

**Fra:** [Martin Korp Jensen](#)  
**Til:** [AB-udvalget](#)  
**Emne:** Høring over udkast til AB 18 m.v.  
**Dato:** 12. marts 2018 15:19:08  
**Vedhæftede filer:** [Advokatrådets høringssvar AB 18 m.v..pdf](#)

---

Vedhæftet følger Advokatrådets høringssvar.

Med venlig hilsen

**Martin Korp Jensen**  
Chefkonsulent



**ADVOKATSAMFUNDET**  
RETSSIKKERHED · UAFHÆNGIGHED · INTEGRITET

Advokatsamfundet · Kronprinsessegade 28 · 1306 København K  
Telefon +45 3396 9798 · Direkte +45 3396 9756  
[mkj@advokatsamfundet.dk](mailto:mkj@advokatsamfundet.dk) · [www.advokatsamfundet.dk](http://www.advokatsamfundet.dk)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF. 33 96 97 98

DATO: 12. marts 2018  
SAGSNR.: 2018 - 401  
ID NR.: 512765

[ab-udvalget@tbst.dk](mailto:ab-udvalget@tbst.dk)

**BS0601-00007 - Høring over udkast til Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 18) m.v.**

Ved e-mail af 2. februar 2018 har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Fokus ved gennemgangen og de heraf følgende nedenstående bemærkninger har primært været forslag om yderligere præcisering af enkelte bestemmelser med henblik på at minimere risikoen for fejlfortolkninger, samt at henlede udvalgets opmærksomhed på uhensigtsmæssigheder, der er egnet til at skabe tvister.

**AB18**

AB 18 § 4, stk. 2

Bestemmelsen træder i stedet for en af de mest centrale bestemmelser i AB 92, § 2, stk. 2, og bestemmelsen er i vidt omfang en gentagelse.

Udvalget har dog tilføjet et enkelt forhold, nemlig: "Afhængigt af materialets detaljeringsgrad og kravene til entreprenørprojektering, skal det endvidere være udformet således, at der er klarhed over ydelser og vilkår." (Advokatrådets understregning).

Det er uklart, hvorledes udvalget forestiller sig denne tilføjelse anvendt i praksis. Efter AB 92 var det i enhver henseende bygherrens ansvar at udforme udbudsmaterialet således, at der var klarhed over ydelser og vilkår.

I kraft af at udvalget har fundet anledning til at tilføje overstående understregede passus, kan de alene læses om en indskrænkning af bygherrens forpligtelse til at udforme udbudsmaterialet således, at der er klarhed over ydelser og vilkår.

Uanset om der måtte være tale om et turn-key-projekt/funktionsudbud, bør udbudsmaterialet fortsat være udformet således, at der er klarhed over ydelser og vilkår. Detaljeringsgraden heraf afhænger under alle omstændigheder af kravene til entreprenørprojektering.

Enhver modifikation i bestemmelsen kan give anledning til fortolkningstvister.

AB 18 § 9, stk. 5 og 6

Bestemmelsen i stk. 5 er en gentagelse af AB 92 § 6, stk. 4.

Bestemmelsen tager efter sin ordlyd ikke højde for eksempelvis konkurssituationer. Bestemmelsen giver anledning til fortolkningstvivel, idet spørgsmålet har været, hvor meget der skal til, for at bygherren "har fremsat krav om afhjælpning".

En alternativ ordlyd kunne være følgende:

*"...medmindre bygherren forinden skriftligt har fremsat reklamation over mangler".*

Oftest sker en sådan reklamation ved, at bygherren fremsender en mangelliste, uden at bygherren nødvendigvis fremsætter krav om udbedring, selvom det naturligvis oftest vil blive opfattet således.

I konkurssituationer vil bygherren blot reklamere over for konkursboet, men ikke fremsætte krav om afhjælpning.

AB 18 § 12, stk. 1 og stk. 2

Bestemmelsen indeholder en meget væsentlig ændring i forhold til AB 92 § 30, stk. 1, idet ordet "eller" i AB 92 § 30 er erstattet med ordet "og". Bestemmelsen i AB 92 § 30 angav, at arbejdet skulle udføres i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt *eller* i overensstemmelse med bygherrens anvisninger.

