

IKA - Bygge- og anlægskontrakter (ABR18) for den offentlige bygherre

28. november 2024 - Mikala Berg Dueholm

Program

Velkomst

Kort introduktion til AB-systemet

Særlige opmærksomhedspunkter for den offentlige bygherre

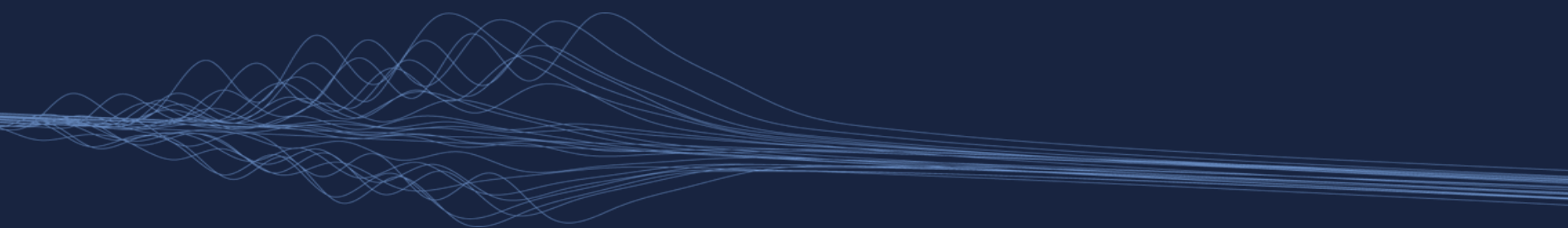
Casebaseret gennemgang af ABR18

- A. *Aftalegrundlaget*
 - B. *Forsikring*
 - C. *Udførelse af entreprisen*
 - D. *Betaling*
 - E. *Immaterielle rettigheder*
 - F. *Tidsfristforlængelse og forsinkelse*
 - G. *Mangler*
 - H. *Udskydelse og afbestilling*
 - I. *Ophævelse*
 - J. *Tvister*
-

Opsamling, spørgsmål og afrunding

Tak for i dag

Kort introduktion til AB-systemet



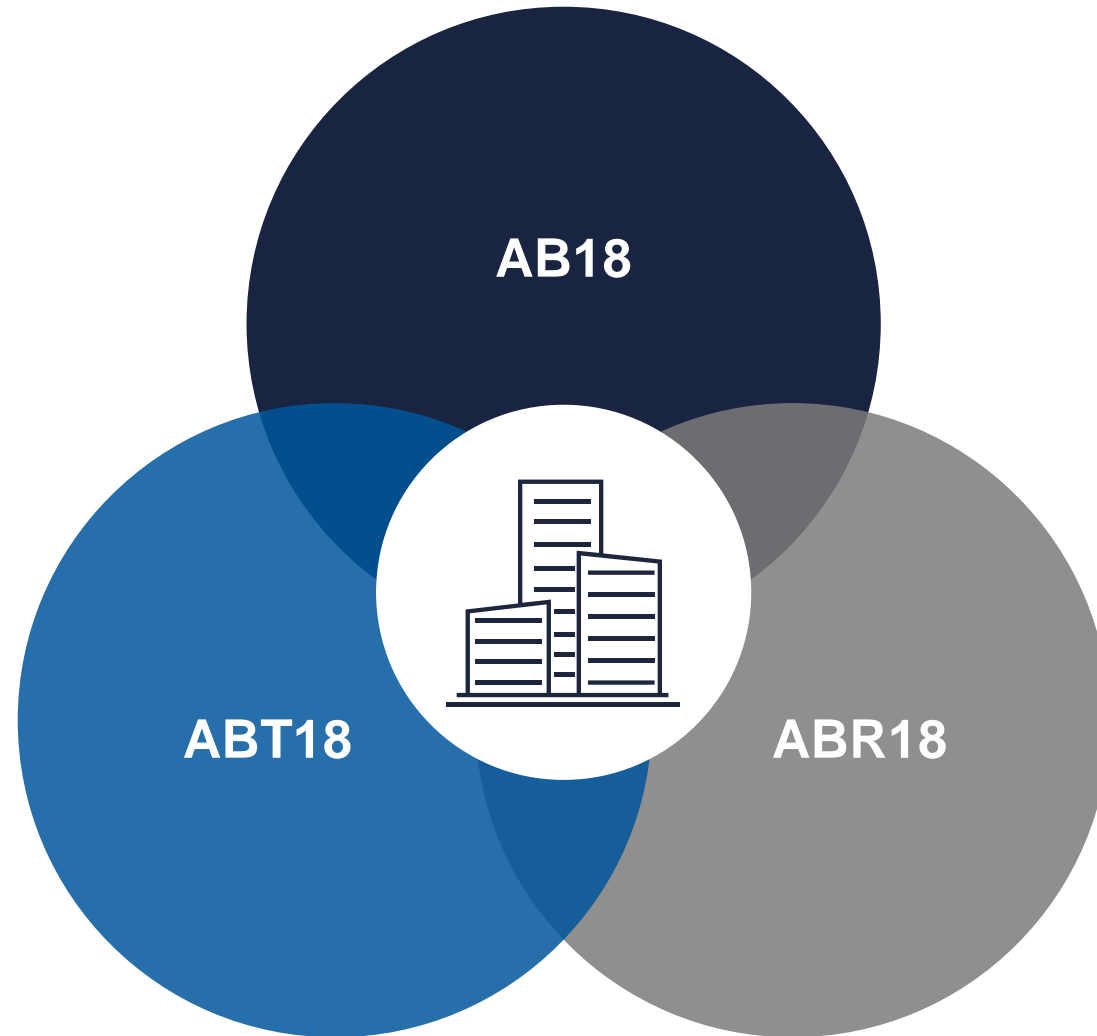
Introduktion til AB-systemet

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed

Hvad er AB?

- Byggeriets standarddokument.
- Et sæt standardvilkår, som parterne kan tilvælge som et supplement til en entreprisekontrakt.
- AB uddyber hvilke rettigheder og forpligtelser parterne har overfor hinanden under byggesagen.
- Det er en forudsætning, at parterne har indgået aftale om anvendelse af AB.
- AB er et agreed document.
 - Forhandlet mellem bygge- og anlægsbranchens parter.

AB- systemet



ABR18

Rådgivningsarbejdet

- ABR18 er de seneste standardvilkår for aftaler mellem bygherre og dennes tekniske rådgiver.
- Ofte vil rådgiveren være en arkitekt, en bygningskonstruktør eller en ingeniør.
- Omhandler den rådgivninger der ligger forinden det fysiske byggeri går i gang.
- Anvendelig uanset, om aftalen indgås direkte med bygherren, som en underrådgiveraftale med en anden total- eller hovedrådgiver eller mellem en rådgiver og en entreprenør.
- Projektering er kerneområdet for ABR18



Hvad er en teknisk rådgiver?

Den tekniske rådgivers forskellige roller



Bygherrerådgiver

- *Opgaver i flere "stadier" i projektet.*



Projekterende evt. projekteringsleder

- *Projekterer byggeriet.*
- *Koordinering af de enkelte rådgiveres/entreprenørers ydelser.*



Byggeledelse eller fagtilsyn

- *Teknisk tilsyn med udførelsen*

Særlige opmærksomhedspunkter for den offentlige byggherre

Opmærksomhedspunkter

Fravigelighed



Hovedregel:
ABR18 anvendes uden
fravigelser



Undtagelse:
*”Velbegrundet og
nødvendigt”*



ABR18 § 1, stk. 2:
Fravigelser er kun
gældende, når det
tydeligt og udtrykkeligt
er angivet i aftalen

Opmærksomhedspunkter

Følg-eller-forklar-princippet

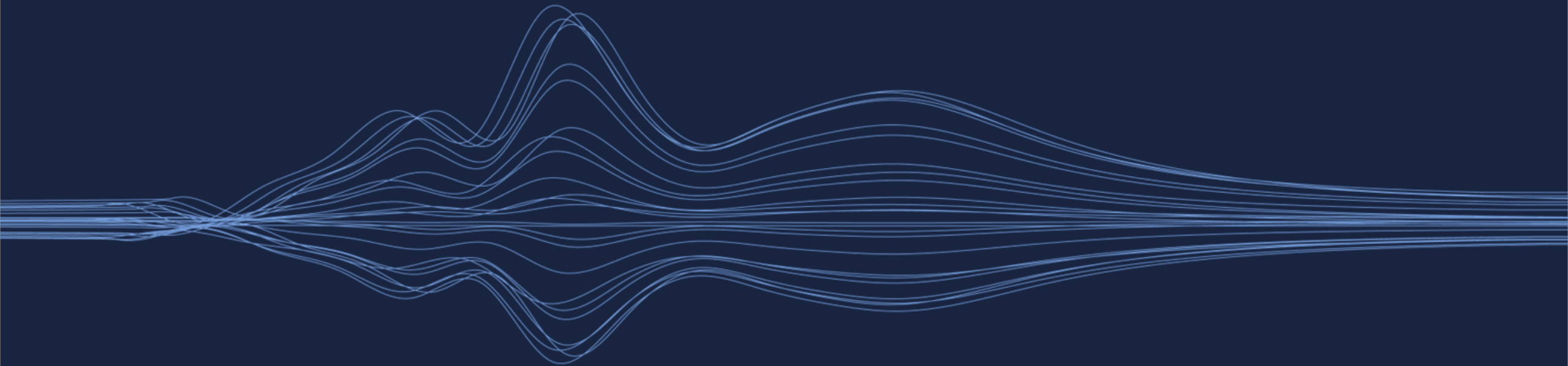
- Bygningsstyrelsen har udarbejdet en Bygherrevejledning fra maj 2019, som er henvendt til offentlige bygherrer, herunder stat, kommuner og regioner.
- Af vejledningen følger, at hvis den statslige bygherre i forbindelse med sin udbudsstrategi vælger helt eller delvist at fravige AB18-systemet, finder "følg-eller-forklar-princippet" anvendelse.
 - "AB18-systemet" dækker bl.a. over AB18, ABT18 og ABR18.
- Den statslige bygherre skal derfor tydeligt begrunde fravigelsen fra AB18-systemet, og begrundelsen skal offentliggøres sammen med udbudsmaterialet.

Vejledning til offentlige
bygherrer om byggeri

Bygherrevejledning 2019



Casebaseret gennemgang af ABR18



A. Aftalegrundlaget

§§ 1-7

Aftalegrundlaget

Bygherrens udbud

§ 5, stk. 5

Der bydes på grundlag af de oplysninger, som er indeholdt i udbudsmaterialet.

§ 5, stk. 2

Udbudsmaterialet skal indeholde oplysning om de vilkår, der skal være gældende for rådgivningsaftalen, bortset fra de forhold, som rådgiveren efter udbudsmaterialet skal konkurrere på ved afgivelsen af sit tilbud.

§ 1, stk. 2

Fravigelser af betingelserne gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives i aftalen, på hvilke punkter fravigelse skal ske.

§ 2, stk. 1

“Grænseflader” (...behov for indbyrdes koordinering).

§ 2, stk. 2

“Kvalitetssikring” (aktiviteter, som har til formål at forebygge mangler i et byggeri og at kvaliteten fastholdes)

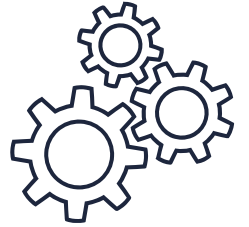
ABR18

§ 2, stk. 3

“Granskning af et projekt”

Aftalegrundlaget

Rådgivningsaftalen - § 4



I aftalen skal der være taget stilling til:

- Rådgivningens **omfang**.
- Rådgiverens **honorar**.
- Opgavens **økonomiske ramme**.
- Organisationsform.
- Hvilke beslutninger bygherre skal tage under opgavens løsning, og i hvilken form løsningen skal fremtræde.
- Hovedtidsplanen og evt. mellemfrister.

Hvis opgaven angår **projektering af et bygge- eller anlægsarbejde**, skal der i aftalen endvidere være taget stilling til:

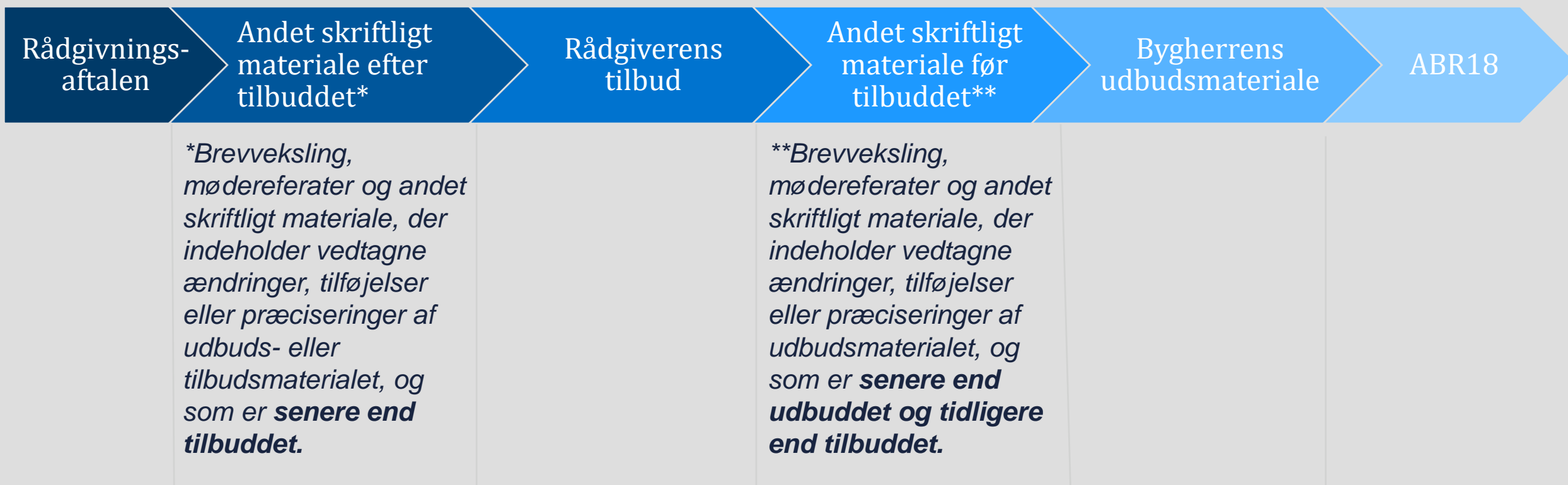
- Økonomisk ramme for projektering og udførelse af arbejdet og de budgetforudsætninger, den er baseret på, hvis en sådan ramme er fastsat.
- Fristen for rådgiverens udarbejdelse af ydelsesplan efter § 12.
- Forventet sluttidspunkt for entreprisens udførelse.

Aftalegrundlaget

Aftaledokumenternes rangorden

§ 4, stk. 6.

Følgende **rangorden** er gældende ved indbyrdes modstrid mellem aftaledokumenternes bestemmelser:

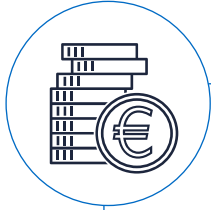


B. Forsikring

§ 8

Forsikring

Ansvarsforsikring



§ 8. Rådgiveren og eventuelle underrådgivere skal have sædvanlig professionel **ansvarsforsikring og erhvervsansvarsforsikring, medmindre** der er tegnet en **projektansvarsforsikring**, der dækker rådgivers ansvar for sådanne fejl.

Stk. 2. Parterne skal på anmodning dokumentere, at forsikringerne er i kraft.



C. Udførelse af rådgivning

§§ 9-32

Udførelse af rådgivningen

Rådgivningens faser § 11

Der kan aftales andre faser, eller projekteringen kan gennemføres uden opdeling i faser.



Programfasen

- Ideoplæg
- Byggeprogram



Forslagsfasen

- Projektforslag



Projekteringsfasen

- Udbudsmateriale
- Udførelsesprojekt



Udførelsesfasen

- Projektpræciseringer
- Ændringer



Brugsfasen

Udførelsen af rådgivningen

Ydelsesplan §§ 12-13



YDELSES- PLAN

↓

Rådgiveren skal i samarbejde med bygherre udarbejde en tidsplan for parternes ydelser.

↓

Ydelsesplanen skal overholde fristerne i hovedtidsplanen.

Hvis det forventes, at planerne ikke kan overholdes skal disse opdateres med angivelse af evt. fristforlængelse og dagbod.

↓

Hvis rådgivningsopgaven skal udføres i faser, skal ydelsesplanen fastsætte, hvornår de enkelte faser skal være færdiggjort og leveret til bygherren.

Udførelse af rådgivningen

Projekteringen

ABR18 § 14



Udgangspunkt:

Rådgiveren udføre projektering af hele projektet.



Undtagelse:

1. **aftalt**, at dele af projektet projekteres af andre, eller
2. **sædvanligt**, at dele af projektet projekteres af en entreprenør.

Udførelse af rådgivningen



Projekteringsledelse - § 23

- Bygherren og rådgiveren skal tage stilling til i hvilket omfang rådgiveren skal udføre **projekteringsledelse**.
- Ved delt rådgivning skal bygherren udpege en projekteringsleder.
- Projekteringslederen har ikke ansvar for fejl og forsømmelser



Byggeledelse - § 24

- Bygherren og rådgiveren skal tage stilling til i hvilket omfang rådgiveren skal udføre **byggeledelse**.
- Forestår den økonomiske og tidsmæssige styring under arbejdet
- Bl.a. koordineringen af fagtilsyn og af fælles byggepladsmæssige aktiviteter.



Fagtilsyn og projektopfølgning - § 25

- Fagtilsynet forestår den kvantitative og kvalitative kontrol af entreprenørens arbejde i form af stikprøvevis tilsyn
- De(n) projekterende skal som led i projektopfølgning yde bistand til fagtilsynet

Case

Afsnit C – Udførelse af rådgivningen

Grønkøbing Kommune har besluttet at opføre et nyt rådhus med et fastsat budget på 170 mio. kr. Kommunen har antaget Ingeniørfirmaet BygTek, som teknisk rådgiver på en ABR18-baseret kontrakt.

BygTek udarbejdet detaljerede tegninger og beskrivelser for rådhusets konstruktion. Under udførelsen opdager entreprenøren, at bærende elementer ikke er dimensioneret korrekt i forhold til de gældende normer. Denne fejl medfører forsinkelse i projektet og ekstra omkostninger til omprojektering og materialer.

Grønkøbing Kommune rejser krav mod BygTek med påstand om, at rådgivningen er mangelfuld, hvilket strider imod rådgiverens forpligtelser i henhold til ABR18.

BygTek afviser kravet med den begrundelse, at de har fulgt de oplysninger og ønsker, som Grønkøbing Kommune har givet under projekteringen. BygTek hævder desuden, at de mangelfulde beregninger skyldes ufuldstændige input fra kommunen.

