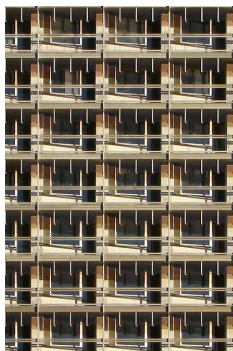


# AB FORENKLET. ABR FORENKLET. APPENDIKSER.

Juli 2018



PLESNER



Introduktion

**Side 1**

AB forenklet og ABR forenklet

**Side 2**

Appendiks

**Side 4**

APP Projektudvikling

**Side 4**

Appendiks Projektoptimering

**Side 5**

Appendiks Driftskrav

**Side 6**

APP Incitament

**Side 6**

## INTRODUKTION



Læs vores gennemgang af de nye AB18 regler på [plesner.com](https://plesner.com)

Offentliggørelsen af de nye AB-dokumenter den 21. juni 2018 præsenterede, udover grunddokumenterne AB 18, ABR 18 og ABT 18, også dokumenter benævnt "AB Forenklet" og "ABR Forenklet". Introduktionen af en forenklet AB og forenklet ABR er en nyskabelse inden for AB-systemet.

I henhold til kommissoriet skulle det reviderede AB-system "... kunne anvendes som aftalegrundlag uanset entreprisens størrelse og omfang ...".

Udover de forenkledte AB og ABR, er der også introduceret et sæt af fire appendikser, som kan tilvælges, når de er relevante.

AB Forenklet, ABR Forenklet og appendikserne skal, som det også er tilfældet ved de øvrige AB-dokumenter, specificeres for en konkret opgave. Det er derfor vigtigt, at man er opmærksom på muligheden og fordele/ulempes herved



Læs vores gennemgang af de nye ABR18 regler på [plesner.com](https://plesner.com)

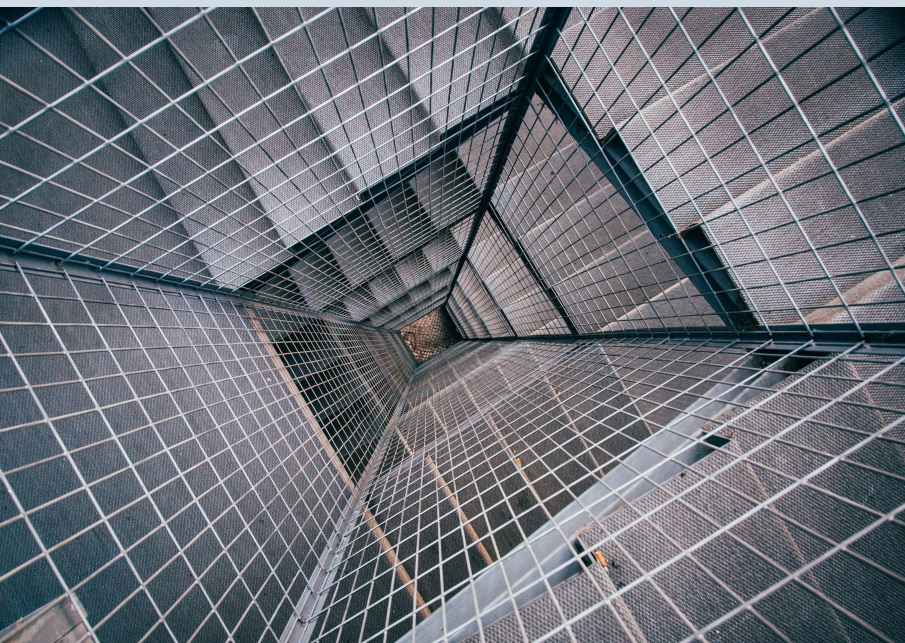
Hensynet fra udvalget angående denne nyskabelse har således været, at da selve grunddokumenterne for AB (AB 18, ABR 18 og ABT 18) er komplekse, detaljerede og omfangsrige, kan de ved enkle opgaver forekomme besværlige at arbejde med. Med henblik på dette har udvalget udarbejdet AB Forenklet og ABR Forenklet.

# AB FORENKLET OG ABR FORENKLET

Hensigten er, at AB Forenklet skal benyttes, hvor der er tale om mindre eller enklere bygge- og anlægsarbejder. Dog ikke ved forbruger-køb, hvor man fortsat vil skulle anvende AB Forbruger.

