

Bygherre vinkler på serviceeftersyn af AB18-systemet

Bjarne Bæk, Københavns Lufthavne, & Henrik Bang, Bygherreforeningen

Møde i Det Danske Selskab for Byggeret den 19. april 2023

Indkaldelse til eftersyn

- Kære deltagere i AB18-udvalget
- Af kapitel L "Fremtidssikring af AB-systemet" fremgår, at Bolig- og Planstyrelsen indkalder til et møde i 2023 med henblik på drøftelse af behov for ændringer i AB-systemet og eventuel nedsættelse af et udvalg.
- På den baggrund indkalder Bolig- og Planstyrelsen til møde kl. 9.00-16.00 onsdag den 7. juni 2023. Mødet finder sted hos Bolig- og Planstyrelsen, Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V.
- De indkaldte parter er de 14 – nu 13 - parter, som var en del af AB-udvalget ved seneste revision af AB-systemet: Boligselskabernes Landsforening, Bygherreforeningen, Bygningsstyrelsen, Danske Ark, Danske Regioner, Dansk Industri, Foreningen for Rådgivende Ingeniører (FRI), Kommunernes Landsforening, Kooperationen, SMVdanmark (tidl. Håndværksrådet), TEKNIQ, Vejdirektoratet og Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed (VBA). Det forudsættes, at Dansk Byggeri nu repræsenteres af DI. Det er muligt for hver part at lade sig repræsentere med to personer.
- De indkaldte parter anmodes om inden den 1. marts 2023 at indmelde temaer til dagsordenen formuleret som overordnede problematikker, der ønskes en drøftelse af. For hvert tema medsendes et notat på højst en side, som uddyber, hvad der ønskes drøftet. Temaer til dagsordenen bedes sendt til Bolig- og Planstyrelsens hovedpostkasse bpst@bpst.dk, samt til medarbejder i Bolig- og Planstyrelsen, Markus Claushøj Bindslev, i cc maclbi@bpst.dk senest den 1. marts 2023. Med udgangspunkt i parternes indmeldte temaer vil Bolig- og Planstyrelsen udsende en dagsorden vedhæftet de indmeldte temaer. Dagsordenen udsendes ca. 4 uger før mødet.
- Der vil på mødet blive taget referat, som udsendes til godkendelse hos de deltagende parter, hvorefter Bolig- og Planstyrelsen vil tage stilling til den videre proces.

Uddrag fra betænkningens kapitel L ”Fremtidssikring af AB-systemet”

- ... man kan skabe et fremtidssikret AB-system ved at tilrettelægge en struktur, som løbende kan håndtere nødvendige opdateringer og ændringer af AB-systemet.
- Ændringerne bør ikke være for hyppige. AB-systemet bruges af rigtig mange i byggebranchen, være sig bygherrer, entreprenører eller rådgivere, og det fungerer først effektivt, når det er solidt implementeret, så brugerne kender det og ved, hvad det indeholder, uden at de behøver at slå reglerne op. Implementering af nye regler kræver tid, arbejde og omkostninger for hele branchen. Udvalget finder derfor, at arbejde med revision og opdatering kun skal iværksættes i enighed og med intervaller på 5 år. Gennemgribende revisioner bør kun gennemføres med relativt lange intervaller på måske 10-15-20 år.
- Den nuværende ordning for udarbejdelse af AB-systemets regler, hvorefter branchen forhandler og aftaler forslag til regler, der derefter fastsættes af ressortministeriet, bør også gælde fremtidige ændringer af AB-systemet. Arbejdet bør gennemføres af branchens forskellige organisationer og interessenter, ligesom revisionsudvalgene gennem tiderne har gjort det.
- ...
- Efter en samlet vurdering har AB-udvalget i enighed vedtaget den under 1 nævnte løsning, således at byggeriets parter indkaldes af ressortministeriet til et møde senest i 2023 med henblik på at undersøge behovet for ændringer i AB-systemet og eventuel nedsættelse af et udvalg.