- 1. Har BygTek levet op til kravene i ABR18 afsnit C om omhu og faglig standard?**
- 2. Hvem bærer ansvaret for de manglende dimensioneringsdata: bygherren eller rådgiveren?**
- 3. Er BygTek forpligtet til at bære de økonomiske konsekvenser af fejlene i projekteringen?**

D. Betaling

§§ 33-36

Betaling

Honorar og regulering § 33



Rådgiverens honorar skal fastsættes i rådgivningsaftalen.

Honoraret kan fastsætte som:

- a) Fastsat honorar.
- b) Honorar efter medgået tid.
- c) Honorar efter byggeudgift*.
- d) En kombination af forskellige honorarformer.

*Honorar efter byggeudgift beregnes som en procentdel af byggeudgiften. Hvilke udgifter der er omfattet i byggeudgifter, fastsættes i rådgivningsaftalen.

Betaling

Betaling og tilbagehold

ABR18 - § 34

Stk. 1. Efter skriftlig anmodning til bygherren har rådgiveren **én gang hver måned** ret til betaling for udførte ydelser mv.

Stk. 5. Snarest muligt efter opgavens afslutning sender rådgiveren en endelig og fuldstændig **slutopgørelse** til bygherren [...].

AB18 - § 36

Stk. 1. Efter skriftlig anmodning til bygherren har entreprenøren **to gange hver måned** ret til betaling for kontraktmæssige arbejder og materialer, der er henholdsvis ydet og leveret på byggepladsen.

Stk. 6. Slutopgørelsen skal sendes til bygherren senest **25 arbejdsdage** efter afleveringen [...].

Stk. 7. Hvis slutopgørelsen **ikke er kommet frem** til bygherren inden fristen i stk. 6, kan denne skriftligt kræve opgørelsen sendt inden 10 arbejdsdagen [...].

E. Immaterielle rettigheder

§ 37

F. Tidsfristforlængelse og forsinkelse

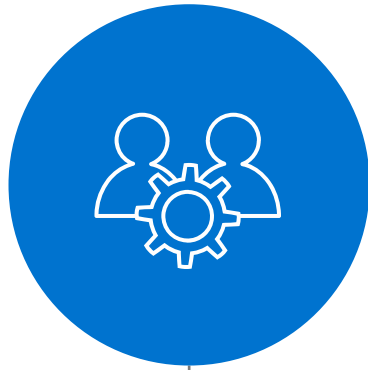
§§ 38-41

Tidsfristforlængelse og forsinkelse

Rådgivers ret til tidsfristforlængelse § 38



Ændringer i arbejdet, som kræves af bygherren



Bygherrens forhold eller anden entreprenørs forsinkelse.



Usædvanlige begivenheder



Offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes rådgiverens forhold



Rådgivers omprojektering efter § 46, stk. 1.



Nødvendige godkendelser, beslutninger eller præstationer fra myndighederne foreligger ikke

G. Mangler

§§ 42-51

Mangler

Mangelbegrebet

§ 42 – Mangelbegreb

”Er opgaven ikke udført i overensstemmelse med § 9, stk. 1, foreligger der en mangel.”

§ 9, stk. 1

”Opgaven skal udføres i overensstemmelse med aftalen, god rådgivningsskik og bygherrens anvisninger. Rådgiveren skal kvalitetssikre sine ydelser.”

Mangler

ABR18 § 43

Afhjælpnings ret- og pligt

```
graph TD; A[ABR18 § 43] --> B[Afhjælpnings ret- og pligt]; B --> C[Bortfald af afhjælpningsret:]; B --> D[Bortfald af afhjælpningspligt:];
```

Bortfald af afhjælpningsret:

- Afhjælpingen tilgodeser i tilstrækkelig grad ikke bygherrens interesser.

Bortfald af afhjælpningspligt:

- Uforholdsmæssigt store udgifter.
- Tages hensyn til bygherrens interesse i, at aftalen opfyldes.

Mangler

Omprojektering jf. § 46, stk. 1

Hovedregel:

Hvis rådgiverens budgettering baseret på entreprenørens tilbud overskrider det godkendte budget, kan bygherren kræve vederlagsfri omprojektering.