For ABR Forenklet er det hensigten, at denne skal benyttes, hvor der er tale om opgaver med teknisk rådgivning uden projektering eller med projektering i mindre omfang.

I begge de forenklede dokumenter har man bevaret de centrale elementer fra henholdsvis AB 18 og ABR 18, mens man har udeladt mange af de meget detaljerede procesregler, som i disse situationer vil være for omkostnings- og ressourcetunge. Generelt set er hele samarbejdsformen for bygherren og rådgiver/entreprenør overladt til parterne selv at tilrettelægge, som de finder det hensigtsmæssigt i en given situation.



Man har således ændret den meget detaljerede og omfattende Projektgennemgang i AB 18 § 19/ABR 18 § 27, til en meget simple og

mindre formbunden Opstartsgennemgang, jf. AB Forenklet § 12/ABR Forenklet § 21. Dette giver god mening i henhold til ABR Forenklet, da denne netop er møntet på opgaver med ingen eller en lille projekteringsopgave og typisk vil der for de opgaver, hvor der aftales AB Forenklet heller ikke være behov for Projektgennemgang. Dog, som udvalget påpeger i sine bemærkninger, kan der ved selv mindre entrepriseopgaver være behov for et omfattende projekteringsforløb, hvorfor der ved sådanne opgaver fortsat ses et behov for at ABR 18 vedtages overfor rådgiveren. Man kan altså forestille sig en situation, hvor bygherren med entreprenøren indgår aftale på AB Forenklet vilkår, mens der med rådgiveren er indgået aftale på ABR 18 vilkår. Derved er der aftalt projektgennemgang i forholdet mellem bygherren og rådgiveren, men altså ikke mellem entreprenøren og bygherren, som ellers er forudsat i bestemmelsen om Projektgennemgang i ABR 18 også at skulle deltage.

Dette leder naturligt hen på, at der kan være situationer, hvor en regel er undladt i de forenklede versioner, og hvad skal gælde, når man står over for et spørgsmål, som den undladte regel anviste en løsning på. Hertil har udvalget bemærket, at løsningen må søges i den almindelige entrepriseret eller den almindelige obligationsret. I mange tilfælde vil den undladte regel være udtryk for almindelige regler, men det vil ikke altid være tilfældet.

Udover at nogle bestemmelser helt er udeladt, har man nogle steder benyttet referencer til AB 18 og ABR 18. Dette ses eksempelvis ved tvisteløsning/løsningstrappe. Efter vor opfattelse er man her gået lidt for langt i forsøget på at simplificere dokumentet, idet det i praksis indebærer, at dokumentbrugerne både skal have AB 18/ABR 18 samt den forenklede udgave foran sig. Det er dermed kun på overfladen, at dokumenterne reelt er forenklet i denne henseende.

De centrale elementer er som nævnt bevaret, om end nogle af dem dog er blevet modificeret. Dette gælder bl.a. for AB Forenklet § 8, da sikkerhedsstillelsen ophører allerede et år efter afleveringen, medmindre der er reklameret over manglerne inden udløbet af dette år. Det kan derfor betale sig, at der foretages en grundig gennemgang inden 1 år efter aflevering. Dette bør samtidig give incitament for, at AB Forenklet ikke anvendes ved entrepriser af væsentlig værdi og omfang, uanset om den måtte være enkel at udføre.

**'Udeladt er mange detaljerede procesregler, der ville være omkostnings- og ressourcetunge'**

For den uprofessionelle bygherre skal man være opmærksom på, at tilsynets fuldmagt i henhold til AB 18 på DKK 50.000/5 arbejdsdage ikke er medtaget i AB Forenklet. Her er det tværtimod fastslået, at tilsynet skal have en skriftlig fuldmagt, jf. AB Forenklet, § 24, stk. 2. Som udvalget meget rigtigt anfører i sine bemærkninger, vil en bygherre ofte anses for at have afgivet en adfærdsfuldmagt, og man kan derfor diskutere, om det er nødvendigt eller praktisk at indføre kravet om en skriftlig fuldmagt. En uprofessionel bygherre vil blive bestyrket i sin opfattelse af, at tilsynet er begrænset i sin fuldmagt, uden at det i realiteten er tilfældet.

