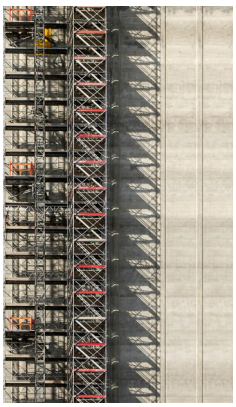
ABR18
- de væsentligste ændringer

Februar 2018



PLESNER



Indledning
Side 1

Generelle bemærkninger
Side 2

Kvalitetssikring
Side 2

Digital Projektering
Side 2

Ansvar
Side 3

Dagbod
Side 3

Omprojektering og konventionalbod
Side 4

Honorar
Side 5

Tvister
Side 5

INDLEDNING

Siden den seneste revision af AB-systemet, er der sket en markant udvikling i byggebranchen, og dele af indholdet i AB-systemet har ikke fulgt med udviklingen og er blevet utidssvarende til at håndtere de nye krav, der stilles til moderne byggerier.

I 2015 blev AB-udvalget derfor nedsat for at revidere hele AB-systemet. AB-systemet består i dag af ABR89, AB92 og ABT93. I starten af februar offentliggjorde AB-udvalget forslagene til ABR18 og AB18. Forslagene er udsendt som høringsudkast med høringsfrist den 12. marts.

Det forventes, at de endelige udgaver af det reviderede AB-system vedtages i maj 2018.
I denne Plesner Insight vil de væsentligste ændringer i det offentliggjorte forslag til ABR18 blive gennemgået.

Plesner har i en tidligere Plesner Insight beskrevet de væsentligste ændringer i det offentliggjorte forslag til AB18, som kan findes her.

Læs ABR18 på hoeringsportalen.dk

ABR18 - DE VÆSENTLIGSTE ÆNDRINGER

GENERELLE BEMÆRKNINGER

ABR18 har grundlæggende ændret struktur i forhold til ABR89. ABR18 er i større grad bygget op på samme måde som AB18, og er derfor også betydelig længere og mere detaljeret end ABR89.

Det er samtidig værd at bemærke, at bestemmelserne giver indtryk af, at rådgiverens rolle synes at have ændret sig fra den "betroede rådgiver" til en leverandør af projekteringsydelser. Eksempler på dette vil fremgå i nedenstående.

KVALITETSSIKRING

AB-udvalget har haft fokus på kvalitetssikring af projektmateriale. For at sikre mod fejl og mangler, er der i forslaget indarbejdet nye bestemmelser om kvalitetssikring og effektiv planlægning.

Opgaven skal udføres i overensstemmelse med aftalen, god rådgivningsskik og bygherrens anvisninger, og at det er rådgiverens opgave at kvalitetssikre sine ydelser (§ 9, stk. 1). Som led i kvalitetssikringen er det i forslaget fastsat, at rådgiveren inden færdiggørelsen af hver af rådgivningens faser skal foretage granskning af sit projekt (programfase, forslagsfase, projekteringsfase, udførelsesfase, brugsfase). Bygherren skal godkende hver fase. Rådgiveren skal give bygherren meddelelse om færdiggørelsen af hver fase. Ved færdigmeldingen skal vedlægges resultatet af rådgiverens granskning; en opdateret tidsplan for projekteringen samt udførelsen af bygge- eller anlægsarbejdet; og hvis rådgiveren er ansvarlig for budgettering, skal der vedlægges et opdateret budget. Dog skal rådgiveren straks give meddelelse til bygherren, hvis rådgiveren undervejs i en fase bliver opmærksom på, at budgettet overskrides, eller der er risiko herfor, (§ 11, stk. 2 - 5).

Udover at rådgiveren skal kvalitetssikre sin ydelse, samt at hver fase skal godkendes af bygherren, er der i forslaget indsat bestemmelser, der har til formål at sikre en effektiv planlægning, for derved også at minimere forsinkelser og mangler. Dette omfatter bl.a. udarbejdelse af ydelsestidsplan (§ 12), og at der skal ske projektgennemgang inden bygge- eller anlægsarbejdet påbegyndes med deltagelse af bygherren, rådgiver og entreprenør (§ 27). Ved projektgennemgangen er formålet at opnå en fælles forståelse af projektet for bl.a. at afdække risici, uklarheder og utilstrækkeligheder i projektet. Ved projektgennemgangen udvælges nogle bestemte områder, der skal føres tilsyn med. Reglerne for projektgennemgang findes både i AB og ABR, da der er forudsat et samarbejde mellem rådgiver og entreprenør.

DIGITAL PROJEKTERING

Digitale værktøjer som VDC (Virtual Design & Construction) og BIM (Building Information Modelling) anvendes i en stadig større andel af bygge- og anlægsarbejder, og særligt ansvaret for digitale bygningsmodeller er et område, der er præget af betydelig usikkerhed blandt byggeriets parter. Det er derfor meget velkomment at AB-udvalget i deres forslag har indsat en bestemmelse, der omhandler anvendelsen af "Digitale bygningsmodeller mv." (§ 15).

Det følger af forslaget, at hvis rådgiveren skal bruge digitale modeller til opgavens løsning, så skal det i rådgivningsaftalen fastsættes til hvad og i hvilket omfang modellerne skal bruges, herunder om det er til planlægning, projektering, udførelse, eller til brug ved en senere driftsfase. Det skal yderligere afklares i selve aftalen hvilken rangorden, der skal gælde for projektmaterialet, så der ved uoverensstemmelse, eksempelvis mellem projektmateriale i fysisk form og i digital form, er klarhed over hvilket projektmateriale, der skal anvendes. Bestemmelsen fastslår også, at stiller man en bygningsmodel til rådighed for andre, så skal man anvise, hvad modellen må bruges til - herunder art (projektering, kollisionstest, mængdeberegning, udførelse) og omfang (§ 15, stk. 2).

Hvis rådgiveren stiller den digitale model til rådighed, er rådgiveren ansvarlig for fejl i den digitale model, eget input og grænseflader til andres projektering i modellen, mens rådgiveren ikke er ansvarlig for andres brug af modellen, andres input eller fejl i standardsoftwaren, som bruges til udarbejdelse af modellen (§ 15, stk. 5).



AB-udvalget har i øvrigt lagt op til, at byggeriets parter i betydelig grad gives frihed til selv at fastsætte konkret tilpassede bestemmelser for det enkelte byggeri, hvilket harmonerer med den nuværende branchepraksis med udvikling af individuelle IKT-specifikation m.v.

Digitale bygningsmodeller og andre digitale data er i forslaget omfattet af reglerne for immaterielle rettigheder, der gælder for rådgiverens materiale (§ 37). Dette indebærer, at bygherren er berettiget til at anvende materiale udarbejdet for opgavens løsning, men at rådgiveren i øvrigt har alle rettigheder over sine ideer og det materiale, som rådgiveren har udarbejdet, herunder digitale bygningsmodeller og andre digitale data.
Bortset fra reglerne om retten til rådgiverens materiale, er reglerne om digitale bygningsmodeller ensartet for ABR18 og AB18.

ANSVAR

Rådgiverens ansvar følger fortsat dansk rets almindelige erstatningsregler, dvs. culpa (§ 49) og bestemmelsen om pro-rata ansvar opretholdes (§ 50, stk. 2).

Den tidligere begrænsning vedrørende ansvar for driftstab, avancetab og andet indirekte tab er bibeholdt. Der er dog som noget nyt indført en ansvarsbegrænsning på 2 x det aftalte rådgiverhonorar, dog mindst kr. 2.500.000. I tilfælde af, at der er tegnet en projektansvarsforsikring, vil ansvaret dog være begrænset til dækningssummen på denne forsikring.

Der er ikke længere nogen særskilt bestemmelse om, at tilsynsansvaret er subsidiært, men det vil formentlig ikke få nogen væsentlig praktisk betydning.

Med hensyn til direkte krav er der indført en bestemmelse, hvorefter bygherren over for en underrådgiver er undergivet de begrænsninger, der gælder både i aftaleforholdet mellem bygherren og rådgiveren og i aftaleforholdet mellem rådgiveren og underrådgiveren, ligesom bygherren giver afkald på krav mod underrådgivere på erstatning uden for kontrakt, medmindre underrådgiveren har handlet groft uagtsomt eller forsætligt. Bortset fra tilfælde af grov uagtsomhed/forsæt, vil ansvarsbegrænsninger således opretholdes, selvom bygherren gør et direkte krav gældende mod underrådgiveren.

DAGBOD

Rådgiverens ansvar ved forsinkelser er bevaret fra ABR89, imidlertid er der indført ændringer angående betingelserne for dagbodens udløsning samt størrelsen af dagbodskravet.

I AB-udvalgets forslag er udgangspunktet fortsat, at en forsinkelse er ansvarspådragende for rådgiveren, hvis rådgiveren ikke har haft ret til fristforlængelse (§ 36, stk. 1 og stk. 6). Bygherrens tab ved forsinkelsen opgøres som udgangspunkt efter dansk rets almindelige erstatningsregler, der dog er begrænset af den generelle ansvarsbegrænsning (§ 50).

Er der aftalt dagbod, kan der ikke kan rejses erstatningskrav udover dagboden (§ 39, stk. 2). Herudover fastsætter bestemmelsen generelle regler for dagbodens beregning, og hvornår dagboden forfalder til betaling.