U1: Rådgiver sandsynliggør, at rådgiver ikke burde have forudset overskridelsen.

U2: Omprojekteringen er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter.

Mangler

Omprojektering jf. § 46, stk. 2

Hovedregel 2:

Rådgiveren skal vederlagsfrit omprojektere, hvis bygherren under udførelsen må foretage besparelser i projektet for at undgå budgetoverskridelser forårsaget af rådgiverens fejl eller mangler.

U: Omprojekteringen er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter.

Mangler

Rådgiverens ansvar - § 49



Rådgiveren er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler

U: Den begrænsning der følger af § 50

Ved bygherrens køb af **merydelse** hos entreprenøren, skal rådgiveren betale en konventionalbod på 5 % af prisen.

Konventionalboden kan højst udgøre 10 % af rådgiverens honorar.

Mangler

Ansvarsbegrænsninger

Stk. 4 Hvis der ikke er tegnet projektansvarsforsikring, er rådgiverens erstatningsansvar begrænset til 2 gange det aftalte rådgiverhonorar, dog mindst 2,5 mio. kr.

Stk. 3 Hvis der er tegnet projektansvarsforsikring, er rådgiverens erstatningsansvar begrænset til dækningen ifølge projektansvarsforsikringen.



Stk. 1 Rådgiveren er ikke ansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

Stk. 2 Rådgiveren hæfter pro-rata, såfremt flere ansvarlige.

Case

Afsnit F og G – Tidsfristforlængelse og Mangler

Under udførelsesfasen af det nye rådhus opdager Grønkøbing Kommune, at der har været en væsentligt fejl i BygTeks materiale.

For at rette op på denne fejl, finder Kommunen ud af, at der behov for ekstraarbejder i selve entreprisen, som vil medføre betydelige omkostninger og en massiv budgetoverskridelse. Som følge heraf har Grønkøbing Kommune været nødsaget til at foretage besparelser på en lang række af materialer.

Grønkøbing Kommune henviser nu til, at BygTek er forpligtet til at foretage vederlagsfri omprojektering.

BygTek afviser at foretage omprojekteringen vederlagsfrit, og mener i øvrigt, at de er berettiget til en tidsfristforlænge i forbindelse med en evt. omprojektering.

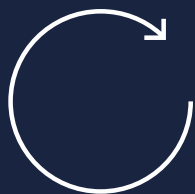
Er BygTek forpligtet til at foretage en vederlagsfri omprojektering?

Har BygTek ret til tidsfristforlængelse?

H. Udskydelse og afbestilling

§§ 52-54

Udskydelse og afbestilling



Udskydelse af opgaver - § 52

Hvis en opgave udskydes over 2 år, kan rådgiveren betragte den som afbestilt.

Rådgiveren har ret til betaling for udført arbejde og udgifter ved udskydelsen, med pligt til at minimere dem.

Ved genoptagelse kan rådgiveren kræve ekstra honorar og dækning af rimelige meromkostninger.



Afbestilling af opgaver - § 53

Bygherren har ret til afbestilling.

Rådgiveren har ret til honorar dækning af udgifter og vederlag for anvendelse af materialet.

Rådgiveren kan kræve erstatning såfremt betingelserne herfor er opfyldt.



Anvendelse af materiale efter afbestilling - § 54

Ved afbestilling kan bygherren bruge det udarbejdede projektmateriale til opgaven, når rådgiveren er betalt.

Kræver samtykke.

Ikke med salg for øje.

Rådgiveren er ikke ansvarlig for fejl.

I. Ophævelse

§§ 55-58

Ophævelse

Bygherrens hæveret § 55



Bygherrens hæveret

Hvis rådgiveren gør sig skyldig i væsentlig misligholdelse

Hvis rådgiveren gør sig skyldig i en sådan adfærd, at rådgiveren ikke med rimelighed kan fordre at fortsætte som rådgiver for bygherren.

