

Dato: 13. januar 2015

J. nr.: 100102

AF SKADE BLIVER MAN KLOG....

Efter at jeg for nylig har læst en af de nyeste afgørelser fra Voldgiftsretten fik jeg en trang til at give et par gode råd. Først et kort resume af afgørelsen, og nederst mine råd.

Efter afslutningen af en ombygningsentreprise opstod der tvist mellem en entreprenør og en bygherre, hvorunder entreprenøren bl.a. krævede betaling for bestridte ekstraarbejder, og bygherrens (forsinkede) fremsatte krav om fradrag for udbedring af mangler samt for dagbøder. Altså en klassisk diskussion.

Aftale om ekstraarbejder

Bygherren bestred, at denne skulle betale for de udførte ekstraarbejder, og gjorde gældende, at det af entreprisekontrakten fremgår og også er understreget på byggemøder, at der kun kan kræves betaling for ekstraarbejder, hvis aftalesedlen er underskrevet af "bygherrens økonomiske tilsyn", hvorfor kravet generelt bør afvises.

Entreprenøren protesterede og anførte, at det i en del tilfælde var nødvendigt at udføre arbejdet umiddelbart efter, at det var aftalt for at kunne komme videre. "Bygherrens økonomiske tilsyn" var ikke på pladsen dagligt, modsat arkitekten og bygherren, og det var typisk disse to, aftalerne blev indgået med.

Voldgiftsretten præciserede, at efter praksis er en entreprenør ikke afskåret fra at kræve betaling af en ikke underskrevet aftaleseddel, men bevisbyrden for, at der er indgået en aftale, og at der er tale om ekstraarbejde, påhviler entreprenøren.

Voldgiftsretten fandt anledning til generelt at bemærke, at opdelingen i et teknisk og et økonomisk tilsyn har været uhensigtsmæssig i den foreliggende sag. Efter hovedentreprenøren og samtlige underentreprenører og håndværkeres forklaringer under hovedforhandlingen blev det lagt til grund, at der undervejs i byggeriet skete mange ændringer og præciseringer på foranledning af den tilsynsførende arkitekt eller bygherren selv og i nogle tilfælde ved direkte aftale med håndværkeren uden om hovedentreprenøren. Det kan endvidere konstateres, at ingen af parterne generelt sikrede sig, at ændringerne blev medtaget i byggemødereferaterne, og i de tilfælde, hvor ændringer er omtalt, er det meget kortfattet. Voldgiftsrettens vurderinger af parternes krav skal ses i lyset heraf.

Voldgiftsretten tilkendte entreprenøren betaling for de fleste ekstraarbejder.

Mangler – reklamation

Voldgiftsretten bemærkede generelt, at parterne ikke har fulgt entrepriseaftalen og AB 92 fuldtud, idet der ikke ved afleveringsforretningen er udfærdiget en af begge parter underskrevet afleveringsprotokol, hvori er optegnet de mangler, som bygherren har konstateret, og entreprenørens eventuelle bemærkninger hertil, jf. AB 92 § 29, ligesom der heller ikke er afholdt 1-års gennemgang, jf. AB 92 § 37.

Ved vurderingen af, om der i de tilfælde, hvor der foreligger en mangel, også er reklameret inden for rimelig tid, efter at manglen er eller burde være opdaget, jf. AB 92 § 32, stk. 2, tager voldgiftsretten derfor udgangspunkt i den liste, som er udfærdiget af bygherrens tilsyn den 21. februar 2011, idet voldgiftsretten finder, at umiddelbart synlige mangler burde være opdaget ved afleveringsforretningen eller i rimelig tid herefter. Det er således voldgiftsrettens opfattelse, at der ved synlige mangler, hvor reklamation først

Molt Wengel
Advokatpartnerselskab

Indiakaj 6
2100 København Ø

Telefon +45 7022 4999

info@mowe.dk
www.mowe.dk
cvr-nr. 2962 9927

er sket ved fremsendelse af syns- og skønstemaet i efteråret 2012, ikke er sket rettidig reklamation, medmindre særlige forhold gør sig gældende.
Voldgiftsretten nedsatte angiveligt på grundlag heraf bygherrens krav.

Dagbod

Bygherren krævede dagbøder for perioden 15. september 2010 til 22. december 2010, hvor arbejdet blev afleveret.

Der fremgår af entreprisekontrakten, at arbejdet skulle afleveres den 1. september 2010. Denne frist blev senere forlænget til 15. september 2010. Det fremgår af entreprisekontrakten, at entreprenøren har ret til forlængelse af tidsfrister ved forsinkelse af arbejdet, der er en følge af blandt andet ændringer i arbejdets art og omfang, som kræves af bygherren, bygherrens forhold eller anden entreprenørs forhold, etc.

Det fremgår af jf. entreprisekontraktens pkt. 6.5 : "I tilfælde af entreprenørens ansvars-pådragende forsinkelse i forhold til den endelige afleveringsdato, betaler entreprenøren en dagbod på 1 promille af enterprisesummen ekskl. moms pr. arbejdsdag"

Voldgiftsretten udtalte:

Det følger af AB 92, § 2, stk. 2, at udbudsmaterialet skal være entydigt og således udformet, at der er klarhed over ydelsernes omfang og indhold. Voldgiftsretten finder, at udbudsmaterialet i denne sag har været ufuldstændigt, idet en række detailspørgsmål, som var af stor betydning for bygherren, der efterfølgende skulle bo i huset, ikke var afklaret, inden arbejdet gik i gang. Det fremgår endvidere af byggemødereferaterne, at tidsplanen fra begyndelsen var stram. Entreprenøren gjorde ved mail af 24. juni 2010 opmærksom på, at den omstændighed, at man var nødt til at afvente bygherrens beslutninger på en række detaljer, forsinkede tidsplanen. Det samme skete ved mail af 26. juli 2010, 20. august 2010, 23. august 2010, 2. september 2010, 10. september 2010 samt 13. september 2010, hvoraf fremgik, at man ikke var i stand til at levere døre til huset, idet de afventede hængsler, som på bygherrens foranledning var bestilt i Italien. Der er ikke fremlagt svar på disse mails, der må forstås som anmodning om tidsfristforlængelse på grund af bygherrens forhold. Derimod blev det i byggemødereferat af 30. august 2010 anført, at aflevering var rykket fra uge 31 til uge 37, og at »Bygherre havde godkendt en senere aflevering til uge 37 og varsler sin ret til dagbodsbetaling«. X har forklaret, at han rykkede afleveringen fra 1. september til 14. september, fordi han havde været længe om at vælge farven til huset, men i øvrigt mener han ikke, at det var hans forhold, som forsinkede projektet.

Voldgiftsretten finder efter indholdet af de anførte mails sammenholdt med de afgivne forklaringer, at entreprenøren havde krav på tidsfristforlængelse ud over den 14. september. Hertil kommer, at bemærkningen i byggemødereferatet, der blev stående uændret resten af byggeperioden, ikke på en utvetydig og konkret måde angiver, at bygherren gør krav på dagbøder fra et bestemt tidspunkt. Endelig bemærkes, at bygherren også efter 14. september 2010 iværksatte ekstraarbejder. Voldgiftsretten finder herefter ikke, at Bygherren har krav på dagbøder.

Bygherren blev idømt forholdsmæssigt store sagsomkostninger til entreprenøren samt til voldgiftsretten.

ET PAR GODE RÅD:

1. Bygherren bør sikre sig, at udbudsmaterialet er udformet klart og entydigt således, at der er klarhed over ydelsernes omfang og indhold.
2. Entreprenøren bør på trods af denne voldgiftsavgørelse i videst muligt omfang sikre sig, at der er indgået skriftlige aftaler omkring et ekstraarbejde. Hvis ikke det er muligt bør entreprenøren reklamere/give besked om/varsle, at et ekstraarbejde er igangsat.

Molt Wengel
Advokatpartnerselskab

Indiakaj 6
2100 København Ø

Telefon +45 7022 4999

info@mowe.dk
www.mowe.dk
cvr-nr. 2962 9927

3. Bygherren/bygherrens rådgiver bør etablere et system, der sikrer sig, at aftale ændringer bliver ført til protokols/referater.
4. Entreprenøren bør sikre sig dokumentation for forespørgsler er fremsat, jf. AB 92 § 15
5. Bygherren bør sikre sig, at svar på entreprenørens forespørgsler sker skriftligt og rettidigt/snarest muligt, så entreprenøren ikke kan påberåbe sig bygherrens manglende svar som forsinkende årsag.
6. Bygherren bør varsle krav på dagbøder på en klar og utvetydig måde

Molt Wengel
Advokatpartnerselskab

Indiakaj 6
2100 København Ø

Telefon +45 7022 4999

info@mowe.dk
www.mowe.dk
cvr-nr. 2962 9927