I forslagets er betingelserne for dagbodsudløsende forsinkelse præciseret (§ 39, stk. 3). Betingelserne fremstår som en præcisering af, hvordan dagbod i byggeriets aftaler i praksis er blevet håndteret af domstole og voldgift. Betingelserne er, at (i) dagboden klart skal fremgå af aftalen, (ii) der skal løbende foretages notering af overskridelsen af fristen, (iii) bygherren skal gøre sit dagbodkrav gældende i rimelig tid efter, at bygherren blev bekendt med, at fristen vil blive overskredet, og (iv) bygherren kan tidligst kræve dagbod fra det tidspunkt, dagbodkravet er fremsat efter fristoverskridelsen.

Som noget nyt har forslaget indsat en bestemmelse omkring dagbod for overskridelse af andre frister end afleveringsfristen - såkaldte mellemfrister. I forslaget lægges der op til, at dagbod for overskridelse af en mellemfrist er betinget af, at formålet er at sikre færdiggørelse af en aktivitet, som er afgørende for byggeprocessen eller andre væsentlige forhold (§ 39, stk. 4).

AB-udvalget foreslår, at der gælder en ansvarsbegrænsning for dagbodkravet på 10% af rådgiverens honorar (§ 39, stk. 5).

Samlet set fremstår forslagets bestemmelser omkring dagbod som en præcisering af, hvad der gælder efter retspraksis.

OMPRROJEKTERING OG KONVENTIONALBOD

I forslaget indgår der nye bestemmelser, der henholdsvis vedrører omprojektering ved budgetoverskridelser (§ 46) og konventionalbod ved tilkøb er merydelser (§ 49, stk. 2).
Det er ikke usædvanligt, at der individuelt aftales en bestemmelse om vederlagsfri omprojektering i tilfælde af budgetoverskridelser, idet en sådan bestemmelse ikke er indeholdt i ABR89. Efter udvalgets forslag (§ 46) kan bygherren under visse betingelser kræve vederlagsfri omprojektering, hvis entreprenørens tilbud overskrider det senest opdaterede og godkendte budget (§ 46, stk. 1). Bestemmelsen er bl.a. møntet på situationer, hvor man i forbindelse med udbud erfarer, at det oprindelige budget ikke kan overholdes. Dog kan omprojektering ikke kræves, såfremt rådgiveren sandsynliggør, at han ikke burde have forudset, at budgettet ikke kunne overholdes.

Endvidere foreslås det, at rådgiveren skal foretage vederlagsfri omprojektering i udførelsesfasen, hvis der skal udføres nødvendige ekstraarbejder som følge af rådgiverens projekteringsfejl eller –mangler, og bygherren er nødsaget til at foretage besparelser i projektet for at undgå, at budgettet overskrides på grund af disse ekstraarbejder (§ 46, stk. 2).

Hvis rådgiveren ved en fejl ikke har medtaget en ydelse i projektet, som bygherren efterfølgende må tilkøbe som merydelse hos entreprenøren, har der mellem rådgiveren og bygherren ofte været uenighed om, hvem der skulle bære omkostningerne for denne merydelse. For at imødekomme problemstillingen er der i udvalgets forslag indsat bestemmelse om konventionalbod (§ 49, stk. 2). Efter bestemmelsen skal rådgiveren i tilfælde af "glemte ydelser" i projektet betale en konventionalbod på 5% af prisen for disse efterfølgende tilkøb, medmindre der er tale om ydelser efter enhedspriser. Der er dog en bagatelgrænse, således at der ikke skal betales bod, hvis de efterfølgende tilkøb ikke overstiger 2 % af entreprisesummen, og boden er maksimeret til 10 % af rådgiverhonoraret.

Hvis bygherren godtgør, at tabet som følge af den manglende konkurrenceudsættelse overstiger konventionalboden, eller hvis rådgiveren godtgør, at tabet er mindre end konventionalboden, skal der dog i stedet for konventionalboden betales det påviste tab. Herved har AB-udvalget adresseret noget som bygherrerne i praksis har været meget utilfredse med, og det bliver interessant at se, hvordan dette vil blive håndteret forsikringsmæssigt, da rådgivernes nuværende rådgiveransvarsforsikringer sædvanligvis ikke dækker konventionalbod.

HONORAR

Der er ikke indført ændringer i de fra ABR89 kendte honorarformer, bortset fra at honorar baseret på fysiske enheder er udgået, formentlig fordi det ikke blev anvendt i praksis.
For så vidt angår muligheden for merhonorar ved ændringer, var der tidligere et væsentlighedskrav i forhold til merarbejdet, hvilket er fjernet i forslaget (§ 19, stk. 1). Hvor der tidligere skulle fremsættes krav om regulering af honoraret umiddelbart efter, at det kunne erkendes, at merarbejdet ikke var uvæsentligt, lægges der nu op til, at kravet skal fremsættes snarest muligt efter ændringen af opgaven / forudsætningen (§ 20, stk. 1). Det er dog tvivlsomt, om dette indebærer en realitetsændring.



