

MOLT | WENGEL

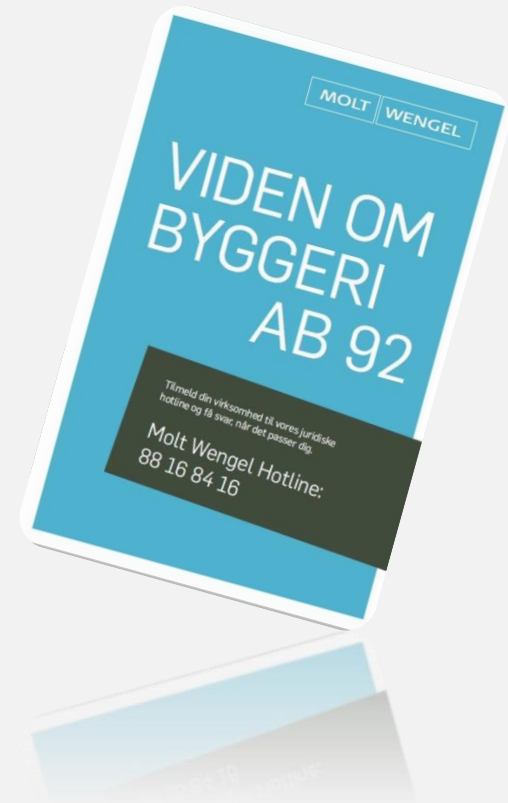
Byggeri i fag- og storentreprise

Mandag den 10. oktober 2016

Anders Nørgaard Sørensen
Advokat

Præsentation

- Hvem er I?
- Hvem er vi?
- Formålet med kurset:
 - Grundlæggende forståelse af entrepriseformerne
 - Særligt om fagentreprise



Program

- Entrepriseformer – introduktion og kendetegn
- Valg af entrepriseform – fordele og ulemper
- **Særligt om fagentreprise**



Oversigt

- Valget af entrepriseform afhænger af bygherrens stillingtagen til, hvor stor indflydelse bygherren vil have på byggeriets udformning
- Jo længere bygherren deltager i projekteringen, jo større indflydelse vil bygherren få på detailudformningen
- Forudsætningerne for den enkelte konkrete byggeopgave afgør, hvilken entrepriseform bygherren bør vælge

Ydelsesbeskrivelser for byggeri og planlægning 2012 - projekteringsfaserne

1. Rådgivning før projektering

Indledende rådgivning omfatter

- 1.1 Idéoplæg
- 1.2 Byggeprogram

1.1 IDÉOPLÆG

Idéoplæg er den første bearbejdning af klientens tanker, idéer og behov med henblik på en beslutning om opgavens realisering.

1.2 BYGGEPROGRAM

Byggeprogrammet er en koordineret sammenfatning af klientens krav og ønsker til byggeriet.

Byggeprogrammets detaljeringsgrad tilpasses byggeprojektets organisering.

3. Rådgivning i forbindelse med projektering

Rådgivning i forbindelse med projektering omfatter

- 3.1 Dispositionsforslag
- 3.2 Projektforslag
- 3.3 Forprojekt (myndighedsprojekt)
- 3.4 Hovedprojekt
- 3.5 Projektopfølgning

3.1 DISPOSITIONSFORSLAG

Dispositionsforslaget er et motiveret forslag til opgavens løsning på grundlag af et godkendt byggeprogram.

3.2 PROJEKTFORSLAG

Projektforslaget er en bearbejdelse af det godkendte dispositionsforslag i en sådan grad, at alle de for projektet afgørende beslutninger er truffet og indgår i forslaget.

3.3 FORPROJEKT (MYNDIGHEDSPROJEKT)

Forprojektet (myndighedsprojektet) er en viderebearbejdning af det godkendte projektforslag i et sådant omfang, at det kan danne grundlag for myndighedsgodkendelse.

3.4 HOVEDPROJEKT

Hovedprojektet fastlægger opgaven entydigt og med en sådan detaljeringsgrad, at det kan danne grundlag for endelig afklaring af byggetilladelsens betingelser, samt for udbud, kontrahering og udførelse.

3.5 PROJEKTOPFØLGNING

Ydelsen er en projekteringsydelse, der knytter sig til den del af projektet, som rådgiveren har udført.

Projektopfølgningen skal bidrage til, at udførelsen, herunder evt. supplerende projektering udført af leverandører og entreprenører, følger projektets intentioner.

