

Dato: 7. december 2009

J. nr.: 100698

Byggeri og forbrugere – Den nye AB-Forbruger

Af Advokat Niels Heldgaard, nh@mowe.dk
www.mowe.dk

Pr. 1. januar 2010 introduceres et nyt sæt almindelige betingelser (AB-Forbruger) som kan anvendes, når der indgås aftale med en forbruger om byggearbejder over kr. 3.000.

De almindelige betingelser (AB-Forbruger) er blevet til i et samarbejde mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen, Danske Byggeri, Tekniq – Installatørernes Organisation og Forbrugerrådet, og som det gælder for AB92, er det en betingelse for anvendelse af AB-Forbruger, at det udtrykkeligt mellem parterne aftales, at betingelserne finder anvendelse.

I det følgende vil jeg gennemgå nogle af de væsentligste forskelle mellem den kendte AB92 og AB-Forbruger, og kort redegøre for, hvad man som entreprenør, skal være opmærksom, når man indgår aftaler med en forbruger som slutkunde.

Moms

Som en fravigelse af AB92 § 1, stk. 4, er det angivet i AB-Forbruger § 4, at alle beløbsangivelser er *inklusiv* moms. Det er derfor som tilbudsgiver vigtigt at få tilrettet standardtilbudsskemaerne, så der ikke først i forbindelse med fakturering af ydelserne opstår tvivl om, hvorvidt værdien af de leverede ydelser kan tillægge moms.

Forsikring

Der findes i AB-forbruger ikke en bestemmelse svarende til AB92 § 8, hvorefter entreprenøren på anmodning kan medtages på bygherrens sædvanlig brand- og stormskadeforsikring.

Man skal derfor som entreprenør være opmærksom på, at der skal indgås særskilt aftale herom, hvis entreprenøren ønsker at blive medforsikret. Det forhold, at AB92 § 8 ikke er medtaget i AB-Forbruger forhindrer ikke, at der indgås aftale om medforsikring.

Sikkerhedsstillelse

AB-Forbruger indeholder ikke en pligt for entreprenøren til at stille sikkerhed, som det kendes fra AB92 § 6. Efter § 10 i AB-Forbruger skal det aftales særskilt, hvis entreprenøren skal stille sikkerhed. Det samme gælder forbrugers pligt til at stille sikkerhed. Entreprenøren kan ikke længere kræve sikkerhedsstillelse svarende til bestemmelsen i AB92 § 7, da det af AB-Forbruger § 11 fremgår, at det skal aftales, hvis forbrugeren skal stille sikkerhed.

Bygherren og entreprenøren skal videre være opmærksom på, at sikkerhedsstillelsen ophører 30 dage efter afleveringen, jf. § 10, stk. 2, nr. 5. Sammenholdes det med, at forbrugeren i henhold til reklamationsreglerne, skal reklamere inden rimelig tid over

mangler, vil forbrugeren givet ofte opleve, at sikkerhedsstillelsen er ophørt, når der reklameres.

Byggeperiode/Tidsplan

Som et nyt tiltag er det anført i AB-Forbruger § 12, at medmindre andet aftales, skal arbejdet påbegyndes og afsluttes inden rimelig tid. Fastlæggelsen af begrebet *rimelig tid*, vil skulle ske i forhold til den konkrete byggesags art og omfang. Der foreligger ikke praksis endnu, der kan give en formodning om hvad der i øvrigt ligger i begrebet "rimelig tid". Det kan derfor anbefales, at parterne aftaler en tidsplan/sluttermin, så usikkerhed herom undgås.

Vejledningspligt

AB-Forbruger indeholder i § 14 en vejledningspligt for entreprenøren. Det fremgår af bestemmelsen, at entreprenøren inden og under arbejdets udførelse skal vejlede forbrugeren. Fastlæggelsen af omfanget af denne vejledningspligt vil givet blive omdrejningspunktet i en række tvister fremover, da omfanget af pligten ikke er nærmere defineret i de almindelige betingelser.

Prisoverslag

§ 24 i AB-Forbruger indeholder en bestemmelse om, at hvis entreprenøren har givet et prisoverslag, skal entreprenøren hurtigst muligt indhente forbrugers stillingtagen til arbejdets fortsættelse, hvis prisen for arbejdet overstiger 15% i forhold til overslaget - med mindre andet er aftalt. Hvis ikke forbrugers stillingtagen indhentes, har forbrugeren ikke pligt til at betale det beløb, der kunne være sparet, hvis forbrugere havde haft mulighed for at tage stilling til arbejdets forsættelse.

Det er derfor vigtigt, at entreprenør og forbruger har en fælles forståelse af, hvorvidt der er afgivet et fast tilbud, et overslag eller om arbejdet udføres i regning, så begge parter er klar over, om der skal reklameres, hvis overslaget ikke holder.

Aflevering

Bevisbyrden for at arbejdet er afleveret påhviler entreprenøren, jf. AB-Forbruger § 37. Det fremgår af bestemmelsen, at arbejder betragtes som afleveret, når entreprenøren har meddelt forbrugeren, at arbejder er udført eller der er afholdt en afleveringsforretning. Det anbefales derfor, at entreprenøren giver skriftlig meddelelse til forbrugere, når arbejdet er færdigt. § 38 i AB-Forbruger indeholder bestemmelser om afleveringsforretning for entrepriser med en entreprisensum over kr. 50.000.

Mangler

Mangelsbegrebet er meget lig mangelsbegrebet i AB 92. Man har dog fundet anledning til at præcisere i AB-Forbruger § 41, stk. 2, at bygningsreglementets krav til den enkelte entreprenørs udførelse af arbejdet skal overholdes. Det anføres videre i § 41, stk. 3, at hvis krav i bygningsreglementet medfører, at arbejdet skal udføres i henhold til en anvisning, der normalt laves af en rådgiver, og foreligger denne anvisning ikke, eller hvis arbejder skal udføres på baggrund af en rådgivers anvisning, er den enkelte entreprenør ikke ansvarlig herfor. Entreprenøren skal dog give underretning til forbrugeren, hvis

entreprenøren vidste eller burde vide, at arbejdet ikke kan udføres korrekt uden en anvisning eller hvis anvisningen er åbenlyst forkert.

Bestemmelsen i AB-Forbruger § 41, stk. 3 henviser til bestemmelsen i AB-Forbruger § 21, hvorefter entreprenøren har en underretningspligt i forhold til forbrugeren, hvis entreprenøren finder, at aftalen ikke yder tilstrækkelig vejledning til udførelsen af arbejdet. Det er derfor vigtigt, at man som entreprenør har en løbende *skriftlig* dialog med forbrugere om arbejdets udførelse, så der kan føres bevis for, at der er givet meddelelse om uklare forhold.

Det er videre vigtigt at være opmærksom på, at der i AB-Forbruger ikke er samme opdeling som i AB92 §§ 31 og 32 vedrørende reklamation over mangler konstateret før og efter afleveringen. Forbrugeren mister således ikke retten til at påberåbe sig synlige mangler som ikke påberåbes ved afleveringsforretningen, jf. reklamationsreglen i AB-Forbruger § 43, som omtales nærmere nedenfor under punktet "Forældelse".

Forældelse

Pr. 1. januar 2008 trådte en ny forældelseslov i kraft. Loven indførte en ny absolut forældelsesfrist på 10 år – mod tidligere 20 år og en almindelig forældelsesfrist på 3 år – mod tidligere 5 år.

Med den nye forældelseslov indførte man en særlig forbrugerbeskyttelse i lovens § 26, stk. 2 som medfører, at man som entreprenør ikke kan vedtage forældelsesfrister som stiller forbrugere dårligere, end de ville være stillet efter forældelsesloven. Forældelseslovens regler har fundet udtryk i AB-forbruger i § 49, hvor det er præciseret, at manglesansvaret ophører efter forældelseslovens regler.

Det vil sige, at man som entreprenør ikke kan afvise mangelskrav i henhold til AB92 § 36. Entreprenøren hæfter nu i 10 år for skjulte mangler.

Det er dog vigtigt at holde sig for øje, at forbrugere efter AB-forbruger § 43 har en pligt til at reklamere "inden rimelig tid" efter mangel er eller burde være konstateret. Det gælder som udgangspunkt både mangler konstateret ved afleveringsforretningen og mangler konstateret efter afleveringen. Som en præcisering af "rimelig tid" er det tilføjet i AB-Forbruger, at meddelelse inden for *to måneder* altid er rettidigt. En sådan præcisering af "rimelig tid" er ikke at finde i AB92.

Et andet forhold man som hovedentreprenør skal være opmærksom på er, at man i kraft af forældelseslovens regler hæfter for skjulte mangler i 10 år over for en forbruger. Hvis hovedentreprenøren i forbindelse med udførelsen af en entreprise har benyttet sig af en underentreprenør på AB92-vilkår, vil hovedentreprenøren kun kunne rette krav for skjulte mangler mod underentreprenøren i 5 år, jf. AB92 § 36. Hovedentreprenøren hæfter selv i 10 år i forhold til forbrugeren for mangler vedrørende underentreprenørens arbejde. Det er derfor vigtigt, at underentreprenørkontrakterne tilrettes for så vidt angår ansvarsperioden, så hovedentreprenøren undgår "entreprenørklemmen".

Tvister

I henhold til AB-Forbruger § 64 kan en forbruger vælge at indbringe sagen for et ankenævn eller for de almindelige domstole, hvis der opstår en tvist. Tvister med forbrugere

skal således ikke afgøres ved Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed. Bestemmelsen i AB-Forbruger kan have den uheldige konsekvens, at en hovedentreprenør der har indgået en entreprisekontrakt med en forbruger og samtidig benyttet sig af en underentreprenør på AB92-vilkår må tåle, at tvisten skal afgøres i to forskellige instanser, såfremt kravet skal videreføres mod underentreprenøren, da tvisten med underentreprenøren skal afgøres ved Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed og tvisten med forbrugeren ved de civile domstole.

Det er derfor vigtigt at få tilrettet underentreprenørkontrakterne i de tilfælde, hvor slutkunden er en forbruger.

Afslutning

Ovenstående punkter udgør et udvalg af de væsentligste forskelle mellem AB-Forbruger og AB92.

Til trods for, at der pr. 1. januar 2010 foreligger et sæt betingelser som er særlig rettet mod aftaleforholdet mellem entreprenører og forbrugere, er vigtigt at præcisere, at entreprisekontrakten altid skal tilpasses den konkrete byggesag. Det gælder særligt, da AB-Forbruger kan anvendes ved både fag, hoved og totalentrepriser.

Derudover bør entreprenørerne sikre sig, at de særlige vilkår der gælder for forbrugere aftales videre i med hovedentreprenørens underentreprenører. I modsat fald risikerer hovedentreprenøren at komme i "klemme" mellem forbrugeren og underentreprenøren. Det gælder både i forhold til forældelsesreglerne som i forhold til tvisternes afgørelse ved de civile domstole.

Byggeriets parter opfordres derfor til ved aftaleindgåelsen at søge uklarheder og potentielle tvistpunkter afklaret, inden entreprisekontrakten skrives under.

Spørgsmål til entreprisekontrakter generelt og AB-Forbruger kan rettes til Niels Heldgaard på 88 16 84 10 eller nh@mowe.dk