VILTOFT

DEN DANSKE LANDINSPEKTØRFORENING

6. FEBRUAR 2019

ABR 18 – ændringer, muligheder og faldgruber

HENRIK HAUGE ANDERSEN
Partner, advokat (H)
E: hha@viltoft.dk
M: +45 2371 4854

OVERBLIK OG STATUS

- Brug af standardvilkår
  - Vedtagelse
    - Hvad skal der til for, at ABR 18 er vedtaget?
    - Er ABR 18 egnet til aftaleforholdet mellem bygherre og landinspektør?
    - Er ABR 18 en fordel for en landinspektør?
  - Fravigelse

OVERBLIK OG STATUS

- De nye regler i betænkning 1570/2018 er frigivet den 21. juni 2018 og kan findes på

- https://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Byggeri/Byggeriets-aftalevilkar.aspx

- og omfatter

OVERBLIK OG STATUS

- AB 18
  - ABR 18
    - ABT 18
      - Forenklet AB 18
        - Forenklet ABR 18
          - Appendix (APP) om projektudvikling
            - Appendix (APP) om projektoptimering
              - Appendix (APP) om driftskrav
                - Appendix (APP) om incitamentsbestemmelser

OVERBLIK OG STATUS

- Udvalget anbefaler, at de nye vilkår **tages i anvendelse fra 1. januar 2019**

DE VÆSENTLIGSTE ÆNDRINGER

DE VIGTIGSTE ÆNDRINGER I ABR 18

- Harmonisering med AB 18 / ABT 18
- Gennemsigtighed, kodificering af praksis
- ”Leverandørtankegang” er mere fremherskende
- Mange og udførlige regler om dokumentation og kommunikation, men fravalgt prækluderende frister
- Regler om indholdet af udbudsmaterialet og rådgiveraftalen (§ 4-6)
- Regulering af direkte krav (§ 7, stk. 5)
- Løbende forventningsafstemning i forbindelse med aflevering af faser, dvs. krav til dokumentation og kommunikation (§ 11)
- Regler om digitale bygningsmodeller mv. (§ 15)
- Detaljerede regler om ændring af opgaven undervejs (§ 18-22)
- Regler om rådgiverens bemyndigelse (§ 26)

DE VÆSENTLIGSTE ÆNDRINGER

- Obligatorisk projektgennemgang (§ 27)
- Bestemmelser om vederlagsfri omprojektering (§ 46)
- Flere ansvarsbegrænsninger (§ 39, stk. 6 og § 50)
- Konventionalbod ved projektmangler (§ 49, stk. 2)
- Beskyttelse af rådgiverens fortjeneste ved afbestilling (§ 53)
- Nye tvistløsningsmodeller (§ 59, 60 og 62)

Men meget er også (næsten) det samme – evt. i ny indpakning – herunder reglerne om ansvar for forsinkelse og rådgiverens ansvar for projektering og tilsyn.

DE VÆSENTLIGSTE ÆNDRINGER

NYE YDELSESBESKRIVELSER

- Byggeri og landskab 2018, er udsendt
- Som udført forventes at udkomme i efteråret 2018
- Anlæg og planlægning samt bygherrerådgivning revideres ”snarest muligt”

DIREKTE KRAV

- **Direkte krav (§ 7, stk. 4)**
  - Direkte krav mod underrådgiver undergivet aftalte begrænsninger i alle led
  - Bygherren giver afkald på direkte krav baseret på reglerne om erstatningen uden for kontrakt
  - Betyder at underrådgiver i (stort set) alle tilfælde kan stole på aftalte ansvarsbegrænsninger

AFTALEGRUNDLAGET (§§ 1-7)

- **Forsikring (§ 8)**
  - Rådgiver skal nu have tegnet ansvarsforsikring, med mindre projektansvarsforsikring er tegnet

UDFØRELSE AF RÅDGIVNINGEN (§§ 9-32)

- **Ændringer i opgaven** (§§ 18-20)
  - Bygherren har omtrent samme ændringsret **som i AB 18** (§ 18)
  - Rådgiver har nu som udgangspunkt ret til at udføre ændringer (§ 18, stk. 2)
  - Har rådgiveren **krav på merbetaling** ved ændringer? (§ 19)
  - Hvordan honoreres ændringer
    - Medgået tid er udgangspunkt
    - Efter byggeudgift, hvis dette fører til et rimeligt honorar (§ 19)

UDFØRELSE AF RÅDGIVNINGEN (§§ 9-32)

- Også samme regel om rådgiverens **ekstrakrav (claims) og meldepligt** som i AB 18, dvs. snarest muligt (§ 20)

- OBS: ”Snarest muligt” er hurtigere end i gamle dage!

RÅDGIVERENS FULDMAGT

RÅDGIVERENS BEMYNDIGELSE (§ 26)

- Tilbagefaldsregel: Byggelederen, subsidiært fagtilsynet, er bemyndiget til at indgå aftale om ændringer til en værdi på højst 50.000 kr. for hver ændring og højst 5 % af entreprisesummen i alt samt fristforlængelse på højst 5 arbejdsdage pr. ændring.
- Bestemmelsen vedrører alene ændringer, herunder alene tidsfristforlængelse på grund af ændringer (§ 38, stk. 1a), og altså ikke i henhold til pkt. b-f.
- 5 % beregnes af oprindelig entreprisesum for den enkelte entreprise (betænkningen side 282).
- Udvidet ved negotiorum gestio.
- Praktisk vigtig udvidelse ved adfærdsfuldmagt/tolerancefuldmagt.

TIDSFRISTFORLÆNGELSE OG FORSINKELSE (§§ 38-41)

- **Rådgivers hæftelse for forsinkelse** (§ 39)
  - Hvis dagbod: max. 10 % af honoraret (stk. 6)
  - Ellers: den almindelige ansvarsbegrænsning i § 50, stk. 7

MANGLER (§§ 42-51)

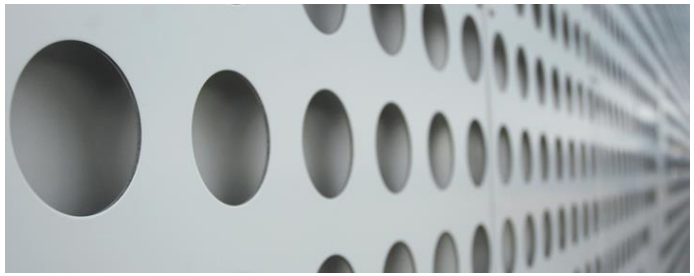
- **Ny regel om erstatning for projektmangler!** (§ 49, stk. 2)
  - Om reglens baggrund, se f.eks. T:BB 2008.203
  - Konventionalbod på 5 % af tilkøbspris i tilfælde af projektmangler (”glemte ydelser”)
  - Bagatelgrænse på 2 % af den samlede entreprisesum
  - Højst 10 % rådgivers honorar
  - Kan efter sigende forsikres, men dækning vil oftest ligge under selvrisikoen
  - Valg mellem **bod og erstatning?**

MANGLER (§§ 42-51)

- **Ansvarsbegrænsninger** (§ 50)
  - Driftstab, avancetab og andet **indirekte tab** (stk. 1)
  - **Pro rata ansvar** ved flere ansvarlige (stk. 2)
  - **Tilsynsansvar** ikke længere udtrykkeligt subsidiært (tidligere ABR 89, 6.2.6.1) – formentlig ingen reel ændring, jf. bemærkningerne
  - **Dækningssummen** på projektforsikringen (stk. 3) – ellers **2 gange rådgiverhonoraret**, dog mindst 2,5 mio. kr. (stk. 4) – fravigelse mulig hvis behov for større dækningssum

UDSKYDELSE OG AFBESTILLING (§§ 52-54)

- **Afbestilling** (§ 53)
  - Rådgiver har krav på **erstatning af mistet fortjeneste**, hvis bygherren afbestiller som følge af forhold, som bygherren burde have forudset eller undgået (stk. 3)
  - Tilsvarende hvis en standset opgave genoptages ved anden rådgiver inden 2 år efter standsning



TVISTER (§§ 59-63)

- **Overblik**
  - Forhandling, projektledere
  - Forhandling, ledelsesrepræsentanter
  - Mediation
  - Mægling
  - Hurtig afgørelse
  - Forenklet voldgift
  - Voldgift
- **Derudover**
  - Syn og skøn
    - **Ikke** beslutning om stillet sikkerhed, da sikkerhed normalt ikke stilles

TVISTER (§§ 59-63)

- **Løsningstrappe** (§ 59)
  - **Først** skal **projektledere forhandle** inden for 5 arbejdsdage efter anmodning om forhandling (stk. 1)
  - **Så** skal **ledelsesrepræsentanter forhandle** inden for 5 arbejdsdage – drøfte næste skridt (stk. 2)
  - **Obligatorisk** – forsøgt forhandling er en forudsætning for iværksættelse af de øvrige tvistløsningsmekanismer eller syn og skøn – medmindre syn og skøn sker for at sikre bevis, hvorved forstås, at der er behov for hurtig skønsforretning (stk. 4)
  - Forsøgt forhandling efterfølges af **4 ugers karensperiode**, før voldgiftssag kan anlægges (§ 63, stk. 2)

TVISTER (§§ 59-63)

- **Mediation og mægling** (§ 60)
  - Efter forsøgt forhandling kan hver part anmode om **mediation eller mægling** ved VBA (stk. 1)
  - Viger dog for en parts anmodning om **hurtig afgørelse** (stk. 2)
  - Mediator eller mægler **udpeges** efter 5 arbejdsdages høring (stk. 3)
  - **Møde** skal afholdes senest 10 arbejdsdage efter udpegning (stk. 4)
  - **Pligt til at medvirke** – anlæg af voldgiftssag er udelukket, så længe proceduren pågår – hvornår er proceduren **afsluttet**? (stk. 5 og 6)

Kontaktoplysninger og nyhedsbrev

KONTAKTOPLYSNINGER

Henrik Hauge Andersen, partner

E: hha@viltoft.dk

M: +45 2371 4854

LinkedIn: https://www.linkedin.com/in/henrikhaugeandersen

VILTOFT Advokatpartnerselskab

Gothersgade 109

1123 København K

T: 3314 9300

W: www.viltoft.dk

LinkedIn: www.linkedin.com/company/viltoft

NYHEDSBREV

- Tilmeld dig **VILTOFTs nyhedsbrev** her:

http://www.viltoft.dk/nyhedsbrev/