1. fase



2. fase

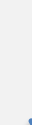
3. fase



4. fase



5. fase



6. fase

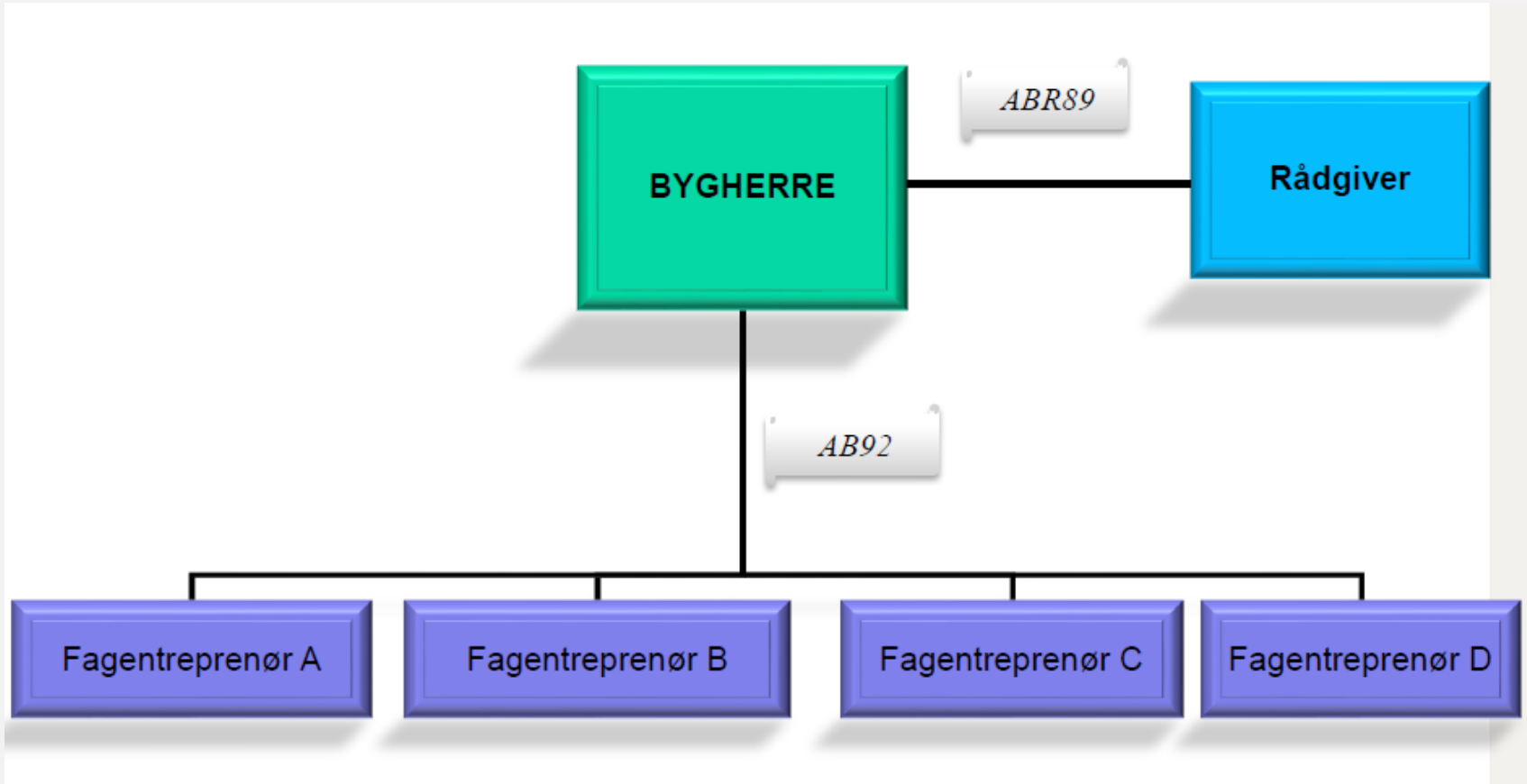
Betydning af entrepriseform

- Økonomi
- Indflydelse
- Ressourcer

Former

- Fagentreprise
- Hovedentreprise
- Totalentreprise
- (Funktionsudbud + systemleverance)

Fagentreprise



Fagentreprise

- **Fagentreprise**

- BH indgår aftaler med et antal entreprenører
 - BH har ansvaret for koordinering af projektering og fagentrepriserne. De udbydes typisk på hovedprojektniveau
 - BH har ansvaret for tilrettelæggelse, koordinering og styring af byggeprocessen
 - BH har ansvaret for afgrænsning af de enkelte entrepriser
 - BH har ansvaret for, at tidsplanen holder i forhold til de enkelte entreprenører
 - BH fører tilsyn med byggeriet
 - BH har mulighed for at vælge specialiserede firmaer og mulighed for direkte kontakt til den enkelte fagentreprenør
 - BH hyrer ofte en rådgiver til at projektere, lede byggeriet og føre tilsyn

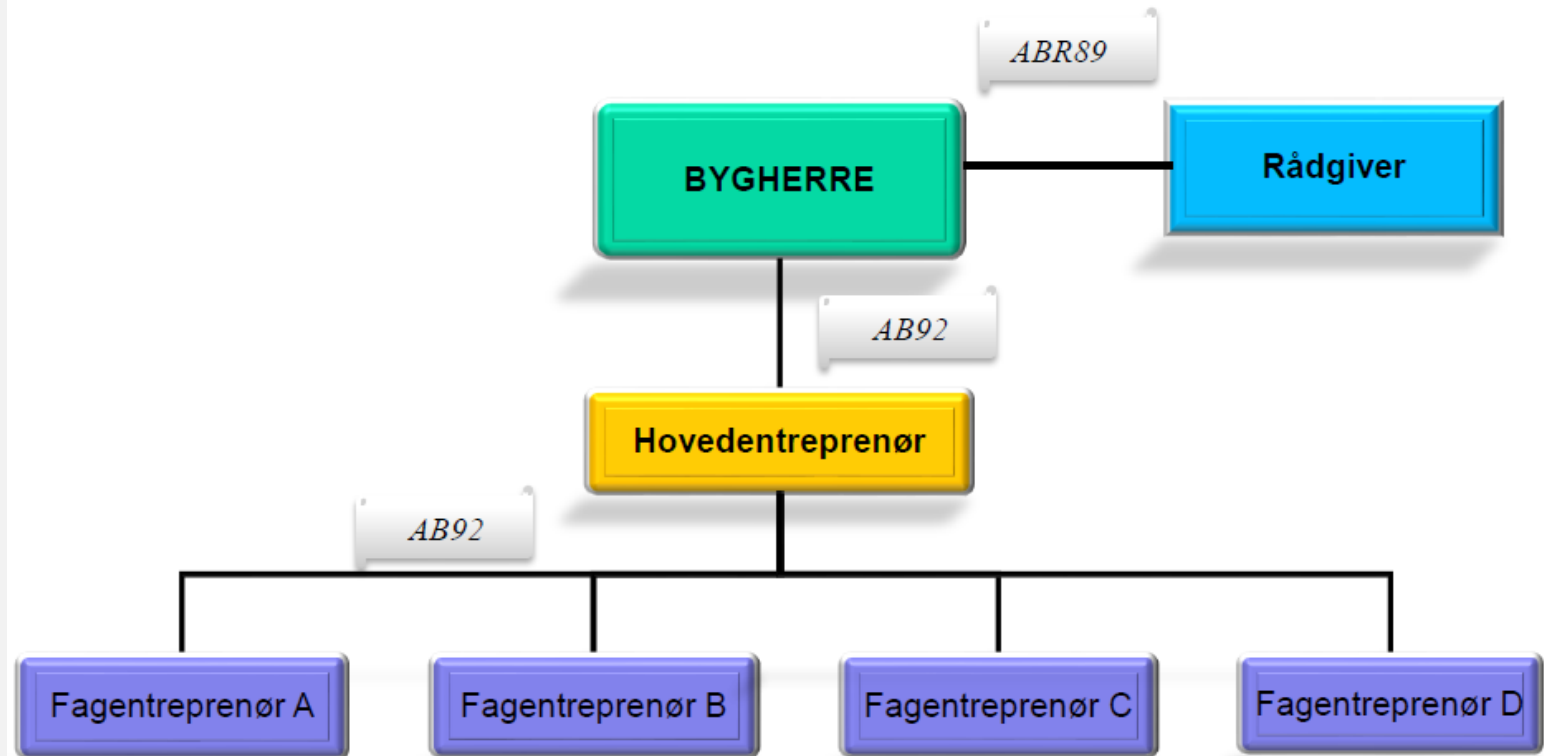
Fagentreprise

- Fordele
 - Direkte kontakt med den enkelte fagentreprenør
 - Mulighed for valg af specialister, der sikrer høj kvalitet af udførte arbejder
 - Konkurrencen mellem de enkelte entreprenører skærpes med lavere priser til følge
 - Mulighed for at indhente flere tilbud
 - Føling med byggeriet

Fagentreprise

- Ulemper
 - Byggherren har ansvaret for tilrettelæggelse, koordinering og styring af byggeprocessen
 - Byggherren har ansvaret for afgrænsningen af de enkelte fagentrepriser
 - Byggherren har ansvaret for tidsplanen ift. de sideordnede fagentreprenører

