

Nye AB-aftalevilkår

– er din virksomhed klar?

Pr. 1. januar 2019 forventes det, at interessenter i byggebranchen skal arbejde efter et nyt sæt AB-vilkår. Det betyder en lang række ændringer, af både større og mindre væsentlig karakter, som kræver iagttagelse.

Først og fremmest er det naturligvis væsentligt, at de, der anvender vilkårene er bekendt med deres indhold, men ændringen afføder potentielt også et behov for tilretning af de standarddokumenter, som anvendes, herunder entrepris kontrakter, standard salgs- og leveringsbetingelser samt øvrige aftaledokumenter.

Nærværende har til hensigt at give et overblik over de væsentligste ændringer. Vi står naturligvis til rådighed med enhver form for bistand, som gør din virksomhed klar til at arbejde efter de nye vilkår.

AB-systemet i dag

I Danmark findes der ikke nogen lovgivning, som generelt regulerer forholdet mellem byggeriets parter. Siden det 19. århundrede har den centrale regulering på entrepriseområdet i stedet været af aftalemæssige karakter, igennem de såkaldte Almindelige Betingelser (AB).

AB-vilkårene er et sæt standardvilkår for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsbranchen, som er udarbejdet i samarbejde mellem forskellige interessenter i bygge- og anlægsbranchen, som er udpeget af Klima-, energi- og bygningsministeren. Hensigten er at have en række "agreed documents", som er afvejet mellem henholdsvis bygherre- og entreprenørhensyn.

Standardvilkårene er frivillige og kræver vedtagelse mellem parterne for at finde anvendelse, ligesom de kan modereres efter aftale.

Siden maj 2015 har et revideringsudvalg, i daglig tale AB-udvalget, nedsat af Klima-, energi- og bygningsministeriet arbejdet på en revision af AB

15. november 2018

Af



Sesilie Munk Stenderup
Advokat

Direkte: +45 63 13 44 55

Mail: ssj@kielberg.com

vilkårene, som vi kender dem i dag. Formålet har været et opdateret, forenklet og mere moderne aftalesæt, som dels er en kodificering af den praksis, der har udviklet sig og dels en række nye tiltag.

I juni 2018 kunne udvalget offentliggøre en endelig betænkning, med de nye aftalevilkår.

Det nye AB-system

Ved revisionen ændres:

”Alm. betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed”
AB 92 → AB 18

”Alm. bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand”
ABR 89 → ABR 18

”Alm. betingelser for totalentreprise”
ABT 93 → ABT 18

AB Forbruger har ikke været underlagt revision og fortsætter derfor i dets kendte version.

Hertil kommer en række nye tiltag. Med det nye AB system indføres der således en AB Forenklet og en ABR Forenklet, der er tiltænkt anvendt på bygge- eller rådgivningsopgaver af mindre omfang enten som følge af enterprisesummens begrænsede størrelse eller opgavens begrænsede kompleksitet.

I de forenkledte aftalesæt stilles der færre krav til byggestyring og projektgennemgang, som kan virke unødigt tidskrævende og omkostningstunge for mindre entrepriser.

Endeligt så kommer der som et nyt tiltag fire appendixer, som udgør et sæt tillægsbetingelser til AB18 og ABR18 for udvalgte områder. Anvendelsen af appendixer tillader, at AB18 og ABR18 i deres grundform kan bevare sin simpelhed, men at man, når det er nødvendigt, kan inddrage de relevante tillægsbetingelser.

De fire appendixer regulerer de tilfælde, hvor der ønskes indgået aftaler om projektudvikling, projektoptimering, driftskrav og/eller incitamentsbestemmelser.

Nye AB- aftalevilkår

– er din virksomhed klar?

De væsentligste ændringer

Større krav til planlægning

For at undgå tvister om forsinkelse, budgetoverskridelser og mangler er der foretaget en række stramninger af kravene til planlægningen af byggeriet.

Der indføres en obligatorisk projektgennemgang ved 1) opstart af projektet, 2) ved ændringer undervejs, eller 3) hvor der er behov.