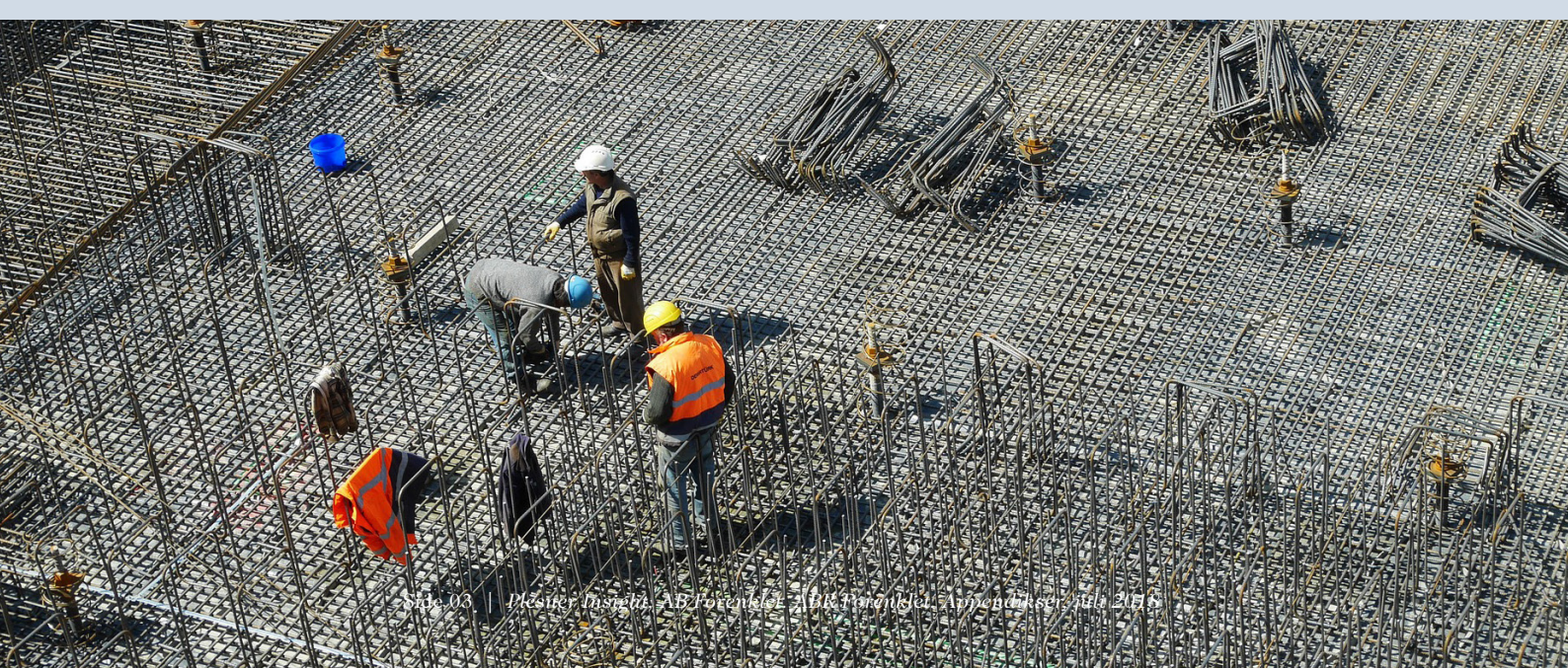
For ABR Forenklet er det ligeledes væsentligt at have for øje, at rådgiverens ansvar er begrænset til 2,5 mio. kr. medmindre andet er aftalt. Dermed er her et lignende incitament for, at

ABR Forenklet ikke anvendes ved opgaver, hvor rådgiverens honorar langt overstiger dette beløb.

Byggeprocessen er i dag naturligvis meget mere kompliceret, digitaliseret og formbundet end tidligere. Der er derfor god anledning til detailreguleringen i AB 18. Ved de mindre eller enklere entrepriser og ved rådgivningsopgaver uden projektering, eller med projektering i mindre omfang, vil det være forbundet med uforholdsmæssige omkostninger og ressourceforbrug at skulle

opfylde alle pligterne i AB 18 og ABR 18 på det angivne niveau. I øvrigt vil flere af pligterne ikke være relevante - særligt ikke hvis rådgivningsopgaven ikke indeholder projektering.

Det er derfor vor opfattelse, at AB Forenklet og ABR Forenklet er vellykkede, idet man har uddraget de centrale elementer fra henholdsvis AB 18 og ABR 18, uden at gøre det unødigt kompliceret. Man kan blot være bekymret for, om udviklingen reelt er løbet fra sådanne old school forenklede dokumenter.