Bestemmelsen har således i vidt omfang været en ledetråd i krydsfeltet mellem projekteringsansvar og udførelsesansvar.

Som § 12 er formuleret, vil en entreprenør, som har udført arbejdet i nøje overensstemmelse med projektet, efter bestemmelsens ordlyd kunne ifalde et ansvar, hvis projektet afviger fra, hvad der må betegnes som fagmæssigt korrekt, uanset om entreprenøren burde have indset dette eller ej.

Udvalget kan derfor overveje at udstikke retningslinjer for denne sontring, idet ændringen er helt logisk, men kan give anledning til nogle vidtgående fortolkningsmuligheder.

Udvalget kan endvidere overveje at indsætte en definition af udtrykket ”nødvendige biydelse” i AB 18 § 12, stk. 2.

Baggrunden for dette er den, at netop dette udtryk – i AB 92 § 10, stk. 2, – er genstand for ganske stor fortolkningsuenighed mellem bygherrer og entreprenører, idet der ikke altid er enighed om, hvad der er naturligt, og hvad der er en biydelse.

#### AB 18, § 14

Bestemmelsen er uklar i forhold til, hvem der skal agere.

Der står bl.a.:

*”Det skal løbende vurderes, om arbejds- og tidsplanerne, herunder hovedtidsplanen, er overholdt...”*

Bestemmelsen angiver ikke, hvem der skal vurdere dette, det vil sige, om det er bygherren, entreprenøren eller parterne i fællesskab.

Der står videre:

*”Planerne skal opdateres..”,*

Det fremgår ikke, hvem der skal opdatere planerne og derfor heller ikke, hvem der skal angive, om forsinkelsen er en følge af forlangt eller accepteret fristforlængelse, og om forsinkelsen angår en dagbodsbelagt frist, jf. sidste punktum.

Sidste punktum indikerer, at det er bygherren, der skal angive dette, men konteksten – og praksis – vedrørende arbejdstidsplanen indikerer, at entreprenøren skal opdatere tidsplanerne.

Det kunne derfor være hensigtsmæssigt med en præcisering af, hvem der skal agere.

#### AB 18 § 23, stk. 2

Bestemmelsen indebærer en ændring af AB92 § 14, stk. 1, idet bestemmelsen nu angiver, at et særligt forhold, der begrundes, at bygherren kan lade andre udføre arbejdet, kan være, at entreprenørens økonomiske krav for udførelse af ændringen ikke er rimeligt.

Bestemmelsen er i sin foreslåede form vanskeligt anvendelig i praksis.



Retstilstanden efter AB 92 er den, at forhandlinger om prisen ikke må forsinke arbejdets udførelse. Denne bestemmelse tjener byggesagen, da den dels værner mod forsinkelse og dels hindrer, at entreprenøren tager bygherren som gidsel ved at forlange en høj pris.

Udgangspunktet er endvidere, at arbejdet skal udføres i regning jf. AB 92 § 14, stk. 4. Denne bestemmelse er knyttet til princippet i købelovens § 5, og sikrer, at entreprenørens pris for arbejdet ikke må være ubillig.

Ovenstående tilføjelse vil kunne medføre, dels at forhandlinger om prisen netop vil forsinke byggeriet og dels, at der opstår usikkerhed om, hvornår en bygherre vil kunne bringe bestemmelsen i anvendelse.

Udvalget har formentlig bevidst valgt udtrykket "*ikke [er] rimeligt*" frem for udtrykket ubilligt fra købeloven. Men AB indeholder ingen vejledning om, hvornår prisen er urimelig, eller hvem der foretager denne vurdering.

Bestemmelsen vil være egnet til at skabe konflikter, idet bygherre og entreprenør næppe har samme opfattelse af, hvornår en pris ikke er rimelig.

Bestemmelsen stiller flere spørgsmål, end den giver svar:

Hvis entreprenøren i forbindelse med en ændring fremsætter et økonomisk krav, som han finder rimeligt, men som bygherren ikke finder rimeligt, kan bygherren så lade andre udføre arbejdet?