Hovedentreprise



Hovedentreprise

- **Hovedentreprise**

- BH indgår aftale med én entreprenør
 - BH har ansvaret for projektering og hovedentrepriserne. De udbydes typisk på hovedprojektniveau
 - Byggeledelsen ligger hos HE (ofte BH rådgiver). De enkelte entrepriser overlades typisk til UE
 - Ekstra omkostninger til styringsopgaven – skal vurderes i forhold til BHs egen udgift og evne til styring af byggeopgaven (evt. via bygherrerådgiver)
 - Forenkling af ansvarsforhold – BH kan holde sig til HE, som har ansvaret for UEs mangler og forsinkelse
 - Vurdering af HE kvalifikationer og økonomi til at gennemføre hovedentreprisen
 - Lidt mindre konkurrence om entreprisen, da ikke alle kan påtage sig at gennemføre en hovedentreprise – kan medføre højere priser
 - BH har ansvaret for tilsynet (ofte via rådgiver)

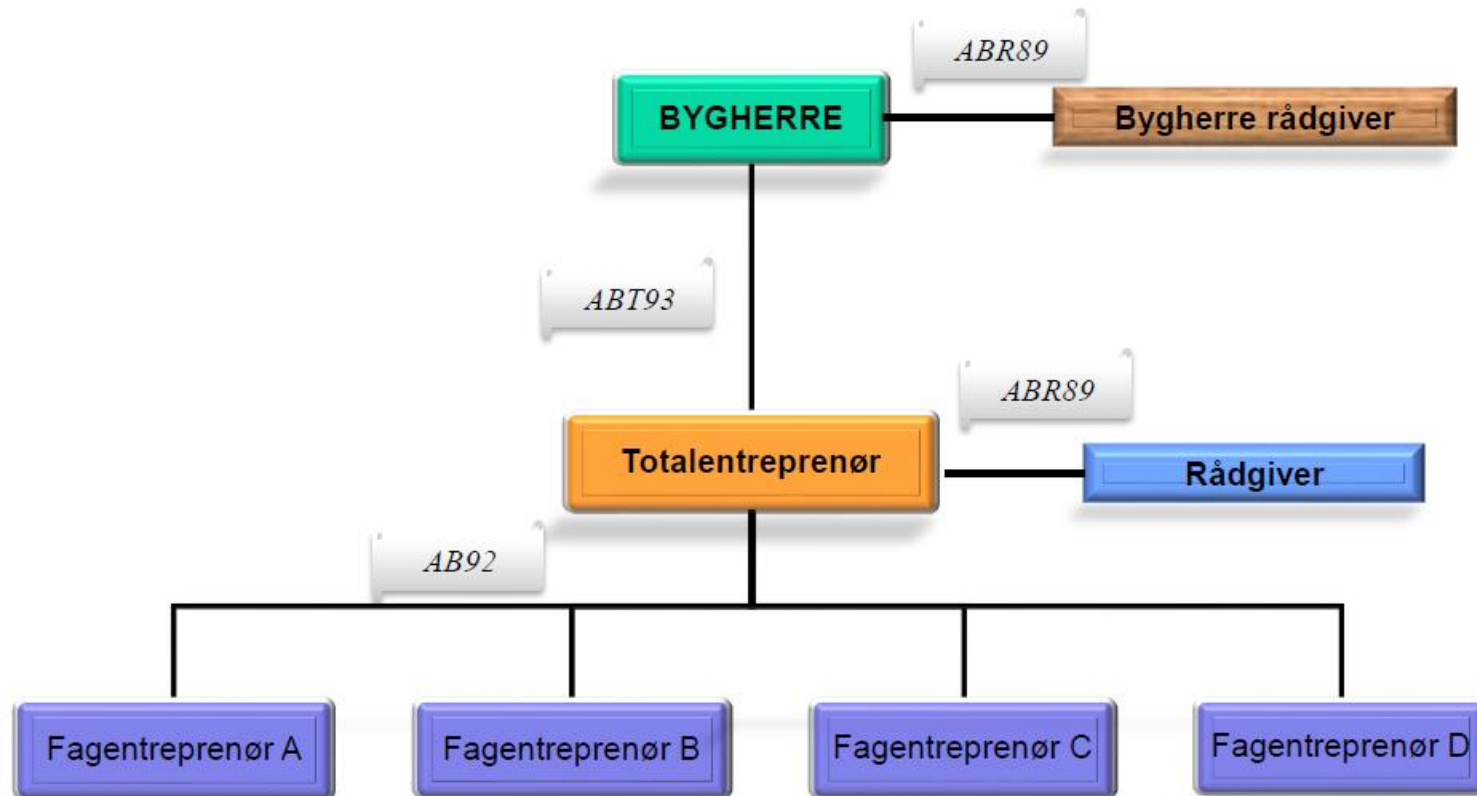
Hovedentreprise

- Fordele
 - Forenkling af ansvarsforhold, bygherren har kun én kontaktpart ift. udførende arbejder
 - Hovedentreprenør styrer kontrakter, økonomi, tidsplan, koordinering og byggeledelse
 - Bygherren skal kun holde styr på én entreprenørgaranti

Hovedentreprise

- Ulemper
 - Forøgede omkostninger forbundet med at hovedentreprenøren påtager sig styringen
 - Konkurrence kan være mindre pga. manglende kompetente hovedentreprenører
 - Bygherren mister indflydelse på entreprisens udførelse

Totalentreprise



Totalentreprise

- **Totalentreprise**

- BH indgår aftale med én entreprenør
 - Byggeledelsen/styringen, udførelsen og hele eller den væsentligste del af projekteringen ligger hos TE. De enkelte entrepriser overlades typisk til UE
 - Udbydes typisk på grundlag af byggeprogram, dispositionsforslag eller projektforslag. TE foretager den væsentligste del af projekteringen
 - Ekstra omkostninger til styring og projektering – skal vurderes i forhold til BHs egen udgift og evne til styring og projektering af byggeopgaven (evt. via bygherrerådgiver)
 - Forenkling af ansvarsforhold – BH kan holde sig til TE, som har ansvaret for UEs mangler og forsinkelse samt den del af projekteringen TE har udført
 - TE har ansvaret for tilsynet

Totalentreprise

- Fordele
 - Forenkling af ansvarsforhold, bygherren har kun én kontraktpart
 - Totalentreprenøren har ansvar for styring, byggeledelse, udførelse og den væsentligste del af projektering
 - Totalentreprenøren har tilsynsansvaret
 - Bygherren får på et tidligt stadie overblik over de samlede omkostninger
 - Bygherren skal kun holde styr på én entreprenørgaranti

