

# Entrepriseret

## Begreb og retskilder

---

### Entrepriseraftale/kontrakt

Aftale hvor den ene part (*entreprenøren*) forpligter sig til at tilvejebringe et bestemt arbejdsresultat i form af opførelse eller reparation af en fast ejendom tilhørende en anden (*bygherren*).

### Entreprenøren

Ham der skal udføre arbejdet.

### Bygherren/entreprisegiveren

Ham den faste ejendom tilhører.

Entrepriseretten er *ikke lovreguleret*, og er som udgangspunkt reguleret ved de almindelige formueretlige regler.

Købelovens regler finder ikke anvendelse på entrepriseaftaler, jf. KBL § 2, stk. 1, 2. pkt.

Der findes *to sæt standardvilkår*,

- AB 92 – Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge og anlægsvirksomhed.
  - Reglerne i AB 92 kan ses som generelle udfyldningsregler indenfor entrepriseretten.
- ABR 89 – Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand.
  - ABR 89 indgår ofte i projekteringsaftaler.
- Tvister afgøres ved voldgift, jf. AB 92 og ABR 89.

## Nogle forskellige former for entreprise

### Fagentreprise

Bygherren indgår særskilt aftale med de forskellige typer af fagarbejder.

### Hovedentreprise

Bygherren vælger at indgå kontrakt med én entreprenør. Hovedentreprenøren koordinerer udførelsen af det forskellige arbejde.

### Totalentreprise

Entreprenøren påtager sig såvel udførelsen som projekteringen af opgaven. Dette støttes ofte på ABT 93.

### Partiel totalentreprise / udbud på funktionskrav

Hvor en fagentreprenør påtager sig udførelse og projektering.

### Underentreprise

Entreprenøren kan indgå aftaler om helt eller delvist at overlade udførelsen af arbejdet til en underentreprenør, i det omfang det er naturligt eller sædvanligt, jf. AB 92 § 5, stk. 4.

## Tilbud og tilbudsindhentning

---

### Udførsel efter regning

Bygherren skal betale hvad entreprenøren forlanger, for så vidt det ikke kan anses for ubilligt / urimeligt (princippet i KBL § 5)

Anvendelsesområde: tilbygnings- og reparationsarbejde hvor omfanget kan være svært at fastlægge.

### Indhente tilbud

- Udgør modstykket til udførsel efter regning.
- Entreprenøren afgiver tilbud på baggrund af et udbudsmateriale
- Vederlaget er fastsat på forhånd.
  - Prisregulering (betaling for ekstraarbejde) kan ske hvor der fx forekommer uforudsete jordbundsvanskeligheder.
- Tilbudsindhentningsloven

- Reguler offentlige myndigheders tilbudsindhentning sammen med EU-udbudsdirektivet. Skal acceptere ”det økonomiske mest fordelagtige tilbud”
- 
- U 2005.1648 V
  - Kommune udskød fristen for åbningen af licitationsbud efter henvendelse fra en anden bydende. Kommunen fandtes erstatningsansvarlig overfor lavestbydende.

## Indhente overslag

Er en løs forhåndsangivelse af, hvad arbejdet ud fra en fagmæssig synsvinkel skønnes at ville koste. Der er ikke tale om et løfte og dermed ikke et tilbud.

- Fortolkningsspørgsmål om afgivet overslag eller tale om tilbud:
  - Et moment der taler for overslag er, at der ikke foreligger detaljerede tegninger og beskrivelser, og prisen er typisk "rund".
  - Modsat taler en "skæv" pris for at der er tale om et tilbud.
  - U1979.177 H – Regning med loft
    - Højesteret fandt ikke, "...at der har foreligget et egentligt overslag angående en lavere reparationspris" - "egentligt overslag" synes at dække en aftale om, at prisen maksimalt må andrage x kr. (altså en aftale af typen i regning med loft.)
- Overskrides overslagsprisen markant, kan prisen formodes urimelig.
  - Jo større overskridelsen er, jo større er bygherrens chancer for at komme igennem med at prisen er urimelig.
  - Har entreprenøren forsætligt eller ved grov uagtsomhed givet et overslag der ikke kunne holde, skal han ikke honoreres fuldt ud.
    - Samme gælder hvis overskridelse ikke er meddelt bygherren.
  - T:BB 2004.138 V
    - E afgiver overslag på kr. 178.500 + moms for arbejdet. Fakturerer efterfølgende arbejdet for kr. 359.942 + moms.
    - VLR: tale om overslag, derfor som udg. pkt. pligtig at betale, MEN retten finder at prisen er ubillig og frifinder BH.