Hvis bygherren lader andre udføre arbejdet, hvem bærer så bevisbyrden for, at entreprenørens pris ikke er rimelig eller urimelig? Efter ordlyden – at bygherren skal "*påvise*" særlige forhold – sigter bestemmelsen mod, at det er bygherrens bevisbyrde, men hvorledes vil denne bevisbyrde kunne løftes? Er det nok, at bygherren kan fremvise et alternativt tilbud, givet det faktum, at der findes tilbud, der ligger langt under markedsprisen og dermed langt under, hvad der efter en almindelig vurdering må anses for rimelig.

Der vil formentlig være ganske mange bygherrer som med § 23, stk. 2, i hånden vil mene, at bevisbyrden er løftet ved, at de kan fremvise et bedre og billigere tilbud, men det er næppe udvalgets hensigt.

Spørgsmålet er også, hvordan den entreprenør, der bliver tilsidesat, vil respondere på dette, hvis han mener, at prisen er rimelig. Hvorledes vil sammenspillet mellem entreprenøren og den nye entreprenør, der skal udføre entreprenørens ekstraarbejde, være?

Med henblik på at undgå konflikter i byggesagen bør bygherrens mulighed for at antage andre entreprenører være meget begrænset og begrænset til de tilfælde, hvor bygherren som hidtil har kunnet påvise særlige forhold.

Det er efter Advokatrådets opfattelse ikke hensigtsmæssigt at ændre formuleringen, da der er meget stor risiko for, at denne vil blive misforstået af bygherrer som et carte blanche til at antage billigere tilbud.

AB 18 § 24, stk. 1.

Bestemmelsen erstatter den meget omdiskuterede AB 92 § 14, stk. 3, og bestemmelsen søger således at gøre op med, hvilken metode der skal anvendes ved beregningen af den variationsgrænse der efter AB 92 § 14, stk. 3, var +/- 15 % af entreprisesummen.

Resultatet, som affattet i AB18 § 24, stk. 1, er formentlig udtryk for et kompromis mellem byggeriet parter, idet bygherrer som udgangspunkt kunne se en fordel i at opføre ændringerne efter nettometode, for dermed at blive i enhedspriserne så længe som muligt; bygherren kunne så at sige blot sørge for, at der løbende udgik enhedspriser i samme takt, som der blev foretaget forøgelser, mens entreprenørerne kunne se en fordel i bruttometoden, for at komme ud af enhedsprissystemet så hurtigt som muligt.

Resultatet er derfor et kompromis, hvor udvalget formentlig har hentet det meste af inspirationen i Christian Johansens "bredbåndmetode".

Der er ingen tvivl om, at bestemmelsen efter 1., 2. og 3. punktum vil være praktisk anvendelig.

Udfordringen består således alene i, at bestemmelsen ikke slutter med 3. punktum, men derimod har et 4. og 5. punktum med følgende ordlyd:

*"Hvis et enhedsprissat arbejde samtidig udskiftes med et andet arbejde, indgår kun forskellen mellem værdien af de to arbejder i beregningen af summen af enten mer- eller mindrearbejder. Dette gælder også, hvis et andet arbejde udskiftes med et enhedsprissat arbejde."*

Denne del af bestemmelsen følger således nettoprincippet, hvorved et udgået arbejde kan opveje et tilkøbt arbejde.

Fortolkningsproblemerne opstår i udtrykket "*samtidig udskiftes*".

Det har formentlig været udvalgets hensigt, at det gælder to arbejder med samme funktion og eventuelt samme placering – f.eks. et ø100-rør der udskiftes med et ø114-rør – men da det ikke eksplicit er anført i bestemmelsen, at det skal være samme funktion, vil bestemmelsen kunne fortolkes anderledes, oven i købet således, at vægten bliver lagt på ordet "samtidig", hvorved en bygherre, der på samme aftaleseddel fradrager 100 meter kabelbakker og køber 200 meter kabelstiger eller 300 meter vandrør, vil mene, at det kun er forskelsprisen, der skal indregnes.



En sådan fortolkning af 4. punktum vil helt og holdent være en nettometodefortolkning, som næppe har været udvalgets hensigt i kraft af 3. punktum.

