

Nr. 28 af 12. marts 2018

Fra: [Lone Bendorff Farrell \(LBF\)](#)
Til: [AB-udvalget](#)
Cc: [Bitten Munk Warmdahl](#)
Emne: Høringssvar Almindelige Betingelser for rådgivning og bistand inden for bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18)
Dato: 12. marts 2018 12:45:13
Vedhæftede filer: [image001.png](#)
[Høringssvar_12_marts_2018.pdf](#)

Til AB Udvalget,

Vedhæftet fremsendes høringssvar vdr. udkast til ABR18.

Med venlig hilsen • Kind regards

Lone Bendorff Farrell

Vice-koncerndirektør/COO, Chefjurist, Advokat, LL.M • COO, General Counsel, Attorney-at-law, LL.M

D: +45 3016 8430, lbf@cfmoller.com
Europaplads 2, 11., 8000 Aarhus C, Danmark, www.cfmoller.com

C.F. Møller

Aarhus • Copenhagen • Aalborg • Oslo • Stockholm • London

Hørings svar

vedr. høring over udkast til Almindelige Betingelser for rådgivning og bistand inden for bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18)

Indledningsvist bemærkes det, at det fremstår mindre hensigtsmæssigt, at Almindelige Betingelser for rådgivning og bistand inden for bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18) sendes i høring på et tidspunkt, hvor uddybende appendix, betænkning/ bemærkninger og Ydelsesbeskrivelser ikke foreligger. Det må forventes, at de stadig udestående dokumenter udgør en væsentlig del af forståelsen af det samlede regelsæt for rådgivning og bistand indenfor bygge- og anlægsvirksomhedsområdet. En høring for så vidt angår udkast til Almindelige Betingelser for rådgivning og bistand inden for bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18) kan således kun give et halvt indblik i, hvorledes branchen opfatter det nye regelsæt. For de personer og virksomheder, der investerer tid i at afgive et høringssvar er dette ikke hensigtsmæssigt.

Når ovenstående er sagt, er det selvfølgelig glædeligt, at man er nået i mål med et nyt sæt aftalevilkår for rådgivning og bistand inden for bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18). Det er ligeledes glædeligt, at det nye aftalesæt stiller krav til både bygherresiden og til rådgiversiden. Aftalesættets værdi ligger selvfølgelig i høj grad i, hvor meget det vil blive brugt, uden ændringer og tilføjelser. Af samme grund ser vi det mindre hensigtsmæssigt, at udkastet til ABR18 indeholder bestemmelser f.eks. omkring betalings- og vedståelsesfrister, som en flerhed af offentlige bygherrer ikke vil kunne leve op til, og derfor må forventes at fravige fra dag 1. Skabes der allerede fra dag 1 en "fravigelseskultur", hvor man naturligt tager lidt flere fravigelser med, end de mere ukontroversielle omkring vedståelsesfrister, kan vi frygte, at den procesoptimering der gerne skulle kunne høstes ved at arbejde med samme aftalesæt på alle større opgaver ikke opnås. Samtidig vil rådgiversiden ikke opleve, at de imødegåelser man i forhandlingsforløbet har givet, giver nogen form for sikkerhed for et forudsigeligt og afbalanceret aftaledokument. En klar tilkendegivelse fra de offentlige bygherrer om, at ABR18 vil danne grundlaget for kommende offentlige udbud af relevant størrelse vil være meget velkomment.

Overordnet set, giver det nye aftalesæt samtidig en bekymring for den fremtidige byggeproces, hvor man kan frygte mindre byggeri for pengene, da administration og gensidig kravudveksling fylder langt mere end hidtil. Det er åbenbart, at det nye regelsæt blot ved sin længde og sproglige kompleksitet skaber øget behov for involvering af jurister i processerne på begge sider af bordet, uden at dette nødvendigvis bidrager til forøget sikkerhed for gode samarbejdsprocesser og slutprodukter. Bygherresidens ønske om øget forudsigelighed særligt på hovedparametre som tid og økonomi er bestemt forståeligt, men vi deler ikke umiddelbart opfattelsen af, at dette bedst opnås ved omfattende regler omkring reklamation og tvisteløsning.

Den forøgede kompleksitet ser vi samtidig som et problem særligt for de mindre og mellemstore virksomheder, som man ikke kan forvente vil kunne skabe økonomi i projekter med forøgede administrative krav, hvor bredde i medarbejderstaben herunder ansættelse af jurister el.lign. vil være et

must. Dermed skubber man med den nye ABR18 til en konsolidering i rådgiverbranchen, med heraf følgende færre udbydere, hvilket ikke kan være gavnligt for konkurrencen i branchen

For så vidt angår de mere konkrete problemstillinger, så fremgår det af AB 18 §4 stk. 2 at udbudsmaterialet skal være entydigt, og at der skal være klarhed over ydelser. Dette gælder både for rådgiver og entrepriseudbud, og følger jo i øvrigt også af gældende udbudslovgivning.

Det bør følge af ovenstående, at entreprenørerne vil have en forpligtelse til at spørge ind til udbudsmaterialet allerede i tilbudsperioden, såfremt udbudsmaterialet måtte vise sig ikke at være entydigt/ er uklart, således at der kan gives tilbud på et ensartet grundlag for alle.

Af ABR 18 §27 stk. 1 fremgår det, at der skal afholdes projektgennemgang med entreprenørerne bl.a. med henblik på at "give entreprenøren mulighed for at præge byggeprocessen ved at påpege uhensigtsmæssigheder i projektet, på at afdække risici og forberede håndtering heraf, samt på at afdække uklarheder og utilstrækkeligheder i projektet."

Projektgennemgange afholdes først efter kