fem arbejdsdage.

§ 40, stk. 3, forfaldstidspunkt for dagbod

Dagbod forfalder på færdiggørelsestidspunktet. Der kan formentlig i overensstemmelse med hidtidig praksis foretages tilbagehold i de løbende betalinger til sikkerhed for betaling af dag-

bøder, men det anbefales at aftale en præcisering heraf i forbindelse med kontraktindgåelsen.

§ 40, stk. 4, påberåbelse af dagbod

Af § 40, stk. 4, litra b), fremgår, at tidsfristforlængelse skal kommunikeres klart, før dagbod kan gøres gældende. Det skal til enhver tid være klart, fra hvilken dag der regnes dagbod. Af litra c) fremgår det, at retten til at kræve dagbod fortabes, hvis ikke der reklameres fra bygherrens side. Meddelelse (skriftlig) skal afgives af bygherren, når det er tydeligt for denne, at entreprenøren ikke kan nå færdiggørelse til aftalt tid. Når forsinkelse er indtrådt, bør bygherren meddele, at der påløber dagbod, indtil entreprenøren foretager aflevering. Forholdet skal desuden løbende angives i byggemødereferaterne.

§ 40, stk. 5, dagbod på mellemterminer

Der kan opkræves dagbod på mellemterminer efter samme betingelser som ifølge § 40, stk. 4, men det er en yderligere betingelse, at mellemterminer skal være fastsat for at sikre færdiggørelse af en aktivitet, der er afgørende for byggeprocessen eller andre væsentlige forhold. Dette betyder, at dagbodsbelagte mellemterminer ikke kan fastsættes i en hovedentreprise, men de er vigtige i fagentrepriser, f.eks. for at sikre lukket råhus, installation e.l.

§ 41, forcering

Entreprenøren har som udgangspunkt ikke ret til betaling for forcering. Undtagelser er indeholdt i § 41, som kodificerer gældende praksis. Litra b) er f.eks. aktuel, hvor entreprenøren har fået afslag på tidsfristforlængelse og som et bedre alternativ end at tage standpunktsrisiko på dette med risiko for at skulle betale dagbod.

§ 44, førgennemgang

Bestemmelsen vedrører de "førafleveringsforretninger", der er blevet praksis i de senere år. Bestemmelsen fastslår, at der skal indkaldes til en førgennemgang inden rimelig tid inden den aftalte aflevering. Formålet er formentlig at imødegå en del mangelsager, idet entreprenøren har mulighed for at rette fejl og mangler inden afleveringen. Gennemgangen betyder også, at parterne skal tage højde for gennemgangen i planlægningen og sondre skarpt mellem førgennemgang, færdiggørelsesdagen og aflevering.



EFTER ENTREPRISENS UDFØRELSE – DRIFTSFASEN

§ 47, stk. 3, mangler ved materialer

Ikke en mangel, hvis materialet var egnet efter byggetidens viden eller blev anvendt efter krav fra bygherren.

§ 48, stk. 2 og 3, afhjælpningsfrist og afhjælpningsgennemgang

Bygherren skal, jf. § 48, stk. 3, udarbejde en afhjælpningsprotokol med frister for udbedring af mangler fastsat af bygherren, jf. § 48, stk. 2. I afhjælpningsprotokollen anføres parternes bemærkninger til, om afhjælpning af de enkelte mangler har fundet sted. Hvis der er mangler, entreprenøren først udbedrer efter den af bygherren fastsatte frist, skal entreprenøren, jf. § 48, stk. 2, give skriftlig meddelelse til bygherren, når manglerne er afhjulpet.

§ 50, bortfald af entreprenørens afhjælpningsret

Bygherren skal reklamere skriftligt over for entreprenøren inden 10 dage efter enten afhjælpningsgennemgang, meddelelse fra entreprenøren om at en mangel er udbedret, eller efter udløb af en afhjælpningsfrist. Hvis fristen udløber, har bygherren ret til at lade andre udbedre manglen, medmindre de resterende mangler kun udgør en mindre del af manglerne, og entreprenøren straks igangsætter udbedring heraf.

§ 52, genegrænsen for bygherre

Hvis afhjælpning vil medføre en betydelig gene for bygherren, kan der i stedet kræves forholdsmæssigt afslag, som beregnes skønsmæssigt.

§ 54, entreprenørens produktansvar

Entreprenørens produktansvar er begrænset til den forsikringssum, der er i den produktansvarsforsikring, som entreprenøren nu skal tegne, jf. § 11. Denne regel gælder kun, hvor andet ansvar ikke følger af produktansvarsloven.

§ 55, stk. 2, ny frist for mangelsansvar ved afhjælpning.

Der løber en ny femårig frist for mangler efter afhjælpning af en mangel, dog maksimalt tre år efter udløbet af den oprindelige frist.

§§ 64-69, tvistløsning

AB 18 indeholder to væsentlige ændringer for så vidt angår tvistløsning.

Der indføres en mulighed for såkaldt hurtig afgørelse. Ordningen sigter primært mod løsning af mindre tvister, eksempelvis tvister om (mindre) ændringer, herunder konsekvenser for tid og pris, og tvister om prisregulering, tilbagehold og modregning.

En hurtig afgørelse er bindende, medmindre den indbringes for voldgift inden otte uger. Den anden væsentlige ændring er, at der indføres en såkaldt løsningstrappe i § 64. Det indebærer, at parterne først skal søge tvister løst i forhandling mellem projektledere, inden fem dage efter at en part har anmodet om forhandling. Hvis den forhandling ikke fører til et resultat, skal der være en ny forhandling senest fem arbejdsdage efter udløbet af den første frist, denne gang mellem ledelsesrepræsentanter for parterne. Mediation, hurtig afgørelse, voldgift og syn og skøn kan ikke iværksættes, før forhandlingsproceduren er gennemført. Dog kan syn og skøn gennemføres til nødvendig bevissikring.

Der er også indført en "cooling off-periode", således at voldgiftssag først kan anlægges fire uger efter afslutningen af et forhandlingsforløb efter § 64.

Der er således væsentlige nyskabelser i forhold til konflikthåndtering, og det er vigtigt, at man i sin organisation forbereder sig på, hvordan man kan og vil anvende disse redskaber. Det er dog værd at bemærke, at i tilfælde af en uløselig konflikt er det afgørende bevis fortsat syn og skøn, og at der således uagtet de nye muligheder (for) ofte fortsat vil være behov for bevissikring ved syn og skøn.

Kontakt os for juridisk rådgivning



ERIK LARSSON
Advokat (L) og partner

Direkte: (+45) 77 40 11 48
Mobil: (+45) 26 19 00 70
el@nordlaw.com



SØREN EGSTRAND THOMSEN
Advokat og partner

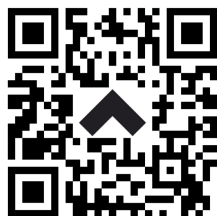
Direkte: (+45) 77 40 10 13
Mobil: (+45) 29 64 23 22
set@nordlaw.com



STEFFEN HEBSGAARD MUFF
Advokat (L)

Direkte: (+45) 77 40 10 17
Mobil: (+45) 28 35 54 92
shm@nordlaw.com

Scan QR-koden
og læs mere om
AB18, ABT18 & ABR18



njordlaw.com/da/ab18