## APPENDIKS

AB-udvalget har fundet, at det også kunne være hensigtsmæssigt at lave nogle standard-vilkår for forhold, som ikke er aktuelle ved alle opgaver, men dog er hyppigt forekommende. Parterne kan tilvælge disse supplerende vilkår, når det er relevant.

AB-udvalget har muligvis ladet sig inspirere af FIDIC, der også har supplerende klausuler, som parterne kan tilvælge, om end det mere er enkeltstående bestemmelser, og ikke som her, et egentlig tillægsk dokument.

Der er udarbejdet 4 appendikser, benævnt henholdsvis Projektudvikling, Projektoptimering, Driftskrav og Incitament.

Det er relativt kortfattede dokumenter, og der er lavet forskellige udgaver til anvendelse i forbindelse med AB 18, ABT 18 og/eller ABR 18.

### APP PROJEKTUDVIKLING

Det er hensigten, at disse tillægsbetingelser skal anvendes, hvor entreprenøren skal medvirke ved tidlig udvikling af et bygge- og anlægsprojekt, og det er forventningen, at entreprenøren inddrages allerede inden rådgiverens udførelse af et myndighedsprojekt, altså på et ganske tidligt tidspunkt af processen.

Formålet er naturligvis at trække på entreprenørens udførelses- og planlægningsmæssige kompetencer og generelle erfaringer.

I henhold til APP Projektudvikling er processen opdelt i flere faser, hvor entreprenøren i første omgang skal afgive tilbud på deltagelsen i projektudviklingen, jf. § 4, stk. 1, ("det første tilbud") og hvori der dels skal være en timepris for deltagelse i projektudviklingsfasen, og dels et procenttillæg, som entreprenøren vil beregne sig af udførelsesudgifterne, når han efterfølgende skal afgive tilbud på udførelse af selve bygge- og anlægsarbejdet ("det andet tilbud").

Uanset, at § 4, stk. 1, tager udgangspunkt i, at entreprenøren skal give en timepris og betales efter medgået tid, er der ikke noget i vejen for, at man i stedet beder entreprenøren komme med en lump sum for arbejdet i projektudviklingsfasen, forudsat naturligvis, at man kan definere ydelsen tilstrækkeligt klart.

Under projektudviklingen skal entreprenøren løbende holde bygherren orienteret om pris-sætningen af selve udførelsesarbejderne efter "åben bog-princippet".

Når projektudviklingen er afsluttet, skal entreprenøren afgive sit tilbud på færdigprojektering og på at udføre selve arbejdet, og det skal ske på baggrund af dels den opgjorte omkostning, og dels det procenttillæg, som entreprenøren har givet i sit første tilbud. Det er imidlertid kun udgangspunktet, og entreprenøren kan således foretage en mere overordnet samlet vurdering, når den endelige pris skal afgives. Entreprenøren er dog bundet af det procenttillæg for administration etc., der er angivet i det oprindelige første tilbud.

APP Projektudvikling kan både benyttes i tilknytning til en hovedentreprise (AB 18) eller en totalentreprise (ABT 18), men der er naturligvis lidt konsekvensændringer. Hvis det er som tillæg til hovedentreprise/fagentreprise, er det bygherren, der skal udpege en projekteringsleder under projektudviklingen, mens det er entreprenøren, der gør det i tilfælde af en totalentreprise.

I henhold til APP Projektudvikling, § 10 (§ 9 i ABT-udgaven) kan bygherren afbestille både under selve projektudviklingsfasen eller på det tidspunkt, hvor projektudviklingsfasen er afsluttet, men færdigprojekterings- og udførelsesfasen endnu ikke er påbegyndt. Til brug for afbestillingen skal entreprenøren i sit første tilbud angive en godtgørelse, jf. APP Projektudvikling, § 3, stk. 3. Dette er tilfældet, hvis entreprenørerne skal konkurrere på godtgørelsens omfang, mens det i andre tilfælde

er bygherren, der i sit udbudsdokument skal anføre den godtgørelse, der vil blive betalt.

Der vil utvivlsomt være mange taktiske overvejelser både hos bygherrerne og hos entreprenørerne, når bygherren skal vælge, om man ønsker en konkurrence på godtgørelsens omfang, og når entreprenørerne skal vurdere, hvilket godtgørelsesbeløb man vil kræve.



#### APPENDIKS PROJEKTOPTIMERING

Det er hensigten, at disse tillægsbetingelser skal anvendes, hvis entreprenøren skal gennemgå rådgiverens projektering med henblik på at stille forslag til projektoptimering. Inddragelse af entreprenøren i forsøg på at optimere projektet er ikke en nyskabelse, men det kan have en pædagogisk virkning, at det nu tydeliggøres, at projektoptimering kan virke fremmende for byggeriet. APP Projektoptimering er formentlig mest anvendeligt på større, komplekse bygge- og anlægsprojekter.

Formålet er ligesom ved projektudvikling at trække på entreprenørens udførelses- og planlægningsmæssige kompetencer og generelle erfaringer for at opnå optimering af projektet med hensyn til tid, pris og kvalitet, herunder forslag om alternative løsninger, materialer og byggeproces. Til forskel fra projektudvikling sker dette dog på et tidspunkt, hvor rådgiveren allerede har udarbejdet projektet materialet.

Det fremgår af APP Projektoptimering § 3, stk. 1, at udbudsmaterialet skal indeholde oplysninger om, hvorvidt entreprenøren skal udføre projektoptimering, ligesom de enkelte faser i bekræftende fald skal nærmere konkretiseres. Det er vigtigt at holde sig for øje, at de optimeringsforslag, som entreprenøren fremsætter, ikke rykker ved ansvarsfordelingen, jf. APP Projektoptimering, § 5, stk. 3, og entreprenørens optimeringsforslag medfører ikke, at entreprenøren påtager sig en projekteringsforpligtelse eller risiko eller ansvar for forslaget.

Entreprenørens økonomiske gevinst ved deltagelse i projektoptimering er nærmere fastsat i APP Projektoptimering § 6, stk. 1. Såfremt et af entreprenøren fremsat optimeringsforslag medfører en besparelse for bygherren, oppebærer entreprenøren en bonus svarende til en andel af den økonomiske besparelse ved gennemførelsen. I bemærkningerne til APP Projektoptimering nævnes det, at denne andel ofte fastsættes som en procentsats.

APP Projektoptimering kan også vedtages som tillægsbetingelser til ABR 18, og bestemmelserne er overordnet set enslydende med tillægsbetingelserne til AB 18. Det må antages at være en forudsætning for APP Projektoptimering som tillægsbetingelser til ABR 18, at projektoptimering er aftalt mellem bygherren og entreprenøren, eftersom definitionen for projektoptimering i tillægsbetingelserne til ABR 18 er entreprenørens gennemgang af det udbudte materiale.

Det fremgår af henvisningen til ABR 18 § 14, stk. 1, 1. pkt. i APP Projektoptimering § 5, at rådgiveren skal udføre projektering af eventuelle forslag fremkommet ved projektoptimering, men at dette medfører en ændring af rådgiverens opgave og skal honoreres som merarbejde, jf. ABR 18 § 19, stk. 1.

Man kan undre sig over den bonusmodel der lægges op til efter APP Projektoptimering § 7, stk. 1. Ifølge bestemmelsen oppebærer rådgiveren en bonus, hvis entreprenøren fremkommer med et optimeringsforslag, der medfører en besparelse for bygherren. Rådgiveren skal naturligvis honoreres for at projektere entreprenørens forslag (og for sit projekteringsansvar), men hvorfor rådgiveren skal tildeles

en bonus for entreprenørens forslag, og som rådgiveren ikke selv havde tænkt på i selve projekteringsfasen, kan umiddelbart fremstå besynderligt.

Det må dog antages at hænge sammen med, at projektoptimering er en fælles indsats mellem bygherren og dennes aftaleparter, hvilket alt andet lige bedst fremmes ved fælles betingelser.

#### APPENDIKS DRIFTSKRAV

APP Driftskrav er tillægsbetingelser, som knytter sig til AB 18 og ABT 18. I § 2 er driftskrav defineret som "[...] krav til arbejdets driftsmæssige ydeevne efter aflevering og ibrugtagning, som ikke kan konstateres opfyldt ved afleveringen". I bemærkningerne nævnes som eksempel et ventilationsanlægs kapacitet eller en bygnings energiforbrug.

Vedtagelsen af APP Driftskrav medfører, at bygherren skal sørge for at udbudsmaterialet indeholder nærmere oplysninger om, hvordan der skal ske måling af, om driftskravet og forudsætningerne er opfyldt efter afleveringen. Endvidere påhviler der efter § 4 bygherren en pligt til at indkalde entreprenøren til målingens påbegyndelse og afslutning, ligesom bygherren skal informere entreprenøren snarest muligt om resultatet af målingen.

