

**Fra:** [Maria Toft Calundan](#)  
**Til:** [AB-udvalget](#)  
**Emne:** J.nr. BS0601-00007  
**Dato:** 12. marts 2018 14:01:17  
**Vedhæftede filer:** [Høringssvar.docx.pdf](#)

---

Kære AB-udvalg.

Hermed fremsendes Kuben Managements høringssvar til AB18-teksten.

Vi ser frem til at se de endelige tekster og arbejde med disse i praksis.

Med venlig hilsen

**Maria Toft Calundan**

Jurist

Dir: +45 9877 8969  
Mob: +45 6029 6087  
[mtca@kubenman.dk](mailto:mtca@kubenman.dk)

Kuben Management A/S • Skibbrogade 5  
9000 Aalborg • Tel 9877 8999  
[info@kubenman.dk](mailto:info@kubenman.dk) • [www.kubenman.dk](http://www.kubenman.dk)



## **HØRINGSSVAR - ALMINDELIGE BETINGELSER FOR ARBEJDER OG LEVERANCER I BYGGE- OG ANLÆGSVIRKSOMHED (AB 18) OG TIL ALMINDELIGE BETINGELSER FOR RÅDGIVNING OG BISTAND INDEN FOR BYGGE- OG ANLÆGSVIRKSOMHED (ABR 18)**

Helt indledningsvist skal det stå klart, at Kuben Management hilser den store og længe ventede revision af AB-systemet varmt velkommen. Det er vores overbevisning, at man med de første dokumenter, vi har set, er kommet et godt skridt i den rigtige retning. Vi glæder os til at se, hvad ABT18 og de nye Ydelsesbeskrivelser bringer af yderligere samarbejdsværktøjer og ikke mindst til at se resultatet af det stående udvalgs arbejde.

Vi har dog nogle få nedslagspunkter. Disse er primært funderet i en bekymring for en af vores største rådgivnings-segmenter, de almene bygherrer, som vi mener, kunne have fået lidt mere opmærksomhed i enkelte bestemmelser. Iht. Almenlovgivningen er de almene bygherrer jo, ligesom offentlige bygherrer, forpligtiget til at anvende AB-systemet uden ændringer/tilføjelser.

Vores nedslagspunkter er således koncentreret om bestemmelser, hvor det er vores overbevisning, at de almene bygherrer ikke vil kunne anvende bestemmelserne efter deres ordlyd, men ved udbud af byggeprojekter altid, vil være nødsaget til at lave ændringer til grundteksten i AB18.

En opfordring til udvalget er evt. at udarbejde et kort appendix, som er henvendt til almene byggeprojekter.

Kuben Management har følgende konkrete nedslagspunkter til AB18 teksten:

### **§ 6, stk. 3 - Entreprisefaktalen**

AB-systemet har til formål at danne rammerne om en lang række forskellige byggerier med en lang række forskellige bygherrer og entreprenører. Derfor kan det undre, at udvalget har besluttet at fastlægge rangordenen af aftaledokumenterne. Det er optimistisk at tro, at denne rangorden vil passe på alle byggeprojekter.

Som anført indledningsvist, er vores bekymring begrundet i, at vi forventer, at bestemmelsen i dens nuværende form vil medføre, at der i langt overvejende tilfælde vil blive lavet afvigelser hertil.

For de almene bygherrer, for hvem entrepriseopgaverne er udbudspligtige, ses det svært at overholde den anførte rangorden, særligt pkt. c) som har for høj prioritet og f) som har for lav prioritet. Det ses svært harmoniserbart med såvel udbudslovgivningen, som kun levner ringe mulighed for revidering i/kommentering af de indkomne bud samt almenlovgivningen, der som nævnt dikterer, at AB-systemet skal anvendes uden ændringer/tilføjelser.

Det må og skal være udbyders ret og pligt at tage stilling til, hvilke dokumenter, der skal have hvilken prioritet – dette bliver jo et ens tilbudsvilkår for alle entreprenører.

Denne bestemmelse har formentlig bedre til rette i den proklamerede AB18-light, som vi forstår, er henvendt til mindre projekter, mindre bygherrer og entreprenører og hvor der måske ofte ikke bliver taget stilling til rangordningen, hvis ikke det er indeholdt i det grundlæggende aftaledokument.