TVISTER

Der er med forslaget indsat tre nye bestemmelser, der vedrører tvisteløsning, og som tilsvarende er indsat i AB18. Bestemmelserne omfatter en "løsningstrappe" (§ 59), mediation og mægling (§ 60) og hurtig afgørelse (§ 62). Samtidig er de oprindelige bestemmelser - syn og skøn (§ 61) og voldgift (§ 63) - blevet fastholdt med mindre ændringer.

Efter forslagets § 59 er der indført en løsningstrappe, hvorefter parterne er forpligtet til som det første at søge en tvist afklaret og forligt ved forhandling mellem først projektlederne fra hver part og dernæst ved forhandling mellem ledelsesrepræsentanter. Projektlederne har fem arbejdsdage, efter den ene parts anmodning om forhandling, til at løse tvisten, og herefter skal tvisten søges forligt ved forhandling mellem ledelsesrepræsentanterne, som har yderligere fem arbejdsdage. Det er en betingelse for at iværksætte mediation, mægling, hurtig afgørelse eller voldgift, at man har indgået i disse forhandlinger.

Efter resultatløs forhandlingsforsøg kan en part efter § 60 anmode Voldgiftsnævnet om at udpege en mediator eller en mægler til at løse tvisten. Også en voldgiftsret, der behandler en tvist, kan anmode om mediation eller mægling i forbindelse med behandling af en tvist. Begge parter er forpligtede til at medvirke til mediation og mægling - uanset om anmodning er fra en part eller fra voldgiftsretten - og voldgift kan først iværksættes eller fortsættes, når proceduren herfor er afsluttet, dvs. hvor mediator/mægler finder tvisten uløselig ved fortsat mediation eller mægling.

Som et nyt instrument til tvisteløsning er der i forslagets § 62 indsat mulighed for, at en part kan anmode om "hurtig afgørelse", når tvisten enten vedrører et nærmere angivet forhold, eller hvor det er aftalt mellem parterne. Dette har til formål at give parterne en mulighed for hurtigere og billigere tvisteløsning. En anmodning kan indgives i sager, der bl.a. vedrører bygherrens adgang til at holde betalinger tilbage eller foretage modregning i rådgiverens betalingskrav; uenighed om bygherrens ændringsret og de heraf afledte konsekvenser, ekstra betaling for rådgiveren og besparelser for bygherren; ret til tidsfristforlængelse. Til at træffe en hurtig afgørelse udpeger Voldgiftsnævnet én eller flere opmænd. Opmanden træffer på skriftligt grundlag afgørelse efter en kort skriftlig forberedelse med svar fra begge parter og eventuel fremskaffelse af supplerende oplysninger. En hurtig afgørelse har bindende virkning, men kan senest 8 uger efter afgørelse indbringes for voldgiftsretten, hvilket som udgangspunkt medfører opsættende virkning, medmindre voldgiftsretten træffer anden afgørelse herom. Man kan ikke gennemtvinge en hurtig afgørelse.

Opmanden kan henvise til mediation og mægling eller voldgift, hvis sagen ikke er egnet til hurtig afgørelse.

De hidtidige bestemmelser om syn og skøn (§ 61) og voldgift (§ 63) indeholder mindre ændringer, herunder at adgangen til voldgift er spærret i fire uger efter resultatløs forhandling mellem ledelsesrepræsentanterne i medfør af "løsningstrappen". Dog kan man i denne periode gå til enten mediation, mægling eller en hurtig afgørelse, hvis sagen er egnet til det.

KONTAKT PLESNER

Hvis du har spørgsmål eller kommentarer til de nye ABR18 regler, eller andre relaterede spørgsmål og kommentarer, er du altid velkommen til at kontakte os.

Læs mere om vores Entrepriseteam på plesner.com



Peter Wengler-Jørgensen
advokat, partner

pwj@plesner.com
D: +45 36 94 12 03
M: +45 40 30 34 10



Torben Bondrop

advokat, partner

tbo@plesner.com
D: +45 36 94 13 40
M: +45 40 10 91 56



Niklas Korsgaard Christensen
advokat, partner

nkc@plesner.com
D: +45 36 94 12 39
M: +45 30 93 71 35



Mikael Delin

senioradvokat

mde@plesner.com
D: +45 36 94 13 47
M: +45 29 99 30 87



Anne-Sophie Truelsen
advokat

atr@plesner.com
D: +45 36 94 13 33
M: +45 29 99 30 13



Frederik Lenskjold Olsen
advokat

flo@plesner.com
D: +45 36 94 15 21
M: +45 29 99 30 77



Plesner Advokatpartnerselskab | Amerika Plads 37 | DK-2100 København | Tel +45 33 12 11 33 | www.plesner.com