## Entreprisekontrakten

---

- Karakteristisk
  - Omfattende kontraktmateriale, successiv kontraktsindgåelse og efterfølgende supplerings af aftaler.
- *Forrang og gyldighed*, besvares ved anvendelse af almindelige aftaleretlige fortolknings- og udfyldningsregler.
  - Princippet om at nyere dokumenter går forud for ældre, finder ikke altid anvendelse. Ældre tegninger kan indeholde vigtige detaljer.
- Fortolkning om kontraktsarbejde eller ekstraarbejde.
  - Aftalesynspunktet
    - Aftaleindholdet taler for entreprenørens har påtaget sig mindre forpligtelse.

- Ekstraarbejdet kan være efter fast pris eller efter regning.
- Forudsætningssynspunktet
- Risikosynspunktet
  - Uforudsete omstændigheder. HR: bygherren bærer risikoen.
- Offergrænsesynspunktet
- *Helhedsbedømmelse*. Især vægt på hvad parterne rimeligvis har forudsat.
- Får ofte betydning om entreprenøren har gjort opmærksom på kravet inden arbejdets udførelse, og om bygherren har reklameret.

## Bygherrens ændringsret, jf. AB 92 § 14.

- Baggrund: Sørge for at entreprenøren ikke kan nægte enhver ændring med henvisning til at ønsket falder udenfor kontrakten.
- *Ændringer kan kræves*, hvis de har naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser.
  - Giver sædvanligvis entreprenøren krav på ekstrabetaling.
- Entreprenøren har *ret* til at udføre arbejdet, medmindre særlige forhold påpeges af bygherren.
- *Ændringer der fører til forsinkelser og forstyrrelser*, giver entreprenøren krav på ekstrabetaling og godtgørelser.
- *Ændringer der reducerer* entreprenørens arbejde giver denne krav på erstatning.

## Bygherrens ydelse

---

### Hovedforpligtelsen er *betaling af vederlag* (entreprisesummen)

Acontobetalingssystemet jf. AB 92 § 22, stk. 1-3.

- Betaling finder sted i takt med arbejdets udførelse (sker *1 gang om måneden*) – omfatter ekstraarbejder.
- *Betalingsfristen* er 15 dage, så bygherren har mulighed for at kontrollere det udførte arbejde.
- Entreprenøren kan kræve betaling for *købte materialer* der skal anvendes på byggepladsen indenfor 20 dage, mod sikkerhedsstillelse for kontraktmæssig levering.

Betalingsplanssystemet, jf. AB 92 § 22, stk. 4.

- Følger enten tidsplanen eller angiver på hvilke stadier de forskellige rater af enterprisesummen skal betales
- Bygherren har *ingen løbedage*, da forfaldsdagene er kendte på forhånd.

Prisregulering, jf. AB 92 § 22, stk. 6.

- Udg. pkt.: entreprenøren kan *ikke regulere* enterprisesummen som følge af ændringer i fx indeks, overenskomstmæssige arbejds lønninger eller materialepriser.
- Entreprenøren må i sin tilbudspris indkalkulere et risikotillæg (fastpristillæg)

Slutopgørelse, jf. AB 92 § 22, stk. 7-10

- Når entreprenøren har fremsendt slutopgørelse til bygherren kan han kun fremkomme med yderligere krav, hvis der er taget specificeret forbehold herom i slutopgørelsen. (eller på andet grendlag)
  - Typisk a) regningsarbejde, b) ekstraarbejde
- Ikke ethvert efterfølgende krav afskæres – 1) enighed om eksistens og 2) forglemmelse at ikke figurer i opgørelse.

- T:BB 2004.218
  - Entreprenørarbejde kom pga. BH's ændringsønsker til at strække sig over 24 uger mod oprindeligt 8, samt afstedkom 100 ekstraarbejder. Efter slutafregning fremsætter E krav om godtgørelse for mertidsforbrug. BH kunne ikke påberåbe sig § 22, stk. 7 da dennes rådgiver var klar over at E havde et yderligere krav. E's får medhold i at have krav, der blev fastsat skønsmæssigt.
  - Identifikation!?

