



## AB(R) 18 I UDFØRELSESFASEN: HVAD SKAL BYGHERRE VÆRE SÆRLIGT OPMÆRKSOM PÅ?

Med de nye standardvilkår har AB-udvalget forsøgt at skabe et aftalegrundlag, som kan håndtere udviklingen både teknisk, processuelt og i relation til parternes kompetencefordeling. Vi gennemgår tre af de vigtigste emner, som bygherren skal være opmærksom på i udførelsesfasen: Bedre planlægning, ændringer i arbejdet og forsinkelser.

### BEDRE PLANLÆGNING

AB-udvalget har haft fokus på, at parterne allerede på et tidligt tidspunkt skal afdække risici og forberede håndteringen heraf. Formålet er at minimere (eller helt undgå) unødige forsinkelser, mangler og tvister.

#### Projektgennemgang

Som en af de væsentligste nyskabelser er det nu obligatorisk for parterne at deltage i en projektgennemgang. Tidligere var projektgennemgangen alene en mulighed. Praksis har imidlertid vist, at projektgennemgangen ikke altid bliver anvendt, eller at den bliver tids- og ressourcemæssigt nedprioriteret.

Projektgennemgangen har til formål at skabe en fælles forståelse af projektet og samtidig give entreprenøren mulighed for at påpege evt. uhensigtsmæssigheder samt at afdække risici, uklarheder og utilstrækkeligheder. Det er for-

håbningen, at projektgennemgangen dermed kan blive et centralt værktøj i forebyggelsen af tvister, da forholdene bringes frem i lyset på et meget tidligt tidspunkt, hvor de er nemmere og billigere at håndtere. Det er bygherren, der skal sørge for, at projektgennemgangen afholdes forud for opstarten af entreprisen med deltagelse af bygherre, rådgiver(e) og entreprenør(er). Derudover skal eventuelle underentreprenører og underrådgivere inddrages.

Efter projektgennemgangen er bygherren forpligtet til snarest muligt at udarbejde en skriftlig redegørelse herom.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at projektgennemgangen ikke erstatter entreprenørens pligt til almindelig kvalitetssikring.

### Granskning

Som et andet forsøg på at få parterne til at afdække projektets risici på et tidligt stadium er der indført regler om, at hver af de projekterende, inklusive eventuelle projekterende entreprenører, skal granske eget projekt for at afdække risici og grænseflader til andres projekter. Ved delt rådgivning skal projekteringsledelsen koordinere granskningerne af det samlede projekt.

Granskning er således en integreret del af parternes ydelser og skal medvirke til, at behovet for løbende ændringer og antallet af fejl mindskes.

### Tilsyn

Allerede under projektgennemgangen kan bygherren beslutte, at der skal føres et mere målrettet tilsyn med specifikke dele af entreprisen, ligesom parterne løbende efter behov kan anmode om tilsynsgennemgang.

Bygherren har ret til at afvise en tilsynsgennemgang, hvis det ikke vurderes at være nødvendigt.

*Løbende opdatering af budgetter mv.* Foruden granskning skal rådgiveren færdigmelde hver projekteringsfase til bygherren. Samtidig med færdigmeldingen skal rådgiveren fremlægge opdaterede budgetter og arbejds- og tidsplaner.

Rådgiveren er dog forpligtet til straks at meddele eventuelle væsentlige overskridelser af det seneste budget, når dette opdages, så bygherren hele tiden har mulighed for at styre økonomien i projektet. Det kan desuden være en misligholdelse af aftalen, hvis forpligtelsen ikke overholdes.

Som bygherre bør du løbende overveje:

- Er kvalitetssikring og granskning løbende gennemført?
- Har rådgiver færdigmeldt faserne og fremlagt granskningsmaterialet?
- Er tidsplaner, status på ekstraarbejder mv. løbende blevet opdateret?

### ÆNDRINGER I ARBEJDET

Ændringer i arbejdet er en hyppig årsag til tvister. AB-udvalget har derfor haft fokus på at tvinge parterne til inden for nærmere angivne frister at få afklaret, om der er tale om en ændring. Hovedregler er, at krav om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed skal fremsættes "snarest muligt", og den anden part skal tilsvarende svare "snarest muligt".

Hvis der er tale om en ændring, skal parterne snarest indgå en tillægsaftale med beskrivelse af forandringer for pris og tid samt eventuel justering af sikkerhedsstillelsen.

Som en nyhed fremgår det nu af reglerne, at entreprenøren eller rådgiveren ikke er forpligtet til at udføre et stykke arbejde, før bygherren på anmodning har svaret på, om bygherren er enig i, at der er tale om en ændring.

En anden betydelig ændring er, at entreprenøren hhv. rådgiveren skal anmode om betaling for ekstraarbejder inden rimelig tid, efter at de er udført, samt at sådanne forhold og krav løbende skal registreres på byggemøder og bygherremøder.

På trods af de skærpede regler skal bygherre være opmærksom på, at parterne ikke pr. automatik fortaber deres rettigheder til betaling eller tidsfristforlængelse ved manglende overholdelse af fristerne. Der er altså fortsat ikke tale om præklusive frister, men det må forventes, at der skal mindre til, før et krav om ekstrabetaling og tidsfristforlængelse er fortabt ved passivitet.

Samtidig skal AB 18 reglerne om ændring(er) læses og forstås i en udbudssammenhæng. De udbudsretlige regler sætter visse begrænsninger for adgangen til at foretage ændringer i en indgået kontrakt. Offentlige bygherrer skal derfor altid vurdere, om en konkret ændring kan ske uden fornyet udbud. Aftaledokumenterne har i denne sammenhæng ikke forrang for udbudsreglerne, som "genopstår" i udførelsesfasen, hvis parterne uden hjemmel foretager væsentlige ændringer af kontrakten.

Udgangspunktet er, at ændringer, som er forudset i klare og entydige klausuler, ikke udbudsretligt er problematiske. Desværre passer de færreste ændringer i den kategori. Afhængigt af en ændrings prismæssige værdi, nødvendighed og (u-)forudsigelighed indeholder såvel udbuds- som tilbudsloven mulighed for, at ændringer kan ske uden fornyet udbud. Det vil dog altid bero på en konkret vurdering.

### FORSINKELSE

En hyppig årsag til tvister er diskussioner om ret til tidsfristforlængelse og de økonomiske konsekvenser heraf.

I et forsøg på at dæmme op for en række af disse tvister, har AB-udvalget indføjnet i reglerne, at bygherren skal opfylde følgende betingelser for at kunne opkræve dagbod:

- Fristen og dagbøden skal fremgå klart af aftalen.
- Bygherren skal løbende have noteret overskridelsen af fristen, således som den måtte være ændret ved en fristforlængelse.
- Bygherren skal i rimelig tid efter at være blevet bekendt med, at fristen vil blive overskredet, meddele, at bygherren vil kræve dagbod og fra hvilket tidspunkt.

Desuden er det præciseret, at dagbøden skal beregnes som en brøkdel af entreprisen uden moms pr. forsinket arbejdsdag, indtil entreprisen er færdig. Der er fortsat ikke grundlag for, at man som bygherre kan få erstatning udover den aftale dagbod.

Som bygherre er det altså vigtigt at være opmærksom på at indgå en utvetydig aftale om dagbod og løbende følge med i byggeriets fremdrift, så man kan nå at reklamere rettidigt i tilfælde af forsinkelse fra entreprenørens side.

Hvis der ikke er aftalt dagbod, er den udfyldende regel fortsat, at bygherren er berettiget til erstatning for

dokumenterede tab i medfør af den ansvarspådragende forsinkelse.

### AB-SYSTEMET BETYDER FLERE OG MERE DETALJEREDE REGLER

Det nye AB-system indfører flere og mere detaljerede regler for parternes ageren under udførelsen. Den grundlæggende tankegang er, at jo tidligere problemer identificeres og adresseres, des bedre og billigere kan de håndteres. Samtidig kan manglende iagttagelse af reglerne udgøre en misligholdelse af aftalen eller resultere i fortabelse af rettigheder.

Det er derfor vigtigt, at man som bygherre ikke blindt overlader tilsynsforpligtelserne til sin bygherrerådgiver eller anden tilsynsførende, men – som minimum – er opmærksom på, om de konkrete tiltag rent faktisk udføres af bygherrerådgiveren.

Særligt i forhold til ændringer er det vigtigt for offentlige bygherrer at være opmærksomme på, om en ændring udløser (ny) udbudspligt ■



Niels Jørgen Oggesen  
Advokat, partner  
njo@horten.dk



Annelouise Dalgaard Pedersen  
Advokat, partner  
adp@horten.dk



Sebastian Greva  
Advokatfuldmægtig  
seg@horten.dk



Katrine Pristed Michaelsen  
Advokatfuldmægtig  
kpm@horten.dk