

Dato: 1. juli 2009

J. nr.: 100569

## ENTREPRENØRENS EKSTRAARBEJDER

af advokat Anja Ristorp Heidelberg  
Molt Wengel Entreprise- og Selskabsret Advokataktieselskab  
www.mowe.dk

### INDLEDNING

Det følger af AB 92 § 14, stk. 1, at entreprenøren har ret til at udføre ekstraarbejder, medmindre bygherren påviser særlige forhold, der kan begrunde at overlade til andre at udføre ekstraarbejdet.

I aftalegrundlaget er det ofte bestemt, at der skal være indgået skriftlig aftale om ekstraarbejder ligesom det i AB 92 § 14, stk. 2 er forudsat, at der indgås en skriftlig aftale om bygherrens ændring i arbejdet samt om de deraf følgende ændringer i pris, tid og sikkerhed. Men hvilken betydning har en sådan bestemmelse for entreprenørens ret til betaling for udførte ekstraarbejder?

### ÆNDRINGER I ARBEJDET

Bygherren har i medfør af AB 92 § 14 en ensidig ret til at forlange ændringer i ydelsens art og omfang, også efter kontraktindgåelsen, når ændringen har en naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser. Entreprenøren har på den anden side ret til at udføre ekstraarbejder, når der ikke er særlige forhold, der taler imod.

Hvorvidt der er tale om et ekstraarbejde eller om arbejdet er indeholdt i den aftalte entreprisesum, afgøres ved fortolkning af aftalegrundlaget og AB 92 § 10 om entreprenørens ydelse. Aftalegrundlaget vil oftest være udarbejdet af bygherren, der har pligt til at sørge for et klart og entydigt udbudsmateriale, jf. bestemmelserne om klarhed over ydelsens art og omfang i AB 92 § 2, stk. 2 og om ydelsens omfang i forhold til tegninger og beskrivelser i AB 92 § 3, stk. 4.

Som følge heraf bærer bygherren oftest i udgangspunktet risikoen for uklarheder i aftalegrundlaget, hvorimod entreprenøren bærer risikoen for uklarheder i hans tilbud.

Efter rets- og voldgiftspraksis tilkendes entreprenøren som udgangspunkt betaling for udførte ekstraarbejder, når tillægsydelsen har haft et ikke uvæsentligt omfang.

## AFTALESEDLER

Det fremgår af AB 92 § 14, stk. 2, at både bygherrens krav om ændringer i ydelsen samt aftalen med entreprenøren om de deraf følgende ændringer i pris, tid og sikkerhed skal fremsættes skriftligt, ligesom det er forudsat, at der indgås et skriftligt tillæg til entreprisekontrakten herom.

Herudover indeholder entreprisekontrakten ofte en bestemmelse om, at betaling for ekstraarbejde forudsætter, at der er indgået en skriftlig aftale herom.

Entreprenøren har dog efter AB 92 § 15 mulighed for at få betaling for *nødvendige* ekstraarbejder, uden at der foreligger underretning eller aftale med bygherren. Efter rets- og voldgiftspraksis lægger man ved vurderingen af entreprenørens ret til betaling for det udførte, men ikke aftalte, ekstraarbejde vægt på, om det pågældende arbejde har været nødvendigt for bygningens eller anlæggets funktion. Hvis det således må lægges til grund, at bygherren selv ville have bestilt arbejdet, hvis han havde haft kendskab til nødvendigheden heraf, vil entreprenøren som udgangspunkt være berettiget til betaling, uanset at ekstraarbejdet ikke er direkte aftalt med bygherren og der ikke foreligger en skriftlig aftale.

Det er dog utvivlsomt en undtagelsesbestemmelse til udgangspunktet om, at aftaler om ekstraarbejder skal indgås skriftligt.

Bestemmelser om skriftlige aftalesedler fortolkes som en bevisregel, hvorefter det har formodningen imod sig, at der er indgået aftale om ekstraarbejder, medmindre der foreligger en skriftlig aftaleseddel eller entreprenøren i øvrigt kan bevise, at der er indgået aftale om udførelsen af ekstraarbejdet.

Selvom Voldgiftsretten i mange tilfælde har tilkendt entreprenøren betaling for udførte ekstraarbejder, uanset om beviskravet om skriftlighed var opfyldt eller ej, har Voldgiftsretten også i flere tilfælde lagt afgørende vægt på parternes konkrete aftale om aftalesedler.

Som eksempel kan nævnes en afgørelse fra 1995 (KFE 96.47), hvor der mellem bygherren og entreprenøren var indgået aftale om, at ekstraarbejde *"blot betragtes som gratis ydelse/korrektioner"* uden ret til ekstrabetaling, medmindre der forinden arbejdets udførelse var indgået skriftlig aftaleseddel med specificeret angivelse af pris eller pristillæg. Efter byggeriets afslutning fremsatte entreprenøren krav om betaling for en række ekstraarbejder, hvorom der ikke forelå aftalesedler.

Voldgiftsretten nævner i sin begrundelse for kendelsen, at kontraktbestemmelser om skriftlighed efter fast praksis fortolkes som en bevisregel og ikke en gyldighedsbetingelse, men lægger alligevel i den konkrete sag afgørende vægt på ordlyden i parternes kontrakt og kræver, at der skal foreligge helt særlige omstændigheder, der kan begrunde, at entreprenøren ikke har indhentet skriftlig aftale om ekstraarbejderne.

## KONKLUSION

På baggrund af rets- og voldgiftspraksis må det lægges til grund, at entreprenøren som udgangspunkt skal sørge for at indgå skriftlige aftaler med bygherren om betaling for

ekstraarbejder, men at man i praksis også lægger stor vægt på, om entreprenøren har udført et nødvendigt stykke arbejde, som er kommet bygherren til gode. Herudover lægger man i praksis vægt på, om bygherren har haft kendskab til ekstraarbejdet og ikke har reageret herimod. Således kan bygherren ved passivitet blive forpligtet til at betale for det udførte ekstraarbejde, uanset om der foreligger en skriftlig aftaleseddel eller ej.