Bygherreønsker anno 2014 – målsætninger og områder

1. Mere kvalitet i byggeriet

- A. **Projektmangler**
- B. Udførelsesmangler
- C. **Forpligtende projektgennemgang**
- D. Ansvar for indirekte tab ved ansvarspådragende adfærd

2. Bedre planlægning og styring af byggesager

- A. **Præcision i ændringshåndtering**
- B. Ændringsretten giver problemer ved prissætning af ekstraarbejder
- C. **Entreprenør-/leverandørprojektering**
- D. **Entrepriseretlige mellemformer**

3. Effektiv og hurtig konfliktløsning

- A. **Konfliktløsning**

4. Samfundsansvar i byggeprocessen

- A. Regulering af krav vedrørende CSR
- B. Sikkerhed og sundhed
- C. Sanktionsmuligheder i forbindelse med arbejdsvilkår

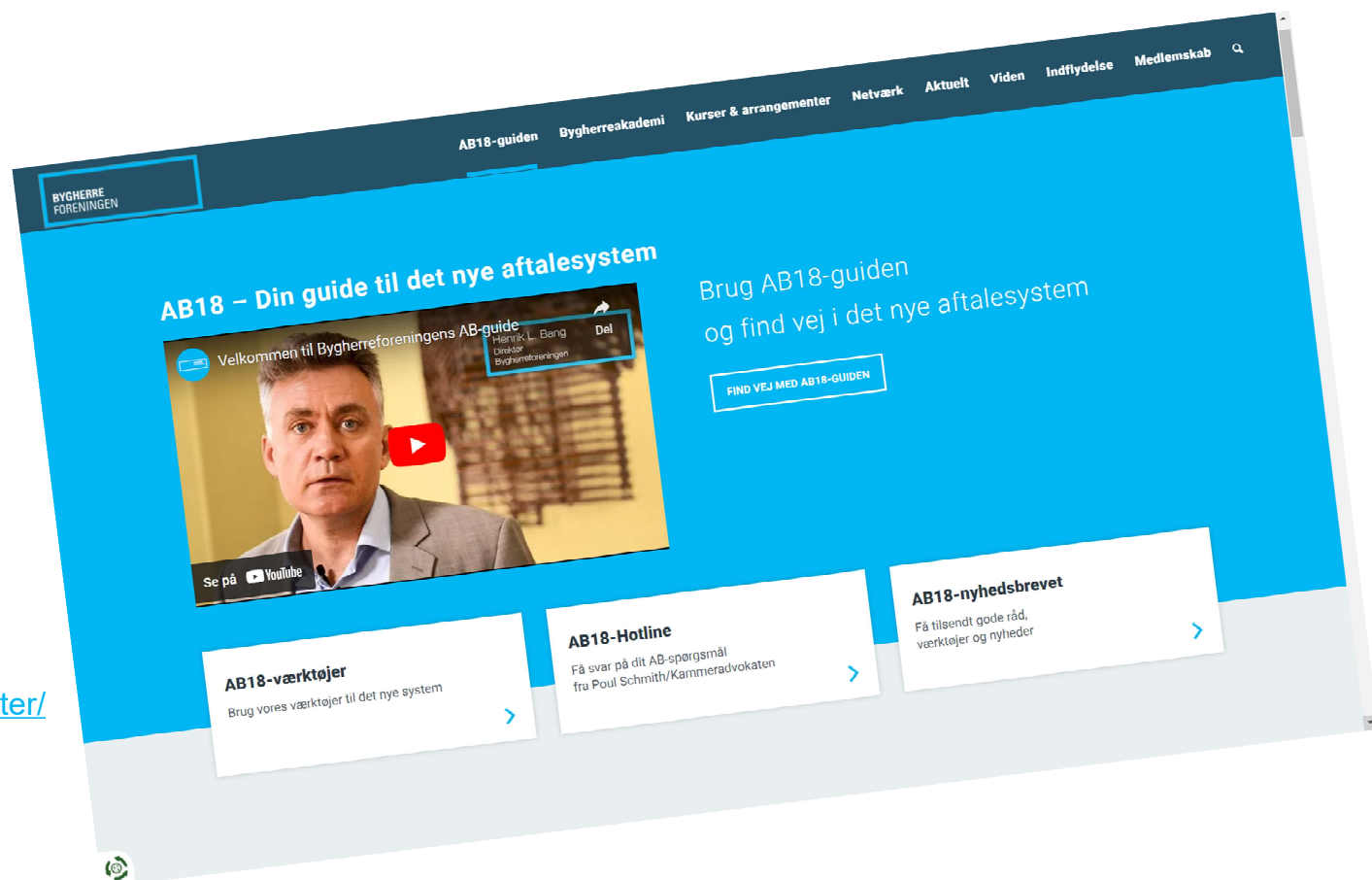


Byggherrens nedslagspunkter anno 2018 – i AB18-guiden

- 1. Entrepriseraftale/rådgiveraftale
- 2. Væsentlighed/aflevering
- 3. **Forpligtende projektgennemgang**
- 4/5. **Byggemøde/logbog**
- 6. **Ændringer**
- 7. **Målrettet tilsyn og kvalitet**
- 8. Rimelige priser/specificeret opgørelse
- 9. **Faselevering/budget**
- 10. **Konventionalbod**
- 11. Førgennemgang og mangelafhjælpning
- 12. **Konfliktløsning**

www.bygherreforeningen.dk/ab18/nedslagspunkter/

www.bygherreforeningen.dk/ab18/vaerktoejer/



Involverende proces

- Hyrdebrev med opfordring til medlemmer om at dele erfaringer og ideer til temaer
- Medlemsmøder til at uddybe og prioritere temaer
- Faglig sparring med udvalgte advokater
- Møder i Rammebetingelsesudvalget med beslutninger om scope og prioritering