Renter, jf. AB 92 § 22, stk. 11.

- Forrentning sker fra forfaldsdagen med rentelovens rentesats. P.t. 11%

## Biforpligtelser

Tilvejebringelse af udbudsmateriale (herunder tidsplan)

- Hvis der skal bydes, skal det give entreprenøren et egnet grundlag at byde på.
- Angive *hvad* der skal udføres og *hvornår* det skal udføres (skal dermed indeholde en tidsplan).
- Udbudsmaterialet skal indeholde oplysning om foretagne undersøgelser vedr. grundvands- og jordbundsforhold, forurening og andre hindringer.
- *Uklarheder* i udbudsmateriale kommer som udg. pkt. bygherren til skade. *Koncipistreglen*.
- KFE 1981.4 VBA
  - Voldgiftsretten udtalte at "udbudsmaterialet ved en licitation bør affattes logisk og let tilgængeligt, således at det giver tilbudsgiverne klare oplysninger som grundlag for deres beregning af tilbuddet på den forholdsvis korte tid, som er til rådighed hertil."

Drage omsorg for byggestyring / føre tilsyn.

- Omfanget afhænger af hvilken form for entreprise der er tale om.
- Koordinere arbejdet mellem fagentreprenører og føre tilsyn med total- og hovedentreprenører.

Bygherreleverancer – aftalt at bygherre står for levering af materialer.

- Sørge for at materialerne ankommer til byggepladsen i rette tid, mængde og stand.
- Hvis dette ikke sker, kan bygherren blive pålagt at betale erstatning eller godtgørelse.
- Ved valg af materialer, mat.saml. s. 46.
- ~~Bygherreleverancer forekommer hvor denne billigst kan indkøbes af denne, at bygherren eller dennes rådgiver besidder særlig fagkundskab, at bygherren selv ønsker risikoen for prisudviklingen eller at entreprenøren ønsker at undgå mangelsansvar og derfor ønsker materialer leveret af bygherren.~~

## Entreprenørens ydelse

---

**Hovedforpligtelsen er at *udføre arbejdet* resultatet til tiden og uden mangler.**

- Skal desuden præstere alle fornødne bydelser til arbejdets færdiggørelse, jf. AB 92 § 10, stk. 2, hvilket bl.a. omfatter:
  - oprydning og rømning af byggeplads,
  - deltagelse i projektgennemgang jf. AB 92 § 11, stk. 1,
  - T:BB 2002.329VBA

- HE måtte bære alle ekstraomkostninger ved sammenstyrtning der skyldtes HE's fjernelse af to støttemure. Var uden betydning at projektet var utilstrækkeligt og tilsynet burde have reageret på nedrivningen.

## Biydelser

- Foretage prøver, samt udføre kvalitetskontrol hvor dette er bestemt i udbudsmaterialet.
- Leverer materialer og andre leverancer uden ejendomsforbehold, jf. AB 92 § 10, stk. 3.
  - Materialer tilhører efter levering på byggepladsen bygherren, og kan udgøre kreditbasis for denne.
- **Husk** at § 10, stk. 3 kun regulerer forholdet mellem bygherren og entreprenøren og ikke mellem bygherren og leverandøren.
- HR: Ejendomsforbehold holder
  - U: TL § 38 – indføjet
  - U: Viderealgshensigt – forhandlergrundsætning.
  - => ejendomsforbehold kan ikke gøres gældende i entrepriseforhold.

## Risiko og aflevering

---

- Spørgsmålet om hvem der har den tidsmæssige (forsinkelsen) og /eller den økonomiske risiko for hændelige begivenheder?
  - Udg. pkt.: entreprenøren bærer den økonomiske risiko for hændelige skader frem til *afleveringstidspunktet* eller *ibrugtagningstidspunktet*.
  - "U": hvor aftalt regningsarbejde bærer bygherren risikoen.
  - Hvis bygherren leverer materialer til entreprenørens arbejde, bærer entreprenøren risikoen for disse fra modtagelsen på byggepladsen og frem til arbejdets aflevering, jf. AB 92 § 12, stk. 1, 2. pkt.
  - **HUSK** egenskyldbetragtninger.

