Fravigelser til AB18 og ABR18

Nytter det?

Formålet med ændringer…

Målet er at sikre, at det omhandlede byggeri eller anlæg bliver færdiggjort til forudsat tid, kvalitet og økonomi.

Midlet er at skærpe og præcisere de juridiske vilkår, som rådgiveren er underlagt.

Samtidig ses det ofte, at bygherren **slækker på de krav**, han selv er underlagt.

Ansvaret og risikoen for, at byggesagen forløber som planlagt, **skubbes i rådgiverens retning.**

Balancen forrykkes i kontrakten…

Rådgiveren påføres typisk øget risiko og ansvar i forhold til:

- Tidsfrister
- Budgetstyring
- Ydelsens tilstrækkelighed

Nylige fravigelser til ABR18…

”Det påhviler rådgiveren at sikre, at ydelsesplanen udarbejdes med en sådan robusthed, at op til 6 dages forsinkelse pr. måned vederlagsfrit kan absorberes uden påvirkning af den aftalte sluttermin.”

Nylige fravigelser til ABR18…

”I forbindelse med kontraktens indgåelse påtager rådgiverens sig ansvar og risiko for det forudsatte budget. Det præciseres, at rådgiveren ikke har ret til indsigt i bygherrens budgetmæssige forudsætninger og dermed også er afskåret fra at påberåbe sig ydelsesbeskrivelsens pkt. 2.1.5”

Nylige fravigelser til ABR18

"Som en del af rådgiverens ydelser påhviler det rådgiveren at varetage samtlige de opgaver og forpligtelser, der i henhold til AB18 er henlagt til bygherren."

ABR18 § 26, stk. 2 var ikke ændret

Nylige fravigelser til ABR18

Ofte er vilkår som de ovennævnte suppleret med **korte præklusive frister og formkrav**, der præciseres at være gyldighedsbetingelser.

Medfører en **uhensigtsmæssig tilgang** til behovet for bygherrens løbende involvering og stillingtagen.

Man oplever en meget **tilbagelænet bygherre**, der føler sig tryg ved tanken om kontraktens risikofordeling.

Kontraktens tilværelse

Kontrakten **forhandles mellem parternes advokater og ledelsesrepræsentanter**. Der deltager typisk ikke repræsentanter fra de dele af parternes organisationer, som skal forestå den efterfølgende daglige dialog.

Kontrakten underskrives og ”**lægges i skuffen**”.

Man vil gerne **undgå ”juristeri”**, og man er enige om, at den kun skal findes frem, hvis der opstår uenigheder. Samarbejdet skal så vidt muligt baseres på tillid.

Når kontrakten findes frem…

TBB2012.238 (af professor, dr.jur. Ole Hansen) *"Formkrav og frister i entreprisekontrakter - en analyse af præklusion som retligt redskab til styring af ændringer i byggeaftaler"*

- Der er **ikke tradition for** at tillægge aftalte formkrav **præklusiv virkning** – det samme gælder for individuelt aftalte formkrav.
- I en række kendelser ses der at være lagt vægt på, hvorvidt **formkravet** må anses for **fraveget af parterne** ved mundtlig eller stiltiende aftale. Praksis viser, at der skal meget lidt til, førend aftalte formkrav anses for fraveget.
- Afgørelserne udtrykker en **pragmatisk og skønsmæssig retsanvendelse**, hvor parternes konkrete dialog har forrang i forhold til kontrakten.

NIRAS

Nyligt afsagt kendelse

Kendelse afsagt **12. januar 2021** vedrørende rådgiverens budgetansvar:

- Budgettets overholdelse var en forudsætning for byggeriets gennemførelse. Ansvar og risiko herfor var i kontrakten lagt over til rådgiveren.
- **Budgettet** kunne **ikke overholdes** – ej heller ved besparelser.
- Bygherre krævede – **med henvisning til kontraktens ordlyd** – tilbagebetaling af det fulde honorar (30 mio.) samt erstatning (11 mio.).
- **Rådgiver frifindes** – efter knap 4 år.
- Interessante præmisser, der vidner om, at **afgørelsen beror** på en konkret vurdering af sagsforløbet.

AB18 og ABR18

TBB.2018.351 (af professor, dr.jur. Ole Hansen) *"Reglerne om parternes kommunikation i udkastet til AB 18"*

> *"Et særligt problem knytter sig til bedømmelsen af de mulige **retsvirkninger ved misligholdelse** af kommunikationspligterne. Ingen af de centrale regler indeholder angivelse af, hvad retsvirkningen af manglende kommunikation er. Reglernes ufærdige form må i lyset af hidtidig rets- og voldgiftspraksis i Danmark vurderes at give anledning til **betydelig rets usikkerhed**. Samlet set er der før den endelige vedtagelse af udkastet til AB 18 efter min opfattelse et behov for en gennemgang og bearbejdning af de vigtige kommunikationsregler med henblik på en **indbyrdes afstemning, prioritering og præcisering af retsvirkninger**."*

NIRAS

Præciseringer skaber uklarhed…

- Vil en **voldgiftsret respektere** den ændrede risiko- og ansvarsfordeling samt præklusive frister og formkrav?
- Parternes faktiske **handlinger og undladelser** vil formentlig fortsat være afgørende for den indbyrdes retsstilling.
- **Bygherren forstår ikke**, hvorfor kontraktens bestemmelser ikke kan håndhæves. **Offentlige bygherre** har svært ved at indgå forlig, der strider imod kontraktens ordlyd.
- Bygherrens advokat har **svært ved at navigere** i spændingsfeltet mellem bygherrens forventninger og den usikkerhed, der er forbundet med **at håndhæve kontraktens vilkår.**
- Uenigheder bliver **unødigt svære** og tidskrævende at afklare.

NIRAS