Det bør derfor præciseres, at det alene gælder udskiftning af fuldstændig sammenlignelige ydelser, hvilket Advokatrådet formoder, er udvalgets intention.

AB 18 § 24, stk. 2

Bestemmelsen forekommer at være meget vanskeligt anvendelig i praksis, ligesom den til dels også udhuler stk. 1.

Der er ingen fortolkningsbidrag i bestemmelsen med hensyn til hvornår forudsætningerne for en enhedspris er bristet.

Som udgangspunkt var forudsætningen for en enhedspris, at entreprenøren alene skulle "tåle" en fordobling af antallet, til den konkurrenceudsatte pris, entreprenøren havde givet. Derfor vil det for de fleste entreprenørers vedkommende være en bristet forudsætning, at enhedsprisen fortsat skal anvendes ud over de 100 % henholdsvis 20 % af entreprisens summen. Dette gælder i hvert fald, hvis entreprenørens avance på det enhedsprissatte ekstraarbejde er begrænset og utvivlsomt, hvis det er direkte tabsgivende.

Hvis enhedsprisen derimod indebærer en fornuftig avance, eller hvis det blot er praktisk fordelagtigt fortsat at afregne efter enhedsprisen, er der intet i § 24, stk. 1, der forhindrer entreprenøren i fortsat at afregne til enhedspriserne.

For så vidt angår bygherrens forudsætninger, så er det meget vanskeligt at få øje på, hvilke forudsætninger der her kan være tale om.

Det kan vel stort set kun være, at bygherren har en forudsætning om, at de priser der er givet, er lave og konkurrencedygtige, således at det vil være en bristet forudsætning, hvis entreprenøren oppebærer et større dækningsbidrag end forudsat.

Spørgsmålet er herudover, hvorledes det kan godtgøres, at forudsætningerne er bristet? Dette vil som udgangspunkt alene kunne ske ved at arbejde efter et "open-book-princip" og give bygherren indsigt i, hvor meget kostprisen og avancen er på arbejdet.

Bestemmelsen lægger dermed efter sin ordlyd også bevisbyrden for prisen på entreprenøren, hvor det ellers efter den almindelige entrepriseret og køberet er bygherren/køberen, der bærer bevisbyrden for, at prisen er ubillig.

Bestemmelsen er således efter Advokatrådets opfattelse ikke hensigtsmæssig, og det er efter den nuværende retstilstand vanskeligt at få øje på behovet for denne bestemmelse, som vil

være egnet til at skabe flere tvister end efter den nuværende retstilstand, hvor udgangspunktet er, at ekstraarbejde udføres i regning, og bygherren skal betale, hvad der forlanges, medmindre prisen er urimelig.

AB § 24, stk. 4

Anvendelsen af ordet "arbejdsløn" i bestemmelsen er uhensigtsmæssig.

Ordet arbejdsløn dækker rent sprogligt over den løn, arbejderen modtager, hvilket næppe er hensigten med bestemmelsen.

Ordet kunne med fordel erstattes af udtrykket "mandetimer" eller et lignende mere kønsneutralt udtryk.

AB § 24, stk. 5

Der forekommer undertiden tilfælde, hvor leveringen af en ydelse er tabsgivende for entreprenøren.

Efter bestemmelsens ordlyd – der i store træk er identisk med AB 92 § 14, stk. 5 – skal entreprenøren fratrække mere end beløbet på tilbudslisten, hvis entreprenørens kostpris for at udføre arbejdet er større end beløbet på tilbudslisten.

I sådan et tilfælde kan bygherren således tjene på at afbestille en ydelse, hvilket næppe er formålet.

Bestemmelsen bør derfor have en tilføjelse, hvorefter entreprenøren maksimalt skal godskrive bygherren den pris, arbejdet er opgjort til i tilbudslisten/i entrepriseaftalen.

Det er væsentligt at understrege, at denne bemærkning er baseret på praktisk erfaring med AB 92 § 14 stk. 5, og ikke blot på hypoteser.

AB 18 § 25, stk. 1

Bestemmelsen er meget vanskeligt tilgængelig.

