

Fra: [Martin Yhlén](#)
Til: [AB-udvalget](#)
Cc: [Bodil Krohn Hansen](#)
Emne: J.nr. BS0601-00007
Dato: 12. marts 2018 08:30:32
Vedhæftede filer: [image001.png](#)
[Høringssvar over Udkast til AB 18 og ABR 18.pdf](#)

På vegne af Annette Blegvad har jeg hermed fornøjelsen af at sende Arkitektforeningens bemærkninger til høring over udkast til Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 18) og til Almindelige Betingelser for rådgivning og bistand inden for bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18).

Med venlig hilsen

Martin Yhlen

Martin Yhlen
Politisk konsulent / Political Advisor

+45 2264 3817



Akademisk Arkitektforening
Danish Association of Architects
Åbenrå 34 DK-1124 København K

www.arkitektforeningen.dk

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
E-mail: ab-udvalget@tbst.dk
J.nr. BS0601-00007.



**ARKITEKT-
FORENINGEN**
*Danish Association
of Architects*

Akademisk Arkitektforening
Åbenrå 34
DK-1124 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

Høring over udkast til Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 18) og til Almindelige Betingelser for rådgivning og bistand inden for bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18)

Dato
12. marts 2018

Arkitektforeningen takker for det tilsendte materiale og for muligheden for at afgive høringssvar om udkast til Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 18) og til Almindelige Betingelser for rådgivning og bistand inden for bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18).

Overordnede bemærkninger til notat om AB-udvalgets overordnede overvejelser

1.1. Grunddokumenterne, AB, ABR og ABT

AB-udvalget angiver, at man anser den oprindelige opdeling af ABR, AB og ABT for hensigtsmæssig med følgende begrundelse: *"Da totalentreprise er en meget udbredt aftaleform og ...()... er indarbejdet, har udvalget valgt at fastholde ABT som et grunddokument ved siden af AB og ABR."*

Uden at skelne mellem leverancer/bygge-/anlægsarbejder og rådgivning, forklarer AB-udvalget så, at det gælder for alle tre udkast til aftalegrundlag - AB/ABT/ABR - at de er udarbejdet med henblik på ikke at blive anvendt, hvis bygherren er forbruger. Private bygherrer henvises til "AB-Forbruger 2012", der som bekendt er udformet med henblik på udførelse af bygge-/anlægsarbejder, ikke teknisk rådgivning og bistand.

1.3. Forenklede AB og ABR

AB-udvalget angiver i afsnittet om et forenklet AB at:

De forenklede AB er tænkt anvendt på en bygge- eller anlægsopgave, der

- er relativt lille i henseende til omfang, tid og økonomi, eller

- er enkel i henseende til opgavens karakter eller organisering

Det undrer Arkitektforeningen, at AB-udvalget ikke som en tredje præmis eksplicit nævner klientens status som offentlig/professionel bygherre, når den "Forenklede AB" netop vil blive udarbejdet med henblik på de opgavetyper eller klienter, som ikke kan henvises til enten AB 18 eller AB Forbruger.

Arkitektforeningen mener, at notatet må forstås, som om AB-udvalget ønsker fire aftalegrundlag for kontrakter indgået mellem bygherrer og entreprenører, hhv. ABT 18, AB 18, "Forenklet AB" og AB-Forbruger.

Arkitektforeningens bemærkninger til ABR 18

Overordnede bemærkninger

Når ABR 89/18 ikke kan lægges til grund for arkitekters og ingeniørers aftaler med private bygherrer, hvilket aftalegrundlag skal ifølge AB-udvalget så anvendes ved indgåelse af rådgiverkontrakter?

Her er svaret åbenbart den ligeledes "Forenklede ABR" (eller "ABR-Forbruger"?), som af AB-udvalget i afsnit 1.3. Forenklede AB og ABR i Notat om AB-udvalgets overordnede overvejelser:

De forenklede ABR er tænkt anvendt på en rådgivningsopgave, der

- *er relativt lille i henseende til omfang, tid og økonomi, eller*
- *er enkel i henseende til byggeopgavens karakter eller organisering, eller enkel i den forstand at opgaven kun omfatter en afgrænset, f.eks. bygherrerådgivning, eller bistand ved udformning af en indledende analyse eller et byggeprogram eller et projektforslag."*

Men der står ikke noget om "forbruger", og disse forudsætninger er ikke typiske for løsning af rådgivningsopgaver for private bygherrer.