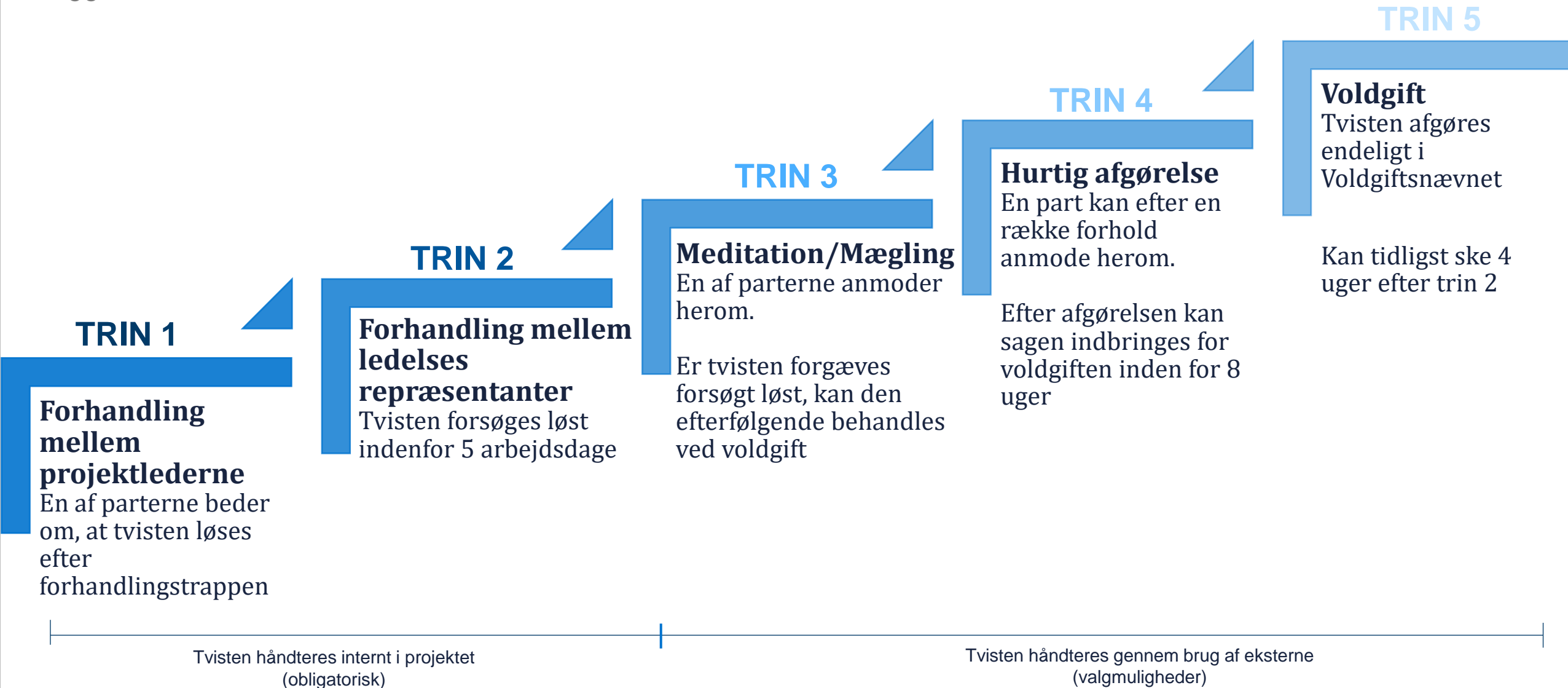
Ved en parts konkurs

J. Tvister

§§ 59-63

Tvister

§§ 59-63 - Sammenfattet



Spørgsmål?

Tak for i dag!



Mikala Berg Dueholm

Advokat (L), Partner

2129 8756

mikala.berg.dueholm@dk.dlapiper.com