## Risikoovergang

- Er efter AB 92 knyttet til *afleveringstidspunktet*, der også har betydning for beregning af diverse frister. 1 og 5 års gennemgang + 5 års reklamationsfrist.
- *Ibrugtagningstidspunktet* medfører risikoovergang og fritagelse for vedligeholdelsespligt. Ibrugtagningstidspunktet har ingen betydning for bygherrens ret til at kunne gøre fx mangelsindsigelser gældende.

## Forsinkelse

---

- Udg. pkt.: Den i entreprisekontrakten bestemte tidsplan er bindende for begge parter.

### Entreprenørens overskridelse af tidsfrister:

Berettiget forsinkelse: medfører *tidsfristforlængelse*, jf. AB 92 § 24.

- Sker bl.a. hvor der er tale om:
  - Ændring i arbejdets art og omfang, som krævet af BH,
  - BH's forhold eller andre entreprenørers forsinkelse,
  - Forhold som entreprenøren ikke herre over,

- Usædvanlige vejrforhold (vejrligt) der forsinker arbejdet
- Offentlige påbud eller forbud.
- T:BB 2002.329
  - E tilkendtes fristforlængelse pga. projektmæssige forhold – projektfejl.

Forsinkelse der ikke giver ret til tidsfristforlængelse

- Dvs. ingen undskyldninger efter § 24, er ansvarspådragende og kan medføre *erstatning*, jf. AB 92 § 25, stk. 2, eller dagbøder, jf. AB 92 § 25, stk. 3.
- Hovedentreprenørens forsinkelse kan skyldes: dårlig planlægning / tilrettelæggelse af arbejde, misforståelser osv.
- KFE 1997.57 VBA
  - BH's krav om dagbøder blev ikke imødekommet i et tilfælde hvor materialerne på grund af den danske eneforhandlers konkurs måtte fremskaffes fra Østrig.
- Hvor der ikke er aftalt dagbøder kan bygherren kræve erstatning for tab efter de alm. regler om ansvar for forsinkelse. Tab ~ manglende leje, renteudgifter.
- Der gives hæveret ved væsentlig forsinkelse der medfører betydelige ulemper for BH eller hvis der er forsinkelse med forhold der er af afgørende betydning for bygherren.
- KFE 1982.76 VBA
  - BH hæver kontrakt efter arbejdet på byggepladsen har ligget stille grundet vejr, mangler ved tegningsarbejde og ulovlige blokader. Ophævelsen fandtes unødvendigt vidtgående.

### Bygherrens overskridelse af tidsfrister:

- Manglende betaling
  - Entreprenør er berettiget til at *standse arbejdet* med 5 dages skriftligt varsel, jf. AB 92 § 23, stk. 1. + stk. 2 om dårlig økonomi.
  - Der er hæveret hvis betalingen fortsat udebliver.
- Berettiget forsinkelse
  - Fristforlængelse, jf. AB 92 § 26, stk. 1. Se § 24, stk. 1, nr. 3-5
- Uberettiget forsinkelse kan medføre:
  - Erstatningskrav hvor ansvarsgrundlag jf. § 27, stk. 1,
  - Godtgørelseskrav, hvor BH's forhold jf. § 27, stk. 2,
  - intet krav, fx force majeure, jf. AB 92 § 27, stk. 1.

## Mangler

---

Mangelsbegrebet

- En entreprenørydelse er mangelfuld hvis:
  - Den ikke svarer til det aftalte (fortolkning, sædvaner osv. )
  - Arbejdet ikke er udført i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt (god håndværksmæssig skik) eller i overensstemmelse med bygherrens anvisninger.
  - Materialerne ikke er som aftalt eller af sædvanlig god kvalitet
  - U 1994.612 H
    - Det af E anvendte underlag for tagpap, var i 1979 almindeligt at anvende, og der fandtes ikke grundlag for at statuere at E burde have frarådet anvendelse af sådanne plader.

- U 1992.377 H
  - E anvendt gule teglsten og mindre hældningsgrad end anbefalet af teglværket. Der var ikke påvist fejl ved teglstenene, og det kunne ikke godtgøres at afskalning skyldes den lavere hældningsgrad, E frifandtes.

Mangelsvurderingen sker ved afleveringen.

- BH kan nægte modtagelse hvis arbejdet er behæftet med væsentlige (i forhold til normal brug) mangler.
- Konkret væsentlighedsvurdering om manglerne *ikke ubetydeligt hindrer eller forsinker ibrugtagning*.
  - Ikke afgørende om manglens udbedring er udgiftskrævende.

