

# Nyt om nedskrivning af entreprenørgarantier ved entreprenørens konkurs

**Der foreligger nye bidrag til at klarlægge retsstillingen for nedskrivning af entreprenørens garanti over for bygherren i forbindelse med entreprenørens konkurs. Her kan du læse mere om forhold, som bygherre bør være opmærksom på.**

Ifølge AB-vilkårene skal entreprenøren stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser over for bygherren. Sikkerhedsstillelsen skal indtil aflevering svare til 15 % af entreprisen og nedskrives til 10 % efter aflevering.

Når bygherren ophæver en entreprisekontrakt, hvilket typisk vil ske ved entreprenørens konkurs, sker der ikke aflevering. Spørgsmålet er her, hvad der gælder for nedskrivning af entreprenørens stillede sikkerhed.

Der er i de senere år kommet ny retspraksis, der kaster lys over emnet.

## **Højesteret: Stedeforretning sidestilles med afleveringsforretning**

Højesteret fandt i en dom fra 2019, at stedeforretningen ved entreprisekontraktens ophævelse skal sidestilles med en afleveringsforretning. Det har bl.a. den konsekvens, at sikkerheden nedskrives.

Højesteret anvendte i sin begrundelse formuleringen "under de anførte omstændigheder", og det har efterfølgende været omdiskuteret, om stedeforretningen ved ophævelse som følge af entreprenørens konkurs i alle tilfælde skal sidestilles med aflevering.

## **Voldgiftsretten: Fast praksis at garantien nedskrives**

I ny voldgiftskendelse lægges det til grund, at det "følger af fast praksis, at garantien nedskrives, når stedeforretning har været afholdt" med henvisning til højesteretsdommen.

Det må herefter anses for gældende ret, at der sker nedskrivning af entre-

prenørens garanti ved gennemført stedeforretning, når entreprisekontrakten ophæves som følge af entreprenørens konkurs.

## **Uheldig situation for bygherren**

Retsstillingen stiller bygherren i en (særlig) uheldig situation, når entreprenøren går konkurs. Bygherren risikerer nemlig ofte, at tabet overstiger 15 %, men bygherre er samtidig nødt til at få gennemført en stedeforretning af hensyn til opgørelsen af det økonomiske mellemværende.

Bygherren hindres derved i at trække på den fulde garanti i en situation, hvor bygherren typisk vil have det største behov for det.

I praksis løses det ofte ved, at bygherren, inden stedeforretningen er gennemført, anmoder om udbetaling af hele garantisummen, for at sikre sig at de 15 % er til rådighed. Bygherren har dog reelt ikke mulighed for at opføre sit krav med nogen høj grad af sikkerhed, inden stadeopgørelsen foreligger.

Der er imidlertid truffet nye sagkyndige beslutninger, som nuancerer retsstillingen.

## **Nye principielle sagkyndige beslutninger**

I en ny sagkyndig beslutning havde bygherren anmodet om udbetaling af den fulde garanti 6 arbejdsdage efter modtagelsen af den første stadeopgørelse og inden modtagelsen af den endelige stadeopgørelse. Her fandt den sagkyndige ikke, at garantien var nedskrevet til 10 %.

I en anden sagkyndig beslutning udtales det, at "aflevering" sidestilles med modtagelse af stadeopgørelsen. Her fandt den sagkyndige imidlertid, at bygherrens anmeldelse om træk på garantien, fremsat 13 arbejdsdage (og en juleferie) efter modtagelsen af stadeopgørelsen, ikke var fremsat "i snæver forbindelse" hermed, og garantien var derfor nedskrevet.

Selvom der "kun" er tale om sagkyndige beslutninger, er det værd at bemærke, at beslutningerne blev afsagt af en tidligere højesteretsdommer, forhenværende formand for Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomheds præsidium, og de må derfor tillægges betydelig vægt, selvom der ikke er tale om egentlige kendelser.

Konklusionen er, at bygherre formentlig har et kort vindue for at trække hele garantien umiddelbart efter modtagelsen af stadeopgørelsen, men længden afhænger – selvfølgelig – af de konkrete omstændigheder.



**Niels Jørgen Ogsen**  
Partner, advokat  
njo@horten.dk



**Camilla Brix Maach**  
Advokatfuldmægtig  
cbm@horten.dk