Totalentreprise

- Ulemper
 - Bygherren giver afkald på indflydelse ved udformning og detaljering af projektet
 - Større omkostninger forbundet med totalentreprenørens styring, projektering mv.
 - Bygherren mister indflydelse på entreprisens udførelse

Opsummering – fordele og ulemper

	Fordele	Ulemper
Fagentreprise	• Direkte kontakt med fagentreprenør • Specialister • Større konkurrence • Mulighed for at indhente flere tilbud • BH har føling med byggeriet	• BH ansvar for tilrettelæggelse, koordinering og styring af byggeprocessen • BH ansvar for afgrænsning af de enkelte fagentrepriser • BH ansvar for tidsplan ift. de sideordnede fagentreprenører
Hovedentreprise	• Forenkling af ansvarsforhold • HE styrer kontrakter, økonomi, tidsplan, koordinering og byggeledelse • BH skal kun holde styr på én entreprenør garanti	• Forøgede omkostninger forbundet med at HE påtager sig styringen • Konkurrence kan være mindre pga. manglende kompetente HE • BH mister føling med byggeriet
Totalentreprise	• Forenkling af ansvarsforhold • TE styrer kontrakter, økonomi, tidsplan, koordinering og byggeledelse samt den væsentligste del af projekteringen • BH får tidligt overblik over omkostninger • BH skal kun holde styr på én entreprenør garanti	• BH giver afkald på indflydelse ved udformning og detaljering af projektet • Forøgede omkostninger forbundet med at TE påtager sig styringen • BH mister føling med byggeriet • Konkurrence kan være mindre pga. manglende kompetente TE

Valg af entrepriseformer

	Ansvar		
	Projektet	Byggeledelse	Tilsyn
Fagentreprise	BH	BH	BH
Storentreprise	BH	BH	BH
Hovedentreprise	BH	BH/HE	BH/HE
Totalentreprise	TE	TE	TE

Særligt for fagentreprise

- Fordelen ved at bruge fagentreprise er, at du styrer det hele selv og har fingeren på pulsen, hvad angår det æstetiske, byggetekniske, økonomiske m.v.
- Dertil spares salæret til hovedentreprenøren for koordinering og styring
- Hvis ikke bygherre har de egnede kvalifikationer, risikeres et uheldigt byggesagsforløb med både økonomiske og ikke mindst byggetekniske problemer. En anden ulempe er, at bygherre skal bruge meget tid på projektet
- Særlige problemstillinger:
 1. Byggeledelse og tilsyn
 2. Grænseflader
 3. Tidsstyring
 4. Byggemøder
 5. Skader på entreprenørs materiel



1. Byggeledelse og tilsyn



BH's ansvar for tilrettelæggelse, koordinering og styring af byggeprocessen

- Entrepriseformen medfører mange selvstændige led
- Fagentreprisen kræver en omhyggelig planlægning og styring
- Bygherren skal stå for tilsynet og styringen af hele byggesagen og for koordineringen med alle entreprenørerne
- **KFE 2000.34 – Bygherre mistede retten til dagbod**
 - En entreprenørs forsinkelse berettigede ikke til dagbøder, men derimod til godtgørelse til entreprenøren på grund af forlænget byggepladsdrift som følge af mangelfuld styring og koordinering

Fagentreprenørens koordinering

- Fagentreprenøren har ingen koordineringsforpligtelse
- Fagentreprenøren skal dog samarbejde med de øvrige entreprenører, AB 92 § 20
 - Loyalt samarbejde mellem byggeprocessens parter er en nødvendig forudsætning for arbejdets gennemførelse
 - Giver dog ikke bygherren ret til at kræve vederlagsfri forcering eller ret til at pålægge entreprenøren andre forpligtigelser uden vederlag

Byggeledelse og tilsyn

Hvad er byggeledelse og tilsyn?

AB 92 § 17

- *Stk. 1. Ved bygherrens tilsyn forstås dennes byggeledelse, fagtilsyn eller andre tilsynsførende, særligt udpeget af bygherren*
- *Stk.2. Bygherren eller dennes tilsyn skal være til stede på arbejdspladsen eller skal kunne tilkaldes*
- *Stk.3. Bygherrens tilsyn repræsenterer bygherren over for entreprenøren med hensyn til arbejdets tilrettelæggelse og udførelse. Tilsynet kan give og modtage meddelelser vedrørende arbejdet, godkende eller kassere materialer eller arbejder samt give anvisninger med hensyn til tilrettelæggelsen af de forskellige entreprenørers arbejde i deres indbyrdes forhold*
- *Stk.4. Tilsyn fra bygherrens side fritager ikke entreprenøren for selv at føre kontrol*

Byggeledelse og tilsyn

Hvad er tilsyn?

Ydelsesbeskrivelser Byggeri og Planlægning 2012, pkt. 4.2 (uddrag)

Fagtilsyn

Fagtilsynet forestår den kvantitative og kvalitative kontrol i form af stikprøvevis tilsyn. Omfanget heraf fastlægges i aftale mellem klienten og rådgiveren.

Fagtilsynet foretager på baggrund af en tilsynsplan kontrolopgaver på byggepladsen, der sikrer, at arbejdet udføres i overensstemmelse med projektet og entrepriseaftalerne.

Fagtilsynet udarbejder mangelliste til afleveringsforretningen samt påser, at mangler udbedres.

Fagtilsynet udarbejder mangelliste til 1-års eftersyn og påser, at mangler udbedres.

Byggeledelse og tilsyn

Hvad er byggeledelse?

Ydelsesbeskrivelser Byggeri og Planlægning 2012, pkt. 4.1 (uddrag)

Byggeledelse

Inden byggeriet igangsættes, udpeges en byggeleder. Byggelederen styrer byggeriets samlede tids- og kvalitetsmæssige samt økonomiske forløb tillige med dokumentationen heraf. Byggelederen sikrer desuden koordineringen af fælles byggepladsmæssige aktiviteter.

Omfanget af byggeledelsen fastlægges i aftale mellem klienten og byggelederen.

Byggelederen repræsenterer klienten over for entreprenørerne med hensyn til arbejdets tilrettelæggelse og udførelse og har de beføjelser og forpligtelser, som er angivet i AB 92, § 17. (Cirkulær henvisning)

Selvstændigt udbud af byggeledelse

Fordele

- Professionalisme og erfaring
 - Kontrol og styring
 - Kompetencer
 - Risk management
- Risikonedsettelse
 - Økonomi
 - Tid
 - Kvalitet

Ulemper

- Ekstra udgifter

2. Grænseflader



Grænseflader

- Det er bygherrens ansvar at udarbejde et udbudsmateriale, som entreprenørerne kan bruge som grundlag for at byde på opgaven
- Når problemer opstår, giver manglende afgrænsninger og uklare ansvarsfordelinger anledning til tvister på byggepladsen
- Bygherre bærer ansvaret for at de enkelte fagentrepriser er beskrevet tilstrækkeligt og præcist
- Uklarhed om grænseflader kommer bygherre til skade – eks. Kendelsen omtalt i TBB2008.211
 - Sagen omhandlede et opførelse af nybyggeri ved fagentreprise.
 - Efter aflevering viste det sig at kvistene i byggeriet var utætte. Tømrearbejdet var udført af E1 og inddækningen ved kvistene af E2. Skønsmanden erklærede, at der var et grænsefladeproblem som ikke tydeligt kunne afgøres. Voldgiftsretten fastslog, at det måtte have krævet et klarere kontraktgrundlag, hvis E1 skulle være ansvarlig for blyinddækningsarbejderne.