### **§ 9 (stk. 3) – Entreprenørens sikkerhedsstillelse**

Vi bifalder, at udvalget har draget omsorg for, at de almene bygherrer nu positivt nævnes i § 10, men ordlyden i § 9 lader stadig noget tilbage at ønske for samme. Problemet opstår, idet de almene bygherrer i stort set alle tilfælde ikke er momsregistrerede og derfor ifm. en entreprenørkonkurs ikke selv kan afløfte momsdelen af et tab i forbindelse hermed, hvilket en momsregistreret bygherre kan. Således har en almen bygherre derfor reelt væsentligt lavere sikkerhedsstillelse end en momsregistreret bygherre.

Vi har ifm. flere konkurser oplevet (tre af de seneste fem), at sikkerhedsstillelsen ganske enkelt ikke har været tilstrækkelig til at dække færdiggørelsen af entreprisen samt dækning af de følgeomkostninger en konkurs altid medfører.

Flere og flere af vores almene kunder efterspørger da også en ændring af bestemmelsen, når vi udbyder projekter for dem – det er svært at forestille sig at denne tendens vil vende og faktisk er det modsatte nok mere sandsynligt.

Problemet løses nemt ved, at sikkerhedens størrelse beregnes af entreprisens inkl. moms i stedet for ekskl. moms for ikke-momsregistrerede bygherrer.

Opfordringen til udvalget er således, at der tilføjes en passus efter 2. punktum i stk. 3, lydende á la:  
*Såfremt bygherren ikke er momsregistreret, beregnes sikkerhedsstillelsens størrelse fra start og ved efterfølgende nedskrivninger dog af entreprisens inkl. moms.*

### **§36, stk. 1 og 2 – Betaling og tilbagehold**

Der er sket en væsentlig ændring i denne bestemmelse, således at Entreprenøren nu har ret til betaling to gange hver måned, dette også for ikke-leverede materialer under de kendte betingelser.

Det er en forpligtelse, som de almene og formentlig også de fleste offentlige bygherrer vil have svært ved at overholde. Dette er begrundet i de meget omstændige og dermed tidskrævende godkendelsesprocedurer for udbetalinger, som gør sig gældende i projektorganisationerne hos de almene, men formentlig også de fleste offentlige bygherrer. Dette vil igen afføde en ændring i overvejende tilfælde.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at også de store- og mellemstore entreprenører vil anse det for en administrativ byrde og derfor ikke vil benytte adgangen mere end én gang om måneden.

Bestemmelsen har igen formentlig bedre til rette i den proklamerede AB-light, henvendt til mindre projekter med formentlig mindre entreprenører, som har behovet for udbetaling to gange om måneden.

### **§ 68, stk. 10 – Hurtig afgørelse**

Dette afsluttende punktnedslag relaterer sig til byggerier generelt og ikke alene de almene.

Vi bifalder indførelsen af systemet "Hurtig afgørelse" og glæder os meget til at se dette anvendt i praksis. Det er vores klare overbevisning, at det under de rette betingelser kan være konfliktnedtrappende og på den måde være med til at give mere smidige byggeprocesser.

Side 3 af 3

Vi ærgrer os dog over, at barren er sat forholdsvist lavt på 200.000 kr. Det er vores erfaring, at tvister under dette beløb ofte kan løses i mindelighed med almindelig forhandling og det er vores frygt, at bestemmelsen derfor ikke vil komme til anvendelse ret ofte og dermed ikke vil blive en så etableret del af konflikthåndteringen, som man kunne håbe på. Vi ser en opløftning af bestemmelsens virke, såfremt barren hæves til 500.000 kr., idet vi da tror på, at den i så fald vil blive brugt (mere) og dermed vil blive en mere etableret del af konflikthåndteringen i byggerier under udførelse.

Der kan evt. laves en differentiering i "barren" i AB18 og AB18-light.

Samtidig ærgrer det os, at indbringelse af en hurtig afgørelse for voldgiftsretten har opsættende virkning. Man kunne fristes til at tro, at den tabende part i visse tilfælde vil anvende denne mulighed som "kreditanke". Det er også vores overbevisning, at hele systemet "hurtig afgørelse" vil få mere respekt, hvis der var tale om en bindende afgørelse "indtil det modsatte er bevist" ved en endelig voldgiftsafgørelse.

Vi ser frem til at læse de endelige aftaletekster og anvende dem i praksis.

De bedste hilsner

Kuben Management A/S