Ved gennemgangen skal der ske afklaring af parternes forventninger, eventuelle grænseflader for de involverede parter opgaver, budgetmæssige udfordringer samt eventuelle udfordringer med materialevalg mv.

Der er desuden indført en tættere regulering af tidsplaner. Der er således krav om, at udbudsmaterialet skal indeholde en hovedtidsplan, og at entreprenøren udarbejder en arbejdstidsplan inden for disse rammer. Hvis der undervejs i udførelser opstår forsinkelser, skal tidsplanen opdateres og tilrettes, så der til enhver tid er vished for, hvilken tidsplan der er den gældende, selvom der sker en forskydning allerede tidligt i projektet.

Ved behov for revision af tidsplanen skal der ske angivelse af, om forsinkelsen er en følge af en forlangt eller accepteret fristforlængelse, og om det udløser dagsbods krav.

Entreprenørprojektering

Der har igennem en længere årrække været tildens til, at der i større og større grad foretages entreprenørprojektering, hvilket kan afstedkomme konflikter omkring skillefladerne for henholdsvis entreprenørens og den projekterende rådgiverens ansvar.

Med de nye AB-vilkår er det bestemt, at entreprenøren kun skal projektere, hvis det er aftalt, men at en beskrivelse af arbejdet ved angivelse som funktionskrav anses som en aftale om, at entreprenøren foretager den dertil hørende og nødvendige projektering.

Som pendant hertil har rådgiver som udgangspunkt pligt til at foretage hele projekteringen, med mindre det konkret er aftalt med bygherre, at dele af projektet skal projekteres af en anden, eller dette i øvrigt er sædvanligt.

Det er endvidere eksplicit bestemt, at entreprenørens fremsættelse af forslag, f.eks. projektoptimeringsforslag, ikke indebærer et projekteringsansvar.

Nye AB-aftalevilkår

– er din virksomhed klar?

Side 3/8

I de tilfælde hvor entreprenøren skal foretage projektering, etableres der en delt projektering. Bygherren har herefter pligt til at udpege en projektleder, som blandt andet har til opgave at afdække grænsefladerne mellem rådgiverens og entreprenørs respektive projekterings-scoop, således at samarbejdet koordineres og afstemmes.

Digitale bygningsmodeller (3D projektering)

Anvendelsen af digitale bygningsmodeller bliver mere og mere udbredt, hvilket, som det er nu, afstedkommer en række usikkerheder.

For at imødegå nogle af disse usikkerheder er der i ABR 18 indføjet en regulering af brugen af digitale bygningsmodeller. Reguleringen stiller blandt andet krav om, at det i rådgiveraftalen skal fastsættes, til hvad og i hvilket omfang modellerne kan bruges, herunder i hvilken fase af byggeriet der skal ske anvendelse, og hvilket projektmateriale der skal tillægges forrang i tilfælde af uoverensstemmelse med andet projektmateriale.

Samtidigt bestemmes det, at det er den, der stiller en digital bygningsmodel til rådighed, der bærer risikoen for fejl i den digitale model, eget input og grænseflader til andres projektering i modellen, men ikke for fejl ved andres brug af modellen, i andres input eller i den standardsoftware, som bruges til udarbejdelse af modellen.

Ansvarsregulering

Med de nye AB18 og ABR18 bibeholder bygherren sin ret til at gøre krav vedrørende mangler gældende direkte over for en underleverandør, når kravet må anses for vanskeligt at kunne gennemføres mod entreprenøren eller rådgiveren.

Som noget nyt er det imidlertid bestemt, at bygherrens direkte mangelskrav imod en underentreprenør er underlagt et potentielt dobbelt sæt af ansvarsfraskrivelse, nemlig både dem som måtte være vedtaget mellem bygherren og entreprenøren, og dem vedtaget mellem entreprenøren og underentreprenøren.

Bygherren bør i den forbindelse overveje, hvorvidt der i udbudsmaterialet skal stilles krav til eller grænser for de eventuelle ansvarsbegrænsninger, som entreprenøren må indgå. Alternativt fastsætte betingelser om, at bygherren skal orienteres om eventuelle særlige ansvarsbegrænsninger, som entreprenøren aftaler med underentreprenøren eller leverandøren.