Udbudsmaterialet

- Skal være entydigt og klart, jf. § 2, stk. 2
- Fagentreprenøren skal kunne lægge udbuddets oplysninger til grund som korrekte
- Fagentreprenør skal alene udføre arbejdet og levere materialer hertil
- Krav udover hvad der klart fremgår af udbuddet giver entreprenør mulighed for at kræve:
 - Merbetaling, jf. § 14
 - Tidsfristforlængelse, jf. § 24
- **KFE 1983.84**
 - *"Udbudsmaterialet skal være klart udformet med den følge, at eventuelle uklarheder må komme bygherren som den, der urdformede udbudsmateriale, til skade."*
- **KFE 1982.305**
 - *"Som det er fast antaget i voldgiftrettens praksis, er det en grundregel i entrepriseforhold, at udbudsvilkår skal være udformet så klart, at de ikke kan give anledning til misforståelser hos entreprenørerne."*

Entreprenørens tilbud

- Entreprenøren laver sit tilbud på baggrund af udbudsmaterialet
- Ved fagentreprise gælder omfatter tilbuddet kun ydelser, der er angivet som hørende til entreprisen på tegninger, der er udleveret entreprenøren som grundlag for tilbudsafgivelsen, eller som er nævnt i de afsnit af arbejdsbeskrivelsen, der gælder for den pågældende entreprise.
- Entreprenøren behøver ikke at gennemgå udbudsmaterialet vedrørende de øvrige entrepriser.

Fælles projektgranskningsmøde

- AB 92 § 11: Projektgranskning
 - Entreprenørens ansvarsforhold uændret
 - Skærpet reaktionspligt
 - AB 92 § 15, stk. 3: Entreprenørens reaktionspligt
- **Fordele**
 - Mulighed for at opdage eventuelle fejl i projektgranskningsfasen og ikke i udførelsesfasen
 - Udnytte entreprenørernes erfaring
 - Tekniske sagkundskaber
 - Udførelsesmæssige sagkundskaber
 - Fokus på projektets grænseflade
- **Ulemper**
 - Tidskrævende

3. Tidsstyring



Betydning af tidsstyring

- Sikre en effektiv og hensigtsmæssig gennemførelse af byggeriet
- Forsinkelser vil kunne undgås
- Undgå "dominoeffekt", hvor en forsinkelse forplanter sig i hele byggeriet
- "Tid er penge"
 - Byggerier, der bliver forsinkede, bliver altid dyrere
 - AB § 25 og § 27 – hæftelse ved forsinkelse
- Kan foregribe tvister
 - Hvis byggeledelsen er "foran"/på forkant med byggeriet vil mange forsinkelser kunne forebygges/løses under byggeriet i stedet for at udskydes

Tidsplaner

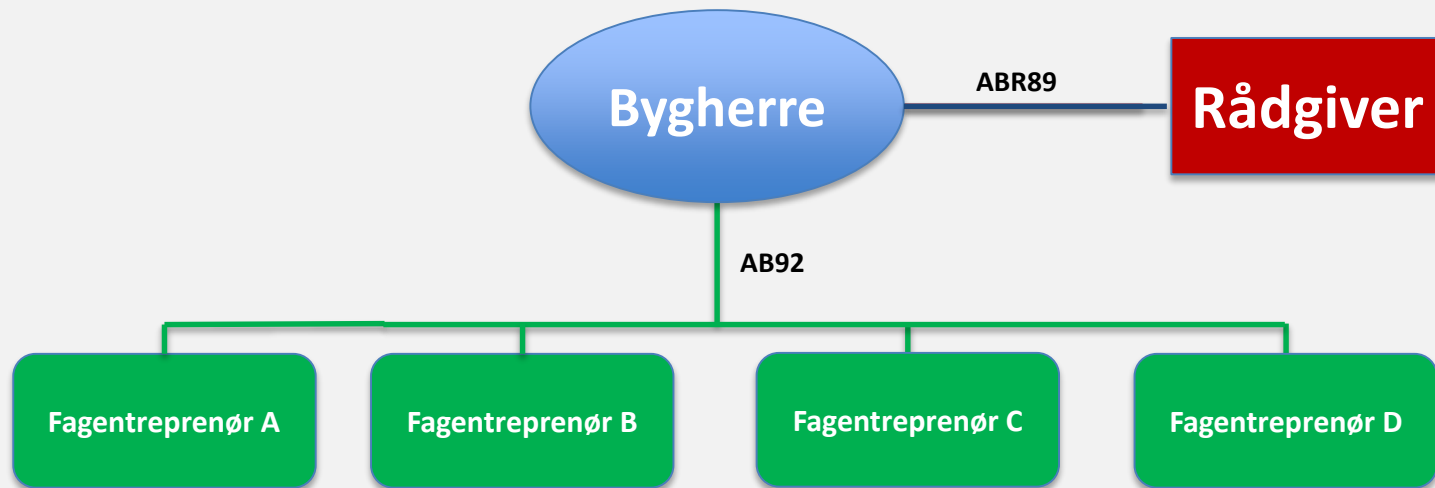
Tidsplanerne

- Udbudstidsplan (AB § 2, stk. 3) – er bindende
 - Ofte sporadisk med få terminer – overordnet karakter
- Kontrakttidsplan – er bindende
 - Ofte identisk med udbudstidsplan
- Arbejdsplanen (AB § 9) – er som udgangspunkt ikke bindende
 - Udarbejdes af entreprenøren og godkendes af bygherren – meget detaljeret – danner baggrund for arbejdets udførelse (styrings- og planlægningsredskab)
- Hvorfor er det vigtigt om tidsplanen er juridisk bindende?
- Kan parterne ”støtte ret” på arbejdsplanen?