Efter § 5 er der mulighed for, at måling og opfyldelse af driftskrav kan gøres til genstand for en hurtig opmandsafgørelse, jf. AB 18 § 68, stk. 1, litra k.

Som nævnt indledningsvist gælder bestemmelserne også i totalentrepriseaftaler. Indholdet af bestemmelserne vedrørende driftskrav i totalentrepriseaftaler er dog enslydende med ovenstående bestemmelser vedrørende AB 18.

APP Driftskravs anvendelsesområde er entrepriser med driftskrav til ydeevnen af særlige dele af entreprisen. Normalt vil der for sådanne specifikke dele af entreprisen være aftalt funktionskrav eller nærmere retningslinjer for driftskrav. Det må antages, at APP Driftskrav vil henlede opmærksomheden på at få testet sådanne særlige driftskrav efter den egent-

lige aflevering, hvor det giver mest mening i forhold til byggeriets egentlige idriftsætning og brug.

#### APP INCITAMENTER

APP Incitamenter indeholder en række forskellige bestemmelser, der nærmere definerer, i hvilke tilfælde entreprenøren kan blive berettiget til en bonus. Bestemmelserne er, ligesom APP Projektoptimering, af overvejende pædagogisk karakter, og der er ikke tale om klausuler, som ikke i forvejen er kendte i entreprisekontrakter.

Her skal fremhæves APP Incitamenter § 3, hvorefter entreprenøren kan oppebære en bonus, hvis entreprenøren afleverer arbejdet uden væsentlige mangler til den aftalte afleveringsdag. Dette er et ønskeligt scenarie for ethvert byggeri. Imidlertid er det ifølge § 3 bygherren, der beslutter, om eventuelle mangler er væsentlige, og om afhjælpningen har medført gener. Såfremt dette er tilfældet er entreprenøren ikke berettiget til bonus. Denne bestemmelse kan let tænkes at føre til tvister. En entreprenør vil formentlig ofte forsøge at indføre et vilkår om, at vurderingen af, om entreprisen er mangelfuld, skal afgøres efter mere objektive kriterier. Spørgsmål om, hvorvidt bygherrens vurdering er korrekt, skal forfølges med tvistløsningsreglerne i AB 18, herunder hurtig afgørelse hvis betingelserne herfor er opfyldt.

I APP Incitamenter § 5 er der mulighed for, at entreprenøren kan opnå en bonus, hvis entreprenøren formår at fastholde udvalgte nøglemedarbejdere i hele funktionsperioden og efter nogle nærmere fastsatte kriterier. Hidtil har det været mere udbredt i entreprisekontrakter at pålægge entreprenøren en bod, hvis entreprenøren ikke formår at fastholde udvalgte nøglemedarbejdere. Bestemmelsen er formentlig et udslag af, at AB-dokumenterne er et "agreed document", således at man under forhandlingerne har fokuseret på positive tiltag fremfor mere negative tiltag.

## KONTAKT PLESNER

Hvis du har spørgsmål eller kommentarer til de nye AB-regler, eller andre relaterede spørgsmål og kommentarer, er du altid velkommen til at kontakte os.



Læs mere om vores  
Entrepriseteam  
på [plesner.com](https://plesner.com)



Peter Fogh

advokat, partner

[pfo@plesner.com](mailto:pfo@plesner.com)  
D: +45 36 94 13 59  
M: +45 21 65 09 11



Niklas Korsgaard  
Christensen

advokat, partner

[nkc@plesner.com](mailto:nkc@plesner.com)  
D: +45 36 94 12 39  
M: +45 30 93 71 35



Mikael Delin

senioradvokat

[mde@plesner.com](mailto:mde@plesner.com)  
D: +45 36 94 13 47  
M: +45 29 99 30 87



Maygan Mike  
Lundgaarde

senioradvokat

[mlp@plesner.com](mailto:mlp@plesner.com)  
D: +45 36 94 12 53  
M: +45 29 99 30 06



Anne-Sophie  
Truelsen

advokat

[atr@plesner.com](mailto:atr@plesner.com)  
D: +45 36 94 13 33  
M: +45 29 99 30 13



Frederik Lenskjold  
Olsen

advokat

[flo@plesner.com](mailto:flo@plesner.com)  
D: +45 36 94 15 21  
M: +45 29 99 30 77