Ombygninger og tilbygninger til privatboligen udgør et væsentligt forretningsområde for mange medlemmer af Arkitektforeningen med et momsnummer, for samtlige medlemmer af Danske Boligarkitekter og for en stor andel – næsten halvdelen - af Danske ARKs medlemsvirksomheder.

Sådanne rådgivningsopgaver for private husejere udgør måske ikke den væsentligste omsætning blandt Danske ARKs medlemsvirksomheder, men udgør projekter med en høj kompleksitet, et relativt stort budget for begge aftalepartier (i forhold til en privatøkonomi eller enkeltmands-virksomhed), ligesom opgaverne forudsætter en professionel ansvarsforsikring, indbefatter ansøgning om byggetilladelse, afholdelse af udbud, bistand ved indgåelse af entreprisekontrakt, fagtilsyn og byggeledelse i udførelsesfasen, mangelgennemgang og overdragelsesforretning.

Hvis ABR 18 vedtages i sin nuværende form må den 'Forenklede ABR', hhv. 'ABR-Forbruger' forventes at blive reducerede udgaver heraf.

AB-udvalget definerer således med udkastet til ABR 18 rammen for et ny aftalegrundlag for rådgivere og private bygherrer, som privatpraktiserende arkitekter og ingeniører med private klienter/bygherrer ikke har mulighed for at øve indflydelse på, - på trods af ABR 89 er en aftaleform, der gennem næsten 30 år er *meget udbredt og indarbejdet*.

Helt overordnet mener Arkitektforeningen at der er en mangel på frister samt konsekvenser ved manglende overensstemmelse med ABR 18 regelsættet.

Specifikke bemærkninger til ABR 18 (Arkitektforeningens forslag til tilføjelser er markeret med fed).

Ad §4 stk. 2 a: rådgivningens omfang, herunder de ydelser, som rådgiveren skal levere (**projektering, projekteringsledelse, byggeledelse, fagtilsyn og projektopfølgning**)

Ad §4 stk. 2 b: rådgiverens honorar, herunder honorarform og satser **samt afregning**.

Ad §4 stk. 2 d: (kommentar) organisationsform er ikke defineret tydeligt

Ad §4 stk. 4 og 5: (kommentar) Arkitektforeningen foreslår at stk. 4 og 5 slås sammen.

Ad §5 stk. 5: Stk. 5. Der bydes på grundlag af de oplysninger, som er indeholdt i udbudsmaterialet. Afhængigt af materialets detaljeringsgrad, honorarformen og opgaven skal materialet være udformet således, at der er klarhed over **alle** ydelser og vilkår.

Ad § 9 stk. 3: (kommentar) og hvad skal rådgiverne så gøre? Skal han gøre noget i forlængelse af at have gennemgået bygherrens budget??

Ad § 10stk 1 og 2: (kommentar) bør placeres under § 2 Definitioner da denne paragraf er indført i denne revidering.

Ad §11 stk. 3 og 4: (kommentar) hvad hvis man ikke gør det anførte?

Ad §11 stk. 6: "(kommentar) Snarest muligt" er for vagt – Arkitektforeningen anbefaler at bruge straks i stedet.

Ad §15: (kommentar) Burde der her henvises til såkaldte IKT aftaler?

Ad §23 stk. 1: (kommentar) Burde flyttes til § 4 stk. 2 (a)

Ad §23: (kommentar) Hvorledes afregnes/fordeles dette? Er det tanken at entreprenøren skal betale for den del af projekteringsledelsen der vedrører entreprenøren projektering, når nu bygherren pålægges denne nye omkostning – eller er det gratis for denne?