Bygherrens hæftelse ved fagentreprenørs forsinkelse

- Den enkelte fagentreprenør har ingen indflydelse på, hvem der skal udføre de øvrige fagentrepriser, idet hver enkelt entreprenør kun har kontraheret med bygherren
- For ikke at misligholde de enkelte kontrakter er det bygherrens pligt at sørge for, at entreprenøren kan erlægge sin ydelse rettidigt
- Bliver en fagentreprenør forsinket på baggrund af en anden fagentreprenørs forsinkelse, vil denne rette erstatningskrav mod bygherren for tab og have ret til tidsfristforlængelse
- Gælder uanset om der foreligger fejl eller forsømmelse fra bygherren
- Udslag af at bygherren har koordineringsansvaret ved fagentreprise

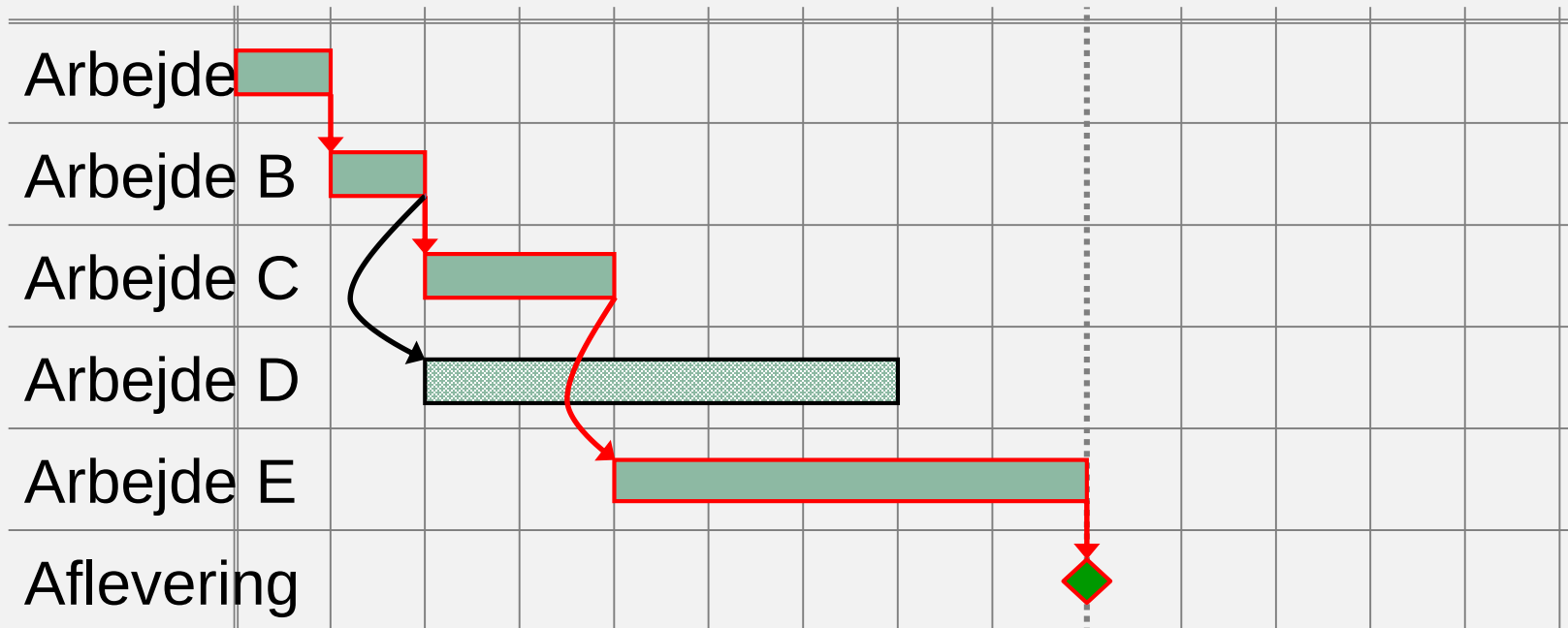
Refleksvirkning



Kritisk vej

- Arbejdstidsplan
- — Arbejder på kritisk vej
- — Arbejder uafhængig af kritisk vej

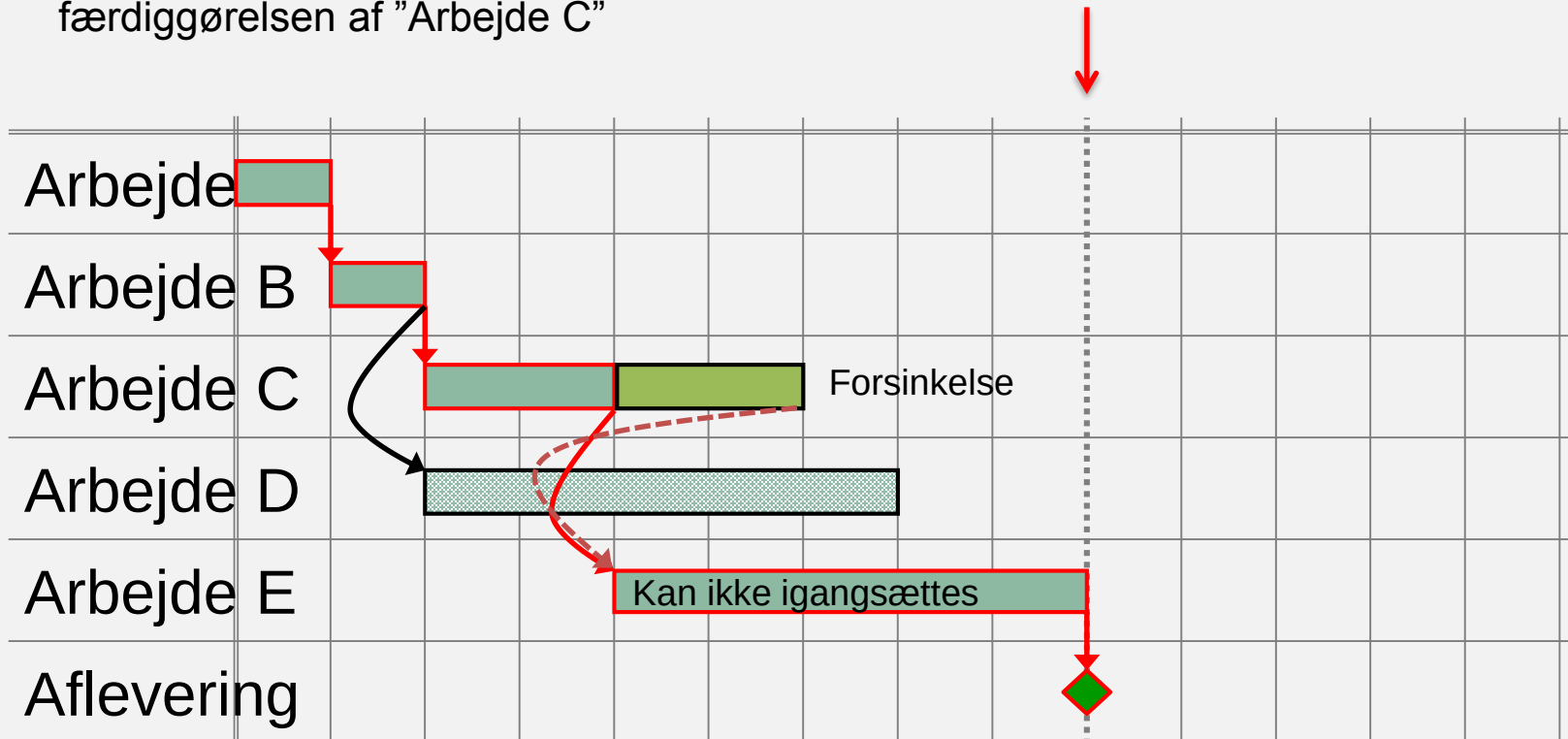
Frist for aflevering



Kritisk vej

- Forsinkelse indtræder i forbindelse med færdiggørelsen af "Arbejde C"