Sprogligt er der indbygget nogle afhængigheder, som kan være svære at gennemskue (understreget i nedenstående citat):

*"Parternes eventuelle krav om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed som følge af en ændring i arbejdet eller i forudsætninger for dets udførelse..."*

Bestemmelsen i AB 92 § 14, stk. 2, er således væsentligt lettere at forstå, og det er ikke umiddelbart til at få øje på behovet for en ændring af denne ordlyd, der indholdsmæssigt synes at være dækkende for AB 18 § 25, stk. 1, 1. punktum.



Hvis ordlyden af § 14, stk. 2, efter udvalgets opfattelse ikke er dækkende, understreger dette blot behovet for en præcisering og en sproglig forenkling.

AB 18 § 25, stk. 2-3

Bestemmelserne kan vise sig vanskelige at anvende i praksis.

§ 25, stk. 2, har følgende ordlyd:

*"Efter anmodning fra den anden part skal bygherren og entreprenøren snarest muligt skriftligt meddele, om denne anser et nærmere bestemt arbejde for en ændring af arbejdet, der medfører krav om forandringer i aftalen..."*

Det fremgår ikke klart, hvad der nærmere ligger i udtrykket anmodning, dvs. om det skal fortolkes således, at det omfatter en anmodning om at udføre et stykke arbejde, eller om det – således som det helt umiddelbart sprogligt læses – skal forstås således, at det omfatter en anmodning om at oplyse, om en anmodning om at udføre et stykke arbejde medfører ændringer i pris osv.?

Hvis det er sidstnævnte fortolkning, der er korrekt, vil entreprenøren ikke være forpligtet til at oplyse, om et arbejde medfører ændringer i prisen, hvis bygherren glemmer at anmode entreprenøren om at meddele dette.

I 2. punktum er det således anført, at *"hvis entreprenøren har fremsat anmodning efter 1. pkt. er entreprenøren ikke forpligtet til at igangsætte arbejdet, før entreprenøren har modtaget bygherrens skriftlige meddelelse efter 1. pkt."*

Bestemmelsen indebærer imidlertid ingen forpligtelse til at fremsætte en sådan anmodning fra entreprenørens side; den indebærer alene en forpligtelse for den anden part til at meddele sit svar i tilfælde af, at anmodningen bliver fremsat.

Der er derfor heller ikke nogen konsekvenser forbundet med, at entreprenøren ikke fremsætter en anmodning.

Hvis en bygherre således efter stk. 1 fremsætter et krav om forandring, vil en entreprenør da være berettiget til at betragte dette som en ændringsordre og herefter udføre og fakturere denne ændring, uden at fremsætte en anmodning efter 1. punktum? Dette vil eksempelvis være tilfældet, hvis entreprenøren går ud fra, at bygherren er enig i, at det er ekstraarbejde, hvorimod stk. 1 kan være relevant, hvis entreprenøren er i tvivl om, hvorvidt bygherren mener, at det medfører ekstrabetaling.

Endelig fremgår det af sidste punktum, at entreprenøren ikke er forpligtet til at igangsætte arbejdet, før entreprenøren har modtaget bygherrens skriftlige meddelelse.

Denne bestemmelse står i kontrast til stk. 4, som er en gentagelse af AB 92 § 14, stk. 2, 2. pkt.

Hvis bygherren, som det undertiden ses, er i tvivl om, hvorvidt der er tale om en ændring med økonomiske og/eller tidsmæssige konsekvenser, er det uklart, om det er tilstrækkeligt at meddele dette.

Hvis bygherren ikke mener, at det har konsekvenser, men alligevel ønsker at ændringen skal foretages, oplyser bestemmelsen intet om, hvorledes entreprenøren er stillet, det vil sige, om entreprenøren er forpligtet til at gennemføre ændringen, selvom bygherren har meddelt, at ændringen ingen konsekvenser har.

Bestemmelserne bør omformuleres, således at de i højere grad udtrykker udvalgets formål med bestemmelserne, da disse i deres nuværende form desværre er meget vanskeligt tilgængelige.

#### AB 18 § 27, stk. 1-4

Bestemmelsen er i vidt omfang en gentagelse af AB 92 § 12.