Nye AB-aftalevilkår

– er din virksomhed klar?

Ansvarsbegrænsningen modsvarer af den konventionalbod for rådgivere for glemte ydelser, som er tilføjet i ABR 18, § 49. Rådgiver har hele tiden været ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler, men det kan i mange tilfælde være vanskeligt at dokumentere et tab som følge af såkaldte "glemte ydelser". For at imødekomme denne problemstilling er der nu indført en bestemmelse, som tillægger bygherren en konventionalbod på 5 % af den del af prisen for de nødvendige tilkøb, for hvilke der ikke er fastsat enhedspris, dog underlagt en bagatelgrænse.

Førgennemgang og afhjælpningsgennemgang

Med henblik på at nedbringe antallet af voldgiftssager der vedrører mangler, er der med de nye vilkår indført regler om henholdsvis førgennemgang og afhjælpningsgennemgang.

Førgennemgang gennemføres som navnet antyder før den endelige aflevering med henblik på, at entreprenøren inden afleveringen kan rette de forhold, der er påpeget ved førgennemgangen.

Hvis der ved afleveringen konstateres mangler, skal der ligesom i dag træffes aftale omkring afhjælpning, herunder omfang og tidsramme. Samtidigt skal der som noget nyt aftales et tidspunkt for en afhjælpningsgennemgang, hvor den gennemførte afhjælpning gennemgås.

Entreprisesummen

Hvor entreprenøren hidtil har haft ret til a conto betaling en gang om måneden, er der med de nye vilkår meddelt entreprenøren ret til a conto betaling to gange om måneden.

Selve entreprisesummen er som det klare udgangspunkt fast i en periode på 12 måneder efter tilbudsdagen, hvorefter der kan ske regulering efter et byggeomkostningsindeks. I visse tilfælde kan der imidlertid blive tale om en førtidig regulering, f.eks. som følge af statslige indgreb og ekstraordinære stigninger i priser på materialer eller brændstof.

Sikkerhedsstillelse

Som noget nyt er der indført en bagatelgrænse, hvorefter entreprenøren ikke længere skal stille sikkerhed for entrepriser med en samlet entreprisesum mindre end 1 mio. ekskl. moms. Dette gælder med mindre bygherren har fremsat krav om sikkerhed i udbudsmaterialet.

Nye AB- aftalevilkår

– er din virksomhed klar?

Bestemmelsen er medtaget, fordi det vurderes at være uforholdsmæssigt dyrt at stille sikkerhed for mindre entrepriser set i forhold til den sikkerhed, som det giver bygherre. Der gælder i den sammenhæng både et hensyn til entreprenøren, som i første omgang skal betale for sikkerhedsstillelsen, men også bygherren, som må forventes at få et fordyret tilbud, fordi entreprenøren indregner prisen på sikkerhedsstillelsen i sit tilbud.

Endvidere er der foretaget en ændring, hvorefter der ikke længere foretages opskrivning af sikkerheden undervejs i byggeriet. En eventuel regulering af sikkerheden i forhold til mer- eller mindrearbejder sker derfor først ved afleveringsforretningen, og kun hvis bygherre anmoder om det i afleveringsprotokollen.

Efter afleveringen nedskrives sikkerheden som udgangspunkt fra 15 % til 10 % af entreprisensummen. Hvis bygherren anmoder om det i afleveringsprotokollen, kan de 10 % i stedet beregnes af entreprisensummen, med tillæg af merarbejder og fradrag af mindrearbejder.

Sikkerheden kan dog under alle omstændigheder ikke kræves opskrevet. Der kan kun blive tale om en mindre nedskrivning.

Endvidere er det blevet reguleret, at der efter angivelse i udbudsmaterialet kan ske ophør af entreprenørens sikkerhed ved aflevering af selvstændige entrepriser, hvor der ikke kan forekomme mangler efter aflevering, f.eks. stilladsarbejder.