- Sekretariatet har sammenfattet og redigeret temaer
- Bestyrelsen har godkendt tematisering

- Aktuelt: Bilaterale drøftelser med andre organisationer

Brutteliste til temaer

1. Bæredygtighed
2. Grøn omstilling
3. Cirkulær økonomi og nye løsninger
4. Samfundsansvar
5. Digitale arbejdsmetoder
6. Samarbejdsformer
7. Byggesagsbehandling
8. Revideret udbudslov
9. Prisstigninger
10. Rådgiverforsikringer
11. Garantistillelse/konkurs
12. Fravigelser
13. Tidsplaner (ydelsesplaner)
14. Mangler efter aflevering
15. Projekt mangler
16. Faseaflevering
17. Projekteringsledelse
18. Hurtige afgørelser
19. Passivitetsregler
20. Projekt gennemgang
21. Forenklet AB
22. Force majeure
23. Erstatning ved projekteringsfejl/-mangler
24. Delvis udskydelse eller afbestilling
25. Konventionalbod ansvarsbegrænsning
26. Sikkerhedsstillelse ved bygherres ophævelse
27. Rollen som projektleder og ledelsesrepræsentant ved tvister
28. Tilkøb ift. rådgivers ansvarsbegrænsning
29. Navngivning af faser i YB og AB-system
30. Immaterielle rettigheder
31. Samarbejde om udførelsesprojekt
32. Forpligtelse til igangsætning af ændring
33. 3 års forældelsesfrist overskrides
34. Begrænsninger af direkte mangelskrav
35. Klare krav til forsikring
36. Særligt om anlægsarbejder
37. Begreberne udførelsestidsplan vs. arbejdsplan
38. Aftalegrundlag rangorden – ABT 18, AB 18 mv.
39. Sikkerhedsstillelse og moms
40. Bygherrens opsigelse
41. Dækning af tab i forbindelse med mangelsager
42. Mellemlister

Scope – rammesætning af drøftelser/indsatser

Hvad sigter vi på med serviceeftersynet?