Denne bestemmelse har altid haft den uhensigtsmæssighed, at den ikke tager højde for entrepriser, der er færdiggjort længe før aflevering.

En entreprenør, der ikke længere har arbejde på pladsen, har ganske svært ved at gardere sig mod skade på hans arbejde, hvorfor risikoen burde overgå ved entreprenørens færdigmelding. Dette kunne eventuelt kædes sammen med førgennemgangen, jf. § 44.

Det er uklart, om udvalget har overset denne udfordring, eller om man blot ikke har ønsket at rette op på dette.

#### AB 18 § 36, stk. 10

Bestemmelsen er særdeles fornuftig, da bygherrens ret til tilbagehold ikke hidtil har været en del af AB.

Udvalget kunne overveje, om det burde gøres til såvel en pligt som en ret for bygherren, begrundet i de kautionsretlige regler om risikoforøgelse.

En del sager, herunder sagkyndige beslutninger, har handlet om bevidst eller ubevidst likviditetsforstrækning, hvor bygherren har foretaget udbetaling af restgarantisummen på et tidspunkt, hvor bygherren var klar over, at der var mangler ved byggeriet.



Ved en efterfølgende konkurs, har bygherren anmodet om træk på garantien for samme mangler og er i den forbindelse blevet mødt med indsigelse fra garanten om likviditetsforstrækning, jf. bemærkninger til § 6, stk. 8, i bet. 1246, og om kautionsretlig risikoforøgelse, idet bygherren ved at udbetale restentreprisensummen til entreprenøren på et tidspunkt, hvor der er mangler, forøger garantens risiko for at lide tab.

Når § 36, stk. 10 er formuleret således, at bygherren *kan* tilbageholde et rimeligt beløb, vil dette blive opfattet som en mulighed, og dermed også en mulighed for at undlade dette.

Mange svæver i den vildfarelse, at garantien også dækker mangler konstateret ved aflevering. Dette er ikke korrekt. 15 %-garantien dækker entreprisens udførelse og anvendes i tilfælde, hvor byggeriet ikke kan gennemføres på grund af entreprenørens forhold, eksempelvis ved konkurs. Garantien nedskrives til 10 % ved aflevering, uanset om der er konstateret mangler, jf. § 9, stk. 3, hvilket skyldes, at restentreprisensummen på dette tidspunkt ikke er udbetalt, og bygherren derfor kan sikre sine interesser ved et tilbagehold.

10 %-garantien dækker skjulte mangler, og denne nedskrives først, når manglerne er afhjulpnet, da bygherren ikke længere har anden sikkerhed.

Ved at gøre tilbageholdet til en pligt såvel som en ret for bygherren, vil bygherren være gjort opmærksom på væsentligheden af tilbageholdet, og tvister om likviditetsforstrækning vil kunne undgås eller i hvert fald minimeres.

Bestemmelsen kan eventuelt modificeres således, at bygherren kan undlade at foretage tilbagehold, når særlige grunde taler for dette, og bygherren samtidig orienterer garanten om disse særlige grunde, hvorved garanten får mulighed for at varetage sine interesser.

#### AB 18 § 39, stk. 1

Selvom § 39, stk. 1 c) ikke er udtømmende, kunne det overvejes at medtage tyveri under opregningen, da dette forhold flere steder har været fremført som en lapsus i AB 92 § 24, stk. 3, nr. 3.

#### AB 18 § 40, stk. 3

Udvalget kunne måske overveje en let ændret formulering af stk. 3, idet litra a, b og c indeholder krav til, *i hvilke tilfælde* bygherren kan kræve dagbod, mens litra d indeholder en bestemmelse om, *hvornår* bygherren kan kræve dagbod fra. Rent sprogligt kan det give anledning til forvirring, at litra a-c) starter med ordet "hvis", mens litra d) starter med ordet "fra".

Dette kunne f.eks. ske ved at lade stk. 3 d) få et selvstændigt stykke, eksempelvis som følger:

Stk. 4. Dagbod kan alene kræves fra det tidspunkt, hvor bygherren har forlangt dagbod, efter at fristen blev overskredet.