Mangelsbeføjelserne:

- Afhjælpning, både -pligt og -ret.
  - Hvordan gennemtvinger man? Man fortæller ham at han har pligt, hvis han ikke gør det, så er der misligholdelse.
- Udbedringsgodtgørelse eller afslag.
- Erstatning for følgeskader.
- Ophævelse (hvor det udførte arbejde er af en sådan kvalitet at BH har grund til at antage, at E ikke vil være i stand til at fuldføre arbejdet uden væsentlige mangler.)

Bortfald af mangelsbeføjelserne hvis bygherren ikke reklamerer:

- Inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget, jf. AB 92 § 32, stk. 2.
- Ved byggearbejder senest 5 år efter arbejdets aflevering, jf. AB 92 § 36, stk. 1. (absolut reklamationsfrist)
  - Hvordan harmonerer dette med den nye forældelseslov?

## Springende regres

---

- Må påvises særligt grundlag for et sådant krav:
  - kontrakt (garanti fra tidligere led)
  - cession (overdragelse af krav mod tidligere led)
  - delikt
- AB 92 § 5, stk. 5 og § 10, stk. 4 giver i visse tilfælde BH adgang til at gennemføre direkte krav mod tidligere led.
- U 1995.484 H – ”Svampeangreb”
  - Ejer af ejendom indrømmet direkte krav mod tidligere ejers rådgiver, der havde overset yderligere spredning af et svampeangreb.
- U 2004.114 H – ”Mangelfuldt undertag”
  - Undertag udført af UE mangelfuldt. HE er gået konkurs i mellemtiden. UE fastslås erstatningsansvarlig direkte overfor BH, uanset at HE burde have opdaget manglerne.

## Tekniske rådgivere

---

- Teknikerfuldmagten baserer sig på:
  - reglerne i AB 92
  - sædvane
  - adfærdsfuldmagt

- Identifikation
- Forpligtelserne:
  - Projekteringsforpligtelse (ingen fuldmagt)
  - Tilsynsforpligtelse (afgrænset fuldmagt)
- Rådgiveransvar: culpaansvar på baggrund af en professionsansvar (branchenorm)
  - T:BB 2000.86 VBA
    - Rådgiver der i tunnelprojekt havde byttet om på højre og venstre side, ifaldt erstatningsansvar.

## Skadesforvoldelse og forsikring

---

- Entreprenørers gensidige skadesforvoldelse er BH uvedkommende, jf. AB 92 § 12, stk. 2.
- Det er et krav at bygherren tegner brand- og stormskade forsikring, jf. AB 92 § 8, stk. 1.
  - Hvis forsikring af dette undlades påhviler risikoen for brand og storm bygherren.
    - + Entreprenøren kan antageligt hæve, jf. AB 92 § 41, stk. 2.
- Entreprenørerne skal tegne sædvanlig ansvarsforsikring for skader, jf. AB 92 § 8, stk. 3.

## Sikkerhedsstillelse i entrepriseforhold

---

Entreprenørens sikkerhedsstillelse overfor bygherren

- Stilles senest 8 arbejdsdage efter entrepriseaftalens indgåelse
- Betyggende bank- eller sparekassegaranti
- Indtil aflevering svarende til 15 % af entreprisum
- Efter aflevering svarende til 10 % af entreprisum
- 1 år efter aflevering svarende til 2 % af entreprisum.
- Ophører efter 5 år. (Reklamationsfristen)

Bygherrens sikkerhedsstillelse overfor entreprenøren

- Kun stilles hvis krævet af entreprenør, jf. § 7
- Betyggende garanti på 3 mdr. gennemsnitsbetaling. eller min. 10% af entreprisummen.

Entreprenørtransporter til eje eller sikkerhed:

- Entreprenørs tilgodehavende hos bygherren = simpel fordring.
- Hovedtransport = krav mod bygherren, beskyttelse opnås ved denunciation, jf. GBL § 31.
- Videretransport = videreoverdragelse af en sikkerhed (kravet mod bygherren), beskyttelse opnås ved denunciation.
- Eftertransport = videregivelse af krav mod hovedentreprenøren, beskyttelse opnås ved denunciation.

## Tvister

---

- AB 92: Afgørelse ved særlig voldgiftsret
- Sammensætning af voldgiftsret, s. 99