- Justeringer af Bygherreforeningens egne paradigmer
- Analyser af oplevede problemstillinger
- Supplemerter på udvalgte områder hvor der er tvivl eller mangler noget
- Justeringer af tekst i betænkning, vejledninger og lign.
- Mindre justeringer af udvalgte bestemmelser
- Diskussion af hvor langt vi er nået med systemiske ændringer
- Identifikation af områder til mulig fremtidig revision
- Revision hvor hele systemet bringes i spil

Indsendte temabeskrivelser

Temabeskrivelserne forsøgt ordnet efter bredde af temaer
(med de systemiske først og de tematisk smalleste til sidst):

1. Passivitetsregler
2. Bedre projektkvalitet
3. Konventionalbod
4. Rådgiverforsikringer
5. Hurtige afgørelser
6. Garantinedskrivning ved konkurs
7. Garantinedskrivning ved bygherres ophævelse
8. Mindre systemleverancer
9. Delvis udskydelse af rådgiveropgave

Passivitetsregler

- Nye regler med pligt til ”snarest muligt” at give den anden part meddelelse om krav
- Vigtigt at krav kommer rettidigt på bordet, så den anden part kan agere og indrette sig på det
- Udvalget valgte ikke at indføre præcise frister og sanktioner
- Reglerne antages at få betydning for vurderingen af eventuel retsfortabelse ved passivitet
- Erfaringerne fra bygherreside er foreløbigt blandede.
- Usikkert, om krav fremkommer hurtigere end før
- Vanskeligt at vurdere, hvornår fristen for fremsættelse af krav er overskredet

Bedre projektkvalitet

- Ønske om at skabe ændret adfærd hos parterne, som understøtter gennemarbejdede projekter
- Væsentlige forandringer i forhold til ABR 89 med fokus på bl.a. projektgennemgang, afsluttede og kvalitetssikrede faseskift, logbog, tidlig fremsættelse af krav og ansvar for "glemte" ting i form af konventionalbod.
- Også større fokus på bygherrens rolle, herunder beslutningsevne, oplysninger der skal foreligge i forbindelse med udbud samt konsekvens i form af betaling for ændringer og ekstraarbejder.
- Erfaringerne fra bygherreside er foreløbigt blandede

Garantinedskrivning ved konkurs / Garantinedskrivning ved bygherres ophævelse

- Højesteret har fastslået, at afholdelse af stedeforretning efter underentreprenørs konkurs sidestilles med aflevering i relation til banks garantierklæring
- Som konsekvens sker ved stedeforretningen en nedskrivning af garantien fra 15% til 10%.
- Forholdet er ikke håndteret i AB-systemet fra 2018, og det har ikke været udvalgets hensigt, at garantier nedskrives ved stedeforretning
- Derfor behov for at tilpasse AB 18 og ABT 18 dokumenterne, så det undgås, at en stedeforretning sidestilles med aflevering i forhold til "automatisk" nedskrivning af garantien fra 15% til 10%.
- Endvidere behov for at tage stilling til, om og hvordan garantien skal nedskrives fra de 15 %
- Tilsvarende er det ikke nærmere reguleret i AB 18 og ABT 18, hvad der sker med entreprenørgarantien i tilfælde af bygherres (berettigede) ophævelse af en kontrakt.
- Behov for afklaring heraf i AB-dokumenterne

Delvis udskydelse af rådgiveropgave

- Med ABR 18 er der opstået en (utilsigtet) usikkerhed om, hvorvidt ABR 18 § 52 kun giver bygherren ret til at udskyde den fulde (resterende) opgave, eller om bestemmelsen også giver ret til at udskyde en del af rådgiverens (resterende) opgave i op til 2 år.
- Muligheden for sidstnævnte fremgår hverken af ABR18 eller bemærkningerne hertil
- Usikkerheden er også opstået, fordi det er slået fast med ABR 18, at reglerne i ABR 18 § 53 om afbestilling ikke kan anvendes til delvis afbestilling af opgaven.
- Der bør ikke være tvivl om, at ABR 18 § 52 også giver mulighed for delvis udskydelse af opgaven. Dette antages i den juridiske litteratur og svarer til, hvad der gjaldt under ABR 89
- De ændrede regler om delvis afbestilling i ABR 18 § 53 er båret af hensynet til at beskytte rådgiverens ret til fortjeneste af den afbestilte del af opgaven. Samme beskyttelseshensyn gør sig ikke gældende ved delvis udskydelse.
- Samlet set er rådgiverens interesser ved en delvis udskydelse af opgaven tilstrækkeligt beskyttet