#### AB 18 § 43

Differentieringen mellem godtgørelse og erstatning i AB 92 § 27 har givet anledning til mange tvister og tvivlsspørgsmål, og praksis vedrørende erstatning for avancetab, som er den eneste reelle forskel, er meget varierende.

Der har i teorien været flere forslag til opgørelsen af den mistede avance, mens flere kendelser har stillet krav om dokumentation for, at der er lidt et tab. Dette dokumentationskrav er stort set umuligt at opfylde, selvom det i mange tilfælde har formodningen for sig, at en forsinket entreprenør kunne have påtaget sig andre indtægtsgivende opgave i forsinkelsesperioden.

Det kunne derfor overvejes at regulere dette forhold i AB 18 § 43.

#### AB 18 § 45

For at undgå misforståelser af ordet ”herfor”, kan dette ord med fordel erstattes med ”for færdiggørelsen”. Den efterfølgende parentes har givet anledning til, at 2. punktum blev opfattet således, at afleveringsforretningen skulle finde sted senest 10 dage efter færdigmeldingen, og ikke 10 dage efter tidspunktet for færdiggørelsen.

#### AB 18 § 47

Som nævnt ovenfor indebærer § 12 en væsentlig ændring i forhold til AB 92.

Afhængig af hvilke overvejelser udvalget har gjort sig, kunne § 47 suppleres, således at entreprenøren ikke kan gøres ansvarlig for mangler, hvis arbejdet er udført i overensstemmelse med et projekt, der ikke er fagmæssigt korrekt, og entreprenøren ikke burde have indset dette, jf. ovenstående bemærkninger til § 12.

#### AB 18 § 50

Bestemmelsen begrænser entreprenørens adgang til at udbedre mangler, idet bygherren efter AB 92 § 31, stk. 4, først kan lade mangler udbedre for entreprenørens regning, hvis entreprenøren ikke straks udbedrer de mangler, bygherren fortsat påberåber sig jf. AB 92 § 31, stk. 3.

Det er uklart, om der er tale om en lapsus i § 50 stk. 2, der angiver, at bygherren ”herefter” har ret til at lade de påberåbte mangler udbedre. Som bestemmelsen er formuleret, kan ordet ”herefter” alene relateres til det tidspunkt, hvor bygherren har meddelt entreprenøren, hvilke mangler der fortsat påberåbes, men det forekommer formålsløst at påberåbe sig mangler, hvis entreprenøren alligevel ikke har adgang til at udbedre disse.



Selvom § 50, stk. 2, sidste punktum, giver entreprenøren yderligere adgang til at udbedre mangler, vil en bibeholdelse af formuleringen i AB 92 § 31 stk. 4, kunne minimere antallet af tvister, eksempelvis hvor entreprenøren har overset en mangel, men har viljen og evnen til at udbedre den.

Det kunne således også – ud fra de almindelige loyalitetsprincipper, der også gælder i entrepriseforhold – overvejes, om bygherrens ret til at udbedre mangler for entreprenørens regning begrænses til de tilfælde, hvor bygherren herved opnår en bedre retsstilling, f.eks. ved en hurtigere udbedring end den, entreprenøren vil kunne præstere.

En entreprise er en resultatforpligtelse, og hvis resultatet kan opnås hurtigere ved at entreprenøren afhjælper, end hvis bygherren lader mangler udbedre for entreprenørens regning, vil det være i begge parter interesse.

Dette vil således kunne minimere antallet af tvister, hvor entreprenøren mener, at afhjælpningsretten er blevet frataget med urette.

#### AB 18 § 55

Da forældelsesloven er blevet ændret siden 1992, betyder det, at krav, som bygherren reklamerer over ved aflevering og etårsgennemgangen risikerer at blive forældet inden udløbet af den femårige ansvarsperiode.

Det kunne derfor måske overvejes at regulere dette forhold i § 55.

#### AB 18 § 67, stk. 11

Det er ikke i alle tilfælde hensigtsmæssigt, at en beslutning om stillet sikkerhed er bindende, hvis ikke der bliver anlagt voldgiftssag.