Ad §24 stk. 1: (kommentar) Burde flyttes til § 4 stk. 2 (a)

Ad §25 stk. 1: (kommentar) Delen om at tage stilling til om fagtilsyn indgår i aftalen burde flyttes til § 4 stk. 2 (a), dermed formuleres paragraffen:

Bygherren og rådgiveren skal tage stilling til i hvilket omfang rådgiveren skal være tilstede på byggepladsen eller skal kunne tilkaldes af bygherren eller dennes entreprenør.

Ad §27 stk. 4: (kommentar) Arkitektforeningen anbefaler at 'snarest muligt' ændres til straks.

Ad §46 stk.1: (kommentar)

Arkitektforeningen opfordrer Udvalget til at drøfte denne paragraf yderligere. Arkitektforeningen er af den opfattelse, at rådgiverne her kommer meget i fokus. Udvalget bør folde problemstillingen mere ud – måske i eksempelsamlingen – idet det er opfattelsen, at der ses for forenklet på problemstillingen, idet her blandes entreprenørens prissætning og rådgivernes estimater sammen: entreprenøren kan eksempelvis strategisk prissætte det af rådgivere beskrevne højt hvorved et alternativt måske eget produkt fremstår billigt.

Ad §46 stk.: (der stilles her et alternativt forslag til formulering)

Rådgiverne skal tillige efter påkrav foretage omprojektering, såfremt bygherren i udførelsesfasen er nødsaget til og har mulighed for at foretage besparelser i projektet for at udligne evt. overskridelser på grund af nødvendige ekstraarbejder som følge af rådgiverens projekteringsfejl og/eller mangler, hvorom der er enighed – og kun i det tilfælde at bygherren ikke i øvrigt kan holdes skadefri ved rådgivers alm. ansvarsforsikringsdækning.

Supplerende Kommentar: Udvalget bør også se på hvorledes dette i praksis kan udfolde sig i et udførelsesforløb, hvor tiden er knap – at opnå enighed om hvilken fejl der er begået, hvorledes denne prissættes osv.

Ad §50 stk. 4: (kommentar) Beløbssum bør udgå.

Ad §52 stk. 4: (kommentar) Bør udgå – ikke relevant.

Ad §59-64 J Tvister: (kommentar) Arkitektforeningen er enig i ønsket om at optimere tidsforbrug til løsning af konflikter, men finder at den procedure som fremgår af §59-63 primært vil kunne finde anvendelse på meget store sager. Dermed tilgodeser man ikke bredden af projekter hvor ABR må antages at indgå i aftalegrundlaget. Arkitektforeningen vil derfor kraftigt opfordre til, at der fortsat også gives mulighed for afgørelse af rene honorartvister ved et af organisationerne herfor nedsatte permanente udvalg.

Arkitektforeningens bemærkninger til AB 18

Specifikke bemærkninger til AB 18 (Arkitektforeningens forslag til tilføjelser er markeret med fed).

Ad §5 stk. 6: Bygherren skal snarest muligt give meddelelse til de tilbudsgivere, hvis tilbud ikke antages **dog ikke senere end 20 arbejdsdage**

Ad §11 stk. 4.: Stk. 4. Parterne skal på anmodning dokumentere, at forsikringerne er i kraft **og dækker den samlede garanti- og ansvarsperiode.**

Ad §15 stk. 1.: (kommentar) Bygherren afsætter de bestemmende hovedlinjer og højder (koter), mens al øvrig afsætning foretages af entreprenøren. Arkitektforeningen ser gerne at denne præciseres yderligere.

Ad §17: (kommentar) Der bør tilføjes en bestemmelse omkring entreprenørens delbetaling for projekteringsledelsen.

Ad §19 stk. 6: (kommentar) Hvorfor skal der oplyses hvor meget tid som er brugt på de enkelte dele af projektgennemgangen? – det har vel ingen reel betydning for forholdet?

Arkitektforeningen står til rådighed med uddybende kommentarer i forbindelse med denne høring over udkast til Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 18) og til Almindelige Betingelser for rådgivning og bistand inden for bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18).

Med venlig hilsen

Annette Blegvad
Konst. direktør Arkitektforeningen