Frist for aflevering



Entreprenørs forsinkelse og dagbod

Entreprenørens hæftelse ved forsinkelse (**Konsekvenser**)

- § 25, stk. 1: Objektivt ansvar ved forsinkelse
- ⇒ § 25, stk. 2: Dagbod, hvis aftalt
 - Standardiseret tabsopgørelse, men normalt en god ide at oplyse det bagvedliggende tab
 - Ikke rejse krav udover

Ellers:

- ⇒ § 25, stk. 3: Dansk rets almindelige erstatningsregler
 - Kun dokumenteret tab

Bygherrens hæftelse ved fagentreprenørs forsinkelse

- Selvom bygherrens forsinkelsesansvar modsvarer af dennes adgang til at rejse kravet mod den forsinkede entreprenør, er det ikke sikkert at entreprenøren skal dække hele bygherrens tab
- Begrænses af aftaler om dagbod, jf. § 25, stk. 2
 - Bygherre er afskåret fra at fremsætte erstatningskrav ud over dagsbodsbeløbet – KFE 1977.162 VBA
- Standardfravigelse i aftalerne med fagentreprenørerne?

Overskridelse af mellemfrister

Mellemfrister

⇒ Kritiske terminer, som angiver, hvornår visse særlige aktiviteter *skal* være fuldført

Hvilke konsekvenser har en overskridelse af mellemfrister for entreprenøren?

- Beror på aftalefortolkning:
 - Bemærkningerne til AB 92 § 25, stk. 2: *"... ved bedømmelse af, om der skal ifaldes dagbod...er tidspunktet for entreprisens afslutning afgørende, medmindre det er aftalt, at mellemfrister skal udløse ansvar"*
- ⇒ således en formodning for, at en aftale om dagbod udelukkende vedrører overskridelser af den aftalte sluttermin

Overskridelse af mellemfrister

Dagbod ved overskridelse af mellemfrister

- H: Nej
- U1: Jo, hvis fire betingelser er opfyldt (Margarinedronning-kendelsen):
 1. Klar aftale (hjemmel) - fremgå klart, at mellemfrister er dagbodsudløsende
 2. Vigtige frister (begrundelsespligt)
 3. Føre regnskab i byggemødereferater m.v.
 4. Særlige forhold, der kan begrunde dagbøder

⇒ VBA kan ikke lide dagbøder for mellemfrister!
- U2: KFE 2011.038, hvor der kunne kræves opgangsdagbøder

4. Byggemøder



Møder i byggeriet

- Begrebet ”**byggemøde**” rummer mange forskellige emner af afgørende betydning for byggeriet og alle involverede parter => stiller store krav til mødets form, referat og opfølgning
- Bygningsstyrelsens Bygherrevejledning punkt 8.9:

”Byggemøder afholdes typisk en gang om ugen, og her skal alle spørgsmål vedrørende byggeriets afvikling afklares, herunder eventuelle fravigelser af tidsplanen, opfølgning på kvalitetssikring og logistik samt eventuelle projektændringer og de økonomiske konsekvenser heraf, jf. AB 92.”



Udførelsesfasen

Byggemøder AB 92 § 19

- Formål?
- Hvem indkalder?
 - Bygherren eller tilsynet
- Hvem deltager?
 - Fagentreprenører
 - BH
 - Byggeledelse
 - Tilsyn



Byggemødet og fælles referat

Byggemøder AB 92 § 19

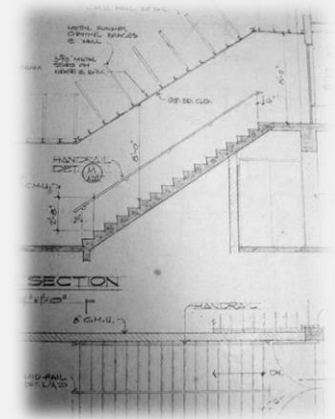
- Indhold
 - Hvilke punkter skal med?
 - Formalia
 - Byggesagens navn
 - Byggemødenummer
 - Dato, tid og sted
 - Hvilke personer var til stede
 - Fraværende (fysisk) med afbud og uden afbud
 - Referent
 - Hvem sendes referatet til efterfølgende
 - Teknik
 - Godkendelse af sidste referat
 - Registrering af spildage
 - Bemanding på de enkelte entrepriser
 - Organisation
 - Registrering af underentreprenører



Byggemødet og referatet

Byggemøder AB 92 § 19

- Materiel
- Byggeriets stade
 - Opdatering af tidsplan
 - Uenighed om tidsplan – hvad gør vi?
 - Forcering – pligt/mulighed
 - Varsling af forsinket entreprenør
 - Stillingtagen til optimering/indhentelse af forsinkelse
 - Forestående aktiviteter
 - Afklaring af evt. udfordringer
- Projektforhold
 - Gældende projektmateriale
 - Tegninger
 - Arbejdstegninger
 - Bygherreleverancer
 - Evt. projektgennemgangsmøder
 - Registrering af emner og datoer



Byggemødet og referatet

Byggemøder AB 92 § 19

- Tekniske forespørgsler
- Meddelelser fra
 - Bygherren
 - Byggeledelse
 - Entreprenør
- Byggeplads
- Aftalesedler – den tekniske del
- Økonomi (ekstraarbejder) – evt. udskilles til særskilte økonomimøder
- Kvalitetsmateriale
- Tilsynsnotater
- Kommandoveje
- Næste møde
- Frist for udsendelse af referat og til hvem?



Særlige betingelser?

Byggemødets bindende karakter

- ”Eventuelle indsigelser mod et byggemødereferat skal fremsættes senest 5 arbejdsdage fra modtagelsen af byggemødereferatet. I modsat fald betragtes referatet som godkendt og bindende for alle parter.”