Endeligt er det indført som en bestemmelse, at entreprenørens sikkerhedsstillelse ophører 3 måneder efter, at entreprenøren har ophævet entreprisaf-talen, med mindre der er indledt tvistløsning om ophævelsens berettigelse.

Det juridisk teoretiske udgangspunkt har hele tiden været, at pligten til at stille sikkerhed ophører, når kontrakten berettiget ophæves, men entreprenøren er afhængig af bygherres samtykke for at blive fritaget for sikkerhedsstillelsen i forholdet til garantien. Bestemmelsen sikrer således entreprenørens frigørelse fra sikkerhedsstillelsen, i de tilfælde hvor bygherre ikke svarer på en ophævelse, eksempelvis grundet en forestående konkurs.

Nye AB-aftalevilkår

– er din virksomhed klar?

Konflikthåndtering

Noget af det, som har været underkastet en grundig revision, er reguleringen af konflikthåndteringen. Der er således indført en længere række udenretlige tvisteløsningstiltag, som sigter imod, at antallet af dyre og langstrakte voldgiftssager skal begrænses.

Med de nye regler bliver det obligatorisk at forsøge tvister løst ved forhandling mellem parterne. Der indføres en såkaldt løsningstrappe, som pålægger først projektlederne og derefter ledelsesrepræsentanter at føre forhandling omkring tvisten inden for nærmere specificerede og korte frister. Først når forhandlingen er gennemført på begge ledelsesniveauer, kan parterne gå videre med andre tvisteløsningsmetoder.

Lykkes det ikke parterne at nå til enighed ved forhandling, kan der efter en fire ugers stand-still-periode indledes traditionel voldgiftssag. I mellemtiden kan hver af parterne anmode om mægling, mediation eller hurtig afgørelse. Anmoder en part om mægling eller mediation, er den anden part forpligtet til at deltage. Der kan ikke indledes voldgiftssag, mens mægling pågår.

Et forslag om mægling og mediation møder af og til skepsis fra de parter, som er involveret i en konflikt, men erfaring fra udlandet viser, at en overvejende del af de sager, der underlægges mægling, faktisk finder en løsning.

Som et nyt tiltag tilføjes der med de nye AB-vilkår et nyt tvisteløsningsinstrument, de såkaldte hurtige afgørelser. Ordningen er tænkt anvendt navnlig ved tvister om ændringer, prisregulering, tilbagehold og modregning samt andre tvister om relativt mindre værdier.

En af voldgiftsnævnet udpeget opmand træffer efter en kort skriftlig forberedelse afgørelse på skriftligt grundlag. Der er mulighed for besigtigelse, men ikke for syn- og skøn. En hurtig afgørelse er bindende, med mindre den indbringes for voldgiftsretten inden 8 uger.

Hvis opmanden undervejs vurderer, at sagen ikke er egnet til hurtig afgørelse, kan opmanden henvise sagen til mediation eller mægling eller til at anlægge voldgiftssag.

Nye AB-aftalevilkår

– er din virksomhed klar?

Side 7/8

De nye vilkårs anvendelse

Vilkårene anbefales anvendt fra den 1. januar 2019, men kan som følge af aftalefriheden aftales anvendt allerede nu, ligesom man også efter den 1. januar 2019 kan indgå aftale efter de hidtidige regler.

Særligt her i overgangsperioden skal man derfor være opmærksom på, hvilket aftalesæt der anvendes og særligt, at der ikke i den samme entreprise anvendes to forskellige aftalesæt, med henholdsvis underentreprenør og bygherre.

Nye AB-aftalevilkår

– er din virksomhed klar?

Side 8/8

Kielberg Advokater kan hjælpe med alt fra tilretning af aftaledokumenter, sparring omkring praktisk tilrettelæggelse af nye arbejdsgange til oplæg for dine ansatte, som klæder dem på til at agere i de nye aftalevilkår.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til advokat:

SESILIE MUNK STENDERUP

Direkte: +45 63 13 44 55

Mail: ssj@kielberg.com