Der kan forekomme mange beslutninger, hvor den ene part er uenig i beslutningen, men hvor parten ikke umiddelbart finder anledning til at anlægge en voldgiftssag.

Det gælder eksempelvis en bygherre, der måske ikke har fået medhold af den sagkyndige i alle mangler, men hvor ulemperne ved at anlægge en voldgiftssag ikke opvejer det krav, sagen drejer sig om.

Hvis entreprenøren efter 8 uger anlægger en voldgiftssag mod bygherren om f.eks. bestridte ekstrakrav, vil bygherren herefter være afskåret fra at gøre de mangler gældende, som han ikke fik medhold i under den sagkyndige beslutning.

Bygherren kan derfor være tvunget til ”for en sikkerheds skyld” at indbringe tvisten for voldgiftsretten, for ikke at forpasse muligheden for at gøre modkravet gældende, hvis entreprenøren vælger at anlægge en voldgiftssag.

Hvis beslutningen ikke er bindende, vil antallet af tvister formentlig kunne minimeres, da entreprenøren i nævnte eksempel måske vil være ansporet til ikke at anlægge en voldgiftssag, velvidende at bygherren fortsat vil kunne modregne med det krav, der var rejst under garantien.

Det samme gælder naturligvis i den omvendte situation, hvor en entreprenør eksempelvis har forsøgt at trække på garantien for at få dækket påståede ekstraarbejder.

AB 18 § 69, stk. 5

Efter AB 92 § 47, stk. 6, skulle parterne i alle tilfælde være enige om, at voldgiftsretten alene skulle bestå af ét medlem. Efter AB 18 § 69, stk. 5, litra b) kan én af parterne anmode om dette, hvis sagens værdi er højst 1 mio. kr.

Bestemmelsen regulerer dog ikke, hvordan man forholder sig i tilfælde af uenighed om, hvorvidt det skal være en teknisk eller en juridisk voldgiftsdommer.

Ud fra et almindeligt retssikkerhedssynspunkt, bør tilbagefaldsreglen være den, at én af parterne alene kan bestemme, at det skal være én juridisk voldgiftsdommer, mens parterne må være enige, for at der kan udpeges én teknisk voldgiftsdommer.

---oOo---

På høringskonferencen blev spørgsmålet om sanktioner for overskridelse af frister bragt op.

Udvalgets beslutning om ikke at pålægge sanktioner er efter Advokatrådets opfattelse helt rigtig, da ordensforskrifter og formalitetsbestemmelser i høj grad er egnet til at fremkalde tvister.

Hvis der er knyttet en bestemt konsekvens til f.eks. overskridelse af en frist eller manglende overholdelse af et skriftlighedskrav, vil den part, dette er til fordel for, eksempelvis en bygherre, der af den årsag afviser et ekstrakrav, være tilskyndet til at henholde sig til dette.

Hvis der var undskyldelige omstændigheder forbundet med overskridelsen, eller det blot ville føre til et urimeligt resultat ikke at tilkende entreprenøren betaling for et krav, der eksempelvis er rejst en dag for sent, vil entreprenøren være tilskyndet til at forfølge kravet, og i sidste ende anlægge en voldgiftssag.

Den hidtidige voldgiftspraksis er kendetegnet ved at skriftlighedsbestemmelser er bevisregler og ikke gyldighedskrav, ligesom der i mange tilfælde bliver fokuseret på realiteter frem for formaliter.

Netop ved ikke at knytte sanktioner til overskridelse af ordensforskrifter, vil parterne formentlig i højere grad være tilskyndet til at fokusere på realiteterne og de samlede omstændigheder ved vurderingen af, om overskridelse af en frist er rettighedsfortabende.

Advokatrådet bifalder, at der i AB § 65 er indsat bestemmelser om mægling og mediation.

#### ABR 18

Advokatrådet henviser til sine bemærkninger til AB 18 i de tilfælde, hvor der er overlap i bestemmelserne, idet disse bemærkninger med enkelte naturlige undtagelser også gælder de tilsvarende bestemmelser i udkastet til ABR 18.

Advokatrådet har herudover ikke yderligere bemærkninger til ABR 18.

Med venlig hilsen



Torben Jensen