

# Byggeriets nye aftalevilkår - AB18 og ABR18

Fyraftensmøde om nye regler og retningslinjer  
Torsdag d. 17. januar 2019 hos Mariagerfjord Kommune, Teknik og Miljø



MARIAGERFJORD  
ERHVERVSRÅD

## PROGRAM

- **15.30** Velkomst v/ Lars Højmark - Teknik og Byggechef Mariagerfjord Kommune
- 15.40** Bliv introduceret for byggeriets nye aftalevilkår - AB18 og ABR18 v/ advokat Lars Kühnel - advokatfirmaet Kühnel
- 17.00** Afrunding og netværk
- 17.30** tak for dag





# Teknik og Byg

## - hvem er vi?

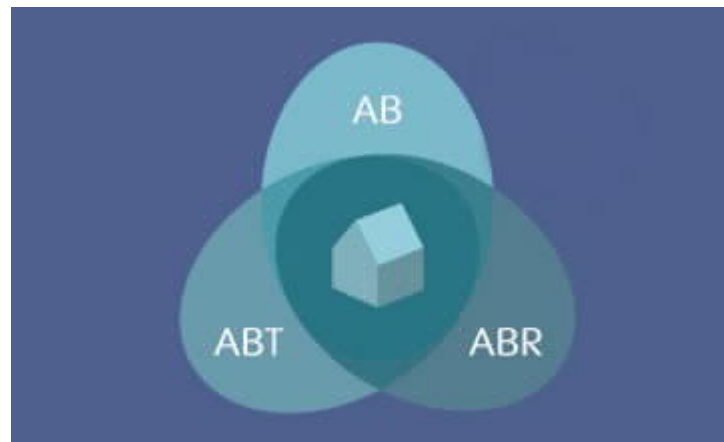
Sagsbehandling 32 medarbejdere  
2 materialgårde 45 medarbejdere  
VAKS 10-40 medarbejdere

Plan og Byg	Park og Trafik
Byudviklingsplaner	Kommunale og private veje
Lokalplaner	Asfalt og gadelys
Landzonetilladelser	Kollektiv trafik - trafiksikkerhed
Byggesagsbehandling	Vinterbekæmpelse
Jordvarme og nedsivningsanlæg	Havne
Udstykninger	Parker/grønne områder og idrætsanlæg
BBR	Anlæg/byggemodninger
Kondemnering/nedrivning	Gravetilladelser

# Speedkursus:

# AB18

17. januar 2019



# Program

- Baggrund og formål med de nye regler
- Overordnede betragtninger – hvor store er ændringerne?
- Nye krav til bygherres udbudsmateriale
- Nye krav til entreprenørens tilbud
- Rangfølgebestemmelse
- Entreprenørens sikkerhedsstillelse
- Forsikringsforhold
- Hovedtidsplan og arbejdstidsplan
- Projektgennemgang
- Dagbod
- Mangelsansvar
- Tvistløsningsystem
- AB Forenklet og appendikser



# Baggrunden og formålet med de nye regler

- Hvorfor skulle AB reglerne revideres?
- Formål:
  - Skulle omfatte de nye entrepreformer og branchens udvikling – eksempelvis den øgede entreprenør projektering
  - Fremtidssikring
  - Tvistbegrænsende – traditionel voldgift tager tid og er omkostningstungt, særligt når der indgår syn og skøn
  - Internationalt genkendeligt – der er skelet til de norske, svenske og tyske standardaftalevilkår, FIDIC og det engelske adjudicationsystem
- Fortsat et "agreed document" – betydning
  - Udvalget har bestået af forskellige parter fra byggeriet (BL Danmarks Almene Boliger, Bygherreforeningen, Bygningsstyrelsen, Dansk Byggeri, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Regioner, Dansk Industri, TEKNIQ, Voldgiftsnævnet m.fl.)
  - Afbalanceret aftalesæt
- Foreslået anvendelse fra 1. januar 2019

# Overordnede betragtninger – hvor store er ændringerne?

- Lagt vægt på kontinuitet og genkendelighed – opbygningen er stort set uændret
- Nye bestemmelser er langt hen ad vejen udtryk for kodificering og god praksis – en del af bestemmelserne svarer i øvrigt til, hvad der ellers ville gælde efter almindelige obligationsretlige eller entrepriseretlige regler.
- Fravalgt prækluderende frister
- Fokus på bedre styring og planlægning, eksempelvis gennem bedre planlægning af tid og økonomi, projektgennemgange, kvalitetssikring, betaling og sikkerhed

# Nye krav til bygherres udbudsmateriale, § 4

- Ny formulering af krav til entydighed og klarhed (stk. 2)
  - Udbudsmaterialet skal være formuleret således, at der er klarhed over de ydelser og vilkår som der ønskes.
- Oplyse i hvilket omfang der skal ske entreprenørprojektering (stk. 3)
- Kravene til hovedtidsplanen (udbudstidsplanen) er udbygget (stk. 4)
  - Stats- og sluttidspunkt for arbejdet skal angives
  - Eventuelle mellemfrister skal angives
  - Eventuelle væsentlige rådighedsindskrænkninger på byggepladsen, koordinering med andre entrepriser, bygherreleverancer og ibrugtagning inden aflevering skal angives
  - Sluttidspunkt for kontraktindgåelse, entreprenørens udarbejdelse af arbejdsplan og bygherrens udarbejdelse af detailtidsplan skal angives
  - Start- og sluttidspunkt for projektgennemgang, mobilisering, sikkerhedskoordinering og førgennemgang skal angives
  - Start- og sluttidspunkt for færdiggørelse af projektering, entreprenørprojektering og projektoptimering skal angives, hvis dette er aftalt



# Nye krav til entreprenørens tilbud, § 5

- Forbehold fra Entreprenøren skal fremgå "klart og samlet af tilbuddet" (stk. 3)
  - Det samme gælder hvis entreprenøren ønsker at fravige forhold, der er angivet i udbuddet.
  - Formålet med bestemmelsen er, at bygherre gøres tydeligt opmærksom på eventuelle forbehold eller afvigelser fra tilbuddet, idet tilbuddet har forrang frem for udbudsmaterialet, jf. nærmere om rangfølgebestemmelsen.
- Reglerne om vinterforanstaltninger er nu indbygget i AB-reglerne (stk. 4)
  - Hvis entreprenøren skal udføre vinterforanstaltninger i vinterperioden (1/11 – 31/3), skal årstidsbestemte vinterforanstaltninger anses for indeholdt i tilbuddet, medmindre disse er fælles for flere entrepriser. Vejrligsbestemt vinterforanstaltninger betales som ekstraarbejder.
    - Årstidsbestemte vinterforanstaltninger er de sædvanlige vinterforanstaltninger, der uanset vejrlig er nødvendigt for at holde arbejdet i gang i perioden – eksempelvis afledning af overfladevand, arbejdsbelysning, frostsikring af vandinstallationer og overdækning af arbejdssteder
    - Vejrligsbestemte foranstaltninger er de foranstaltninger, der alene iværksættes såfremt det aktuelle vejrlig kræver det – det kan eksempelvis være snerydning, grusning, afisning mv.
  - Reglen erstatter det tidligere 'standardforbehold' om vinterforanstaltninger.

# Rangfølgebestemmelse indført i § 6, stk. 3

- En ny bestemmelse som er indføjet i AB18
- Medmindre andet følger af almindelige fortolkningsprincipper skal følges rangorden være gældende, såfremt der er indbyrdes modstrid mellem aftaledokumenternes bestemmelser:
  - A/ Entreprisaftalen
  - B/ Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale, der indeholder vedtagne ændringer, tilføjelser eller præciseringer af udbuds- eller tilbudsmaterialet, og som er senere end tilbuddet.
  - C/ Entreprenørens tilbud
  - D/ Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale, der indeholder ændringer, tilføjelser eller præciseringer af udbudsmaterialet, og som er senere end udbuddet og tidligere end tilbuddet
  - E/ Bygherrens udbudsmateriale
  - F/ AB18
- Bestemmelsen er opbygget efter en kronologisk rækkefølge, da dette oftest ses i aftalepraksis, idet det typisk er det senest udarbejdede dokument, som giver udtryk for hvad parterne er enige om.

# Entreprenørens sikkerhedsstillelse, § 9

- Entreprenørens sikkerhedsstillelse §9
  - Sikkerhed skal stilles senest 8 arbejdsdage efter entrepriseaftalens indgåelse
  - Nyt: Ej sikkerhed hvis entreprisesum er under 1 mio. kr. (stk. 1)
  - Indtil aflevering har fundet sted, skal den stillede sikkerhed svare til 15 % af entreprisesummen uden moms. Efter aflevering 10%.
  - Entreprisesummen skal opgøres med tillæg af alle mer- og mindre-arbejder, i det omfang bygherren anmoder om det i afleveringsprotokollen (stk. 3)
  - Hvis udskudte arbejder eller delaflevering nedskrives sikkerhed separat og forholdsmæssigt (stk. 9 og 10)
    - Dette for at sikre, at der fortsat er sikkerhed ved eksempelvis arbejder som aftales udskudt til senere aflevering.

# Forsikringsforhold, § 11

- Bygherre skal fortsat tegne og betale sædvanlig brand- og stormskadeforsikring fra arbejdsbegyndelse og indtil mangler, der er påvist ved afleveringen, er afhjulpet.
- Entreprenører og underentreprenører skal medforsikres på bygherres brand- og stormskadeforsikring uden anmodning herom (stk. 1)
  - Bygherren skal sikre, at dette afspejles i den tegnede forsikring.
  - Forsikringen skal omfatte samtlige entreprenørers arbejder på den bygning eller det anlæg, som entrepriseaftalen vedrører.
  - Eventuel selvrisko påhviler bygherren. (ny)

# Hovedtidsplan og arbejdstidsplan, §§ 13 - 14

- Entreprenøren skal som hidtil inden for den frist, der er aftalt i hovedtidsplanen, udarbejde en arbejdsplan som overholder fristerne i hovedtidsplanen. Bestemmelsen er dog ændret således, at det ikke længere er et krav, at arbejdsplanen skal udarbejdes i samarbejde med bygherren. Detailtidsplanen skal dog udarbejdes i samarbejde mellem entreprenør og bygherre.
- Nyt: Hvis bygherren har antaget flere entreprenører, skal bygherren i samarbejde med disse udarbejde en samlet arbejdsplan (detailtidsplan) inden arbejdet påbegyndes.
  - Eventuel indsigelse mod detailtidsplanen skal skriftligt meddeles bygherren inden 5 arbejdsdage efter modtagelsen.
  - Såfremt en entreprenør ikke medvirker til at udarbejde en arbejdsplan/detailtidsplan, kan bygherren fastlægge den pågældendes arbejdsplan i nødvendigt omfang og lade den indgå i detailtidsplanen.
- Ny regel om opdatering af planer (§ 14)
  - Overholdelsen af arbejds- og tidsplaner skal løbende vurderes.
  - Hvis det forventes, at planerne ikke vil blive overholdt, skal de opdateres med angivelse af, i hvilket omfang der kræves eller accepteres fristforlængelse, og om forsinkelsen angår en dagbudsbelagt frist.

# Obligatorisk projektgennemgang, § 19

- Reglerne om projektgennemgang er blevet væsentligt udbygget, således at projektgennemgang nu er gjort til obligatorisk aktivitet for alle parter, der indgår i et byggeprojekt med AB18 som aftalevilkår.
- Inden påbegyndelse af arbejdet skal bygherre sammen med rådgiver og entreprenør gennemgå det aftalte projekt, herunder projektbidrag og forslag til materialevalg fra entreprenører og leverandører etc.
- Evt. yderligere projektgennemgange ved ændringer i projektet.
- Formålet med reglerne er at opnå en fælles forståelse af projektet, entreprenør får mulighed for at præge byggeprocessen og påpege eventuelle uhensigtsmæssigheder, afdække risici, afdække uklarheder og utilstrækkeligheder i projektet.
- Bygherre forestår projektgennemgang. Det er i § 19, stk. 3 anført at alle parter (herunder også UE og rådgivere) loyalt skal medvirke til projektgennemgangen.
- Eventuelle krav skal varsles snarest muligt

# Nye formaliserede krav vedr. dagbod

- **Betingelser for dagbod kodificeret (§ 40, stk. 4)**
- Krav:
  - Klar aftale (stk. 4 a)
  - Løbende notering af overskridelsen af fristen (stk. 4 b)
  - Varsling om dagbod, da bygherren blev bekendt med, at fristen ville blive overskredet (stk. 4 c)
- Dagbod for overskridelse af en anden frist end afleveringsfristen (mellefrist) kan kun kræves, hvis fristen er fastsat for at sikre færdiggørelse af en aktivitet, der er afgørende for byggeprocessen eller andre væsentlige forhold.

# Mangelsansvar – forældelse og afhjælpning

- **Mangelsvarets ophør (§ 55)**
- Generel **5-års regel** – gælder nu også for anlægsarbejder (stk. 1)
- Ny ansvarsperiode for afhjælpningsarbejder på 5 år, dog ikke længere end i alt 8 år efter aflevering (stk. 2)
- Dog kun **2 år** for løsøre og inventar, som ikke er særligt tilpasseret eller fastmonteret (stk. 3)



# Det nye tvistløsningsystem

- Overblik:
  - Løsningstrappe
  - Forhandling – projektledere
  - Forhandling - ledelsesrepræsentanter
  - Mediation
  - Mægling
  - Hurtig afgørelse
  - Forenklet voldgift
    - Mulighed for forenklet voldgift, hvis det begæres af en part og sagens værdi er højst 1. mio kr. eller hvis parterne er enige.
  - Voldgift

# Tvistløsningsystem – Løsningstrappe § 64

- Senest 5 arbejdsdage efter indgåelse af en entrepriseaftale skal hver part udpege en projektleder og ledelsesrepræsentant.
- Løsningstrappen er obligatorisk.
- Tvister mellem parter skal søges afklaret og forligt ved forhandling mellem projektledere senest 5 arbejdsdage efter, at en part har anmodet om forhandling efter denne bestemmelse. (Gælder for forhold før aflevering har fundet sted)
- Hvis tvisten ikke bliver forligt ved forhandling mellem projektledere, da skal den søges forligt ved forhandling mellem parternes ledelsesrepræsentanter senest 5 arbejdsdage efter udløbet af fristen for projektlederne.
- Der kan *ikke* iværksættes mediation, mægling, hurtig afgørelse eller voldgift før forhandlingsproceduren efter gennemført. Det samme gælder syn og skøn, medmindre dette iværksættes for at sikre bevis.
- Forsøgt forhandling efterfølges af en 4 ugers karenperiode før en voldgiftssag kan anlægges.
- **Mediation og mægling:**
  - Efter forsøgt forhandling kan hver part anmode om mediation eller mægling ved VBA.
  - Viger for en parts anmodning om hurtig afgørelse
  - Mediator eller mægler udpeges efter 5 arbejdsdages høring, og møde skal afholdes senest 10 arbejdsdage efter udpegning
  - Pligt til at medvirke – anlæg er voldgiftssag er udelukket så længe proceduren pågår. Proceduren er afsluttet når tvisten er forligt eller at mægler kan konstatere, at der ikke er udsigt til at opnå forlig.

# Hurtig afgørelse

- En part kan anmode VBA om at udpege en opmand til at træffe en hurtig afgørelse om bl.a.:
  - Bygherrens ret til at foretage tilbagehold eller modregning
  - Bygherrens ret til at forlange ændringer og entreprenørens udførelsesret
  - Entreprenørens krav om ekstra betaling for ændringer
  - Parternes ret til tidsfristforlængelse
  - Tvister med en værdi under 200.000 kr.
  - Andre tvister, hvis parterne er enige om hurtig afgørelse
- En sag om hurtig afgørelse kan ikke iværksættes, hvis der er indledt en voldgiftssag om samme tvist
- Voldgiftsnævnet udpeger en eller flere opmænd efter høring af parterne med en frist på 3 arbejdsdage.
- Korte frister for skriftveksling (to indlæg hver – 10 og 5 arbejdsdage) – kun forlængelse af frist eller tilladelse til et ekstra indlæg, hvis ganske særlige omstændigheder taler afgørende for det.
- Opmanden kan anmode om supplerende oplysninger og materiale (frist 5 arbejdsdage) og foretage besigtigelse efter indkaldelse af parterne med et varsel på 5 arbejdsdage.
- Senest 10 dage herefter skal opmanden træffe afgørelse.
- Afgørelsen er bindende, medmindre den indbringes for VBA inden for 8 uger.

# AB Forenklet

- Til brug i mindre eller enkle entrepriser (§ 1)
- Ej underentreprise ved brug af AB 18 i hovedforholdet, her anvendes AB 18
- Ej forbrugerforhold, hvor AB-Forbruger i stedet skal anvendes
- Overlader i højere grad tilrettelæggelsen af samarbejdet til parterne selv, som de finder det hensigtsmæssigt, når de konkrete situationer opstår
- Visse af reglerne er udeladt, men alligevel gældende, da der i AB Forenklet henvises til AB 18
  - Eksempelvis reglerne om digitale modeller, projektmangler, projektgennemgang, førgennemgang, forcering

# Appendikser

- Kan tilvælges – helt eller delvist – når opgavens karakter tilsiger dette
- Opbygget med tillægsbetingelser for henholdsvis AB 18/ABT18/ABR 18
- Formålet er at have en række standardvilkår for forhold, der ofte forekommer ved større opgaver
- **Appendiks om projektudvikling:**
  - Tillægsbetingelser om parternes samarbejde i forbindelse med en tidlig inddragelse af entreprenøren i udvikling af projektet
- **Appendiks om projektoptimering:**
  - Vedrører parternes samarbejde om optimering af projektet.
- **Appendiks om driftskrav:**
  - Krav til arbejdets driftsmæssige ydeevne. Reglerne har til formål at fastlægge hvad driftskravet indebærer, og hvorledes det måles (efter aflevering) om kravet er opfyldt.
- **Appendiks om incitament**
  - Fastlæggelse af (positive) incitament for parternes ageren under opgavens eller arbejdets udførelse som supplement til de almindelige betingelser. De positive incitament kan tilskynde parterne til at opnå besparelser, aflevere rettidigt og mangelfrit mv.

# Spørgsmål



## Afrunding og netværk

- Muligheder for at lære endnu mere om AB18
- Tilskud til viden
- Forårets arrangementer
- Tid til at netværke...
- Tak for i dag!

Ønsker du at vide mere eller få sparring og vejledning om udvikling af din virksomhed, så kontakt en af vores konsulenter på tlf. 70 22 28 20 – eller lav en aftale allerede i dag.

### Arrangementer 2019

**1. halvår**



MARIAGERFJORD  
ERHVERVSRÅD

Følg os:  
f in

Mariagerfjord Erhvervsråd  
Majsmarken 1, 9500 Hobro  
Jacob Møllersgade 4, 9560 Hadsund  
Tlf. 70 22 28 20  
info@mfer.dk

Læs mere og tilmeld dig på [www.MFER.dk](http://www.MFER.dk)

OBS: Arrangementer markeret med lyseblåt forudsætter et medlemskab.

## Næste arrangement: Den nye ferielov

- Mandag d. 4. februar kl. 8.00 10.00, CEMTEC, Hobro
- Hvordan er den nye Ferielov skruet sammen? Hvad betyder det for dig, hvad enten der er tale om din egen eller dine medarbejderes ferie og hvorfor blev den overhovedet lavet om?
- Bliv introduceret for den nye ferielov v/ advokat Nicolai Bødker Huus- LOU Advokatfirma