Fælles byggemøde med alle fagentreprenører

- Overveje afholdelse af fælles byggemøde mindst én gang om måneden
- Gennemsigtighed
- Afklaring af risikobetonede elementer i entreprisen
 - Kollisioner i arbejdstidsplaner
 - Mangler
- Fastholde den gode dialog fra fælles projektgranskning
- Samarbejde mellem sideordnede fagentreprenører
- Tvistforebyggende

5. Skade på andre fagentreprenørers arbejde



Skade på andre fagentreprenørers arbejde

Fagentreprenørernes gensidige skadeforvoldelse, AB 92 § 12, stk. 2

- H: BH uvedkommende
- U1: BH's uhensigtsmæssige aktivitetsrækkefølge
- U2: Forsinkelse
 - Skadelidtes ret til tidsfristforlængelse AB 92 § 24, stk. 1.

Aflevering

Retsvirkning

- Risikoen for entreprisen overgår til BH, AB 92 § 12, stk. 1
- Vedligeholdelsespligten overgår til BH, AB 92, § 12, stk. 3
- Forsikringspligten ophører, AB 92 § 8, stk. 1
- Forsinkelsesansvaret ophører endeligt (dagbod)
- Bygherre kan ikke kræve ekstraarbejder
- Mangelsansvaret vurderes
- Mangler før og efter aflevering behandles forskelligt
 - Henskyde til 1-års gennemgang
- Ansvarsperioden på 5 år begynder
- Frister
 - Slutopgørelse
 - 1- og 5-års gennemgang
- Sikkerhed nedskrives

Slutopgørelse

Slutopgørelse, AB 92 § 22, stk. 7, 8 og 9

- Ikke fremkomme med yderligere krav, bortset fra specificerede forbehold
- Fremsendes af E senest 25 arbejdsdage efter aflevering
- Ikke rettidigt kan BH fremsende påkrav med frist på 10 dage
- Fremsendes opgørelse ikke herefter, så har E ikke krav på betaling af ekstraarbejder og prisregulering

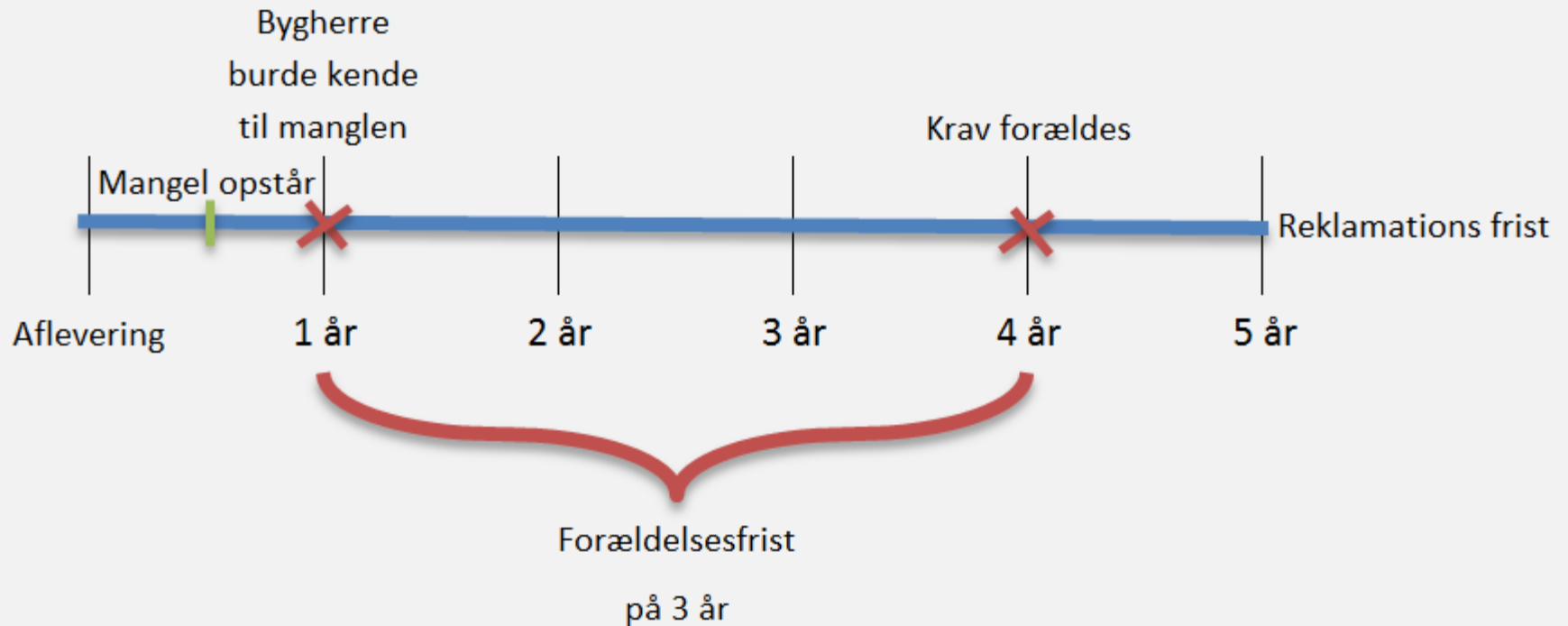
Mangelhåndtering

Hvad kan bygherren stille op over for entreprenøren:

- Kræve afhjælpning (*først*)
- Udbedringsgodtgørelse (*hvis E ikke afhjælper*)
- Afslag i entreprisesummen
- Ophæve (*meget grelle tilfælde – NB formkrav*)
- Kræve sikkerheden udbetalt/holde tilbage i forfaldne beløb

⇒ Vær opmærksom på, at der er forskel på, om manglerne konstateres **ved eller efter aflevering**

Forældelse



Hvordan minimerer vi risikoen for tvister?

- Gennemsigtighed – før, under og efter arbejdets udførelse
- Klare aftaler
- Reklamation
- Skriftlighed
- Indsigelser til byggemødereferater, såfremt man er uenig
- Fælles projektgranskning
- Fælles byggemøde
- Kompetent byggeledelse
- Konfliktløsningstrappe
- Kommunikation (dialog) vs. konfrontation (voldgiftsag)

KONTAKTOPLYSNINGER



Anders Nørgaard Sørensen
Advokat

Mail: ans@mowe.dk

Mobil.: **6043 1408**

Baggrund

- Anders er advokat i Molt Wengel
- Tidligere "in-house"-jurist i Slots- og Ejendomsstyrelsen
- Cand.jur., Aarhus og Københavns Universitet

Specialist i entrepriseret, herunder:

- Entrepriseretlige mangler
- Rådgiveransvar
- Ekstraarbejder
- Forsinkelse og dagbøder
- Totalentreprise
- Syn og skøn
- Ekstraarbejder
- Forældelse
- Konkurs i byggeri
- § 46-sager (sagkyndig beslutning)
- Tvisthåndtering – udenretligt og indenretligt
- Undervisning i entrepriseret

MOLT | WENGEL

Specialister i entrepriseret
Vi gør det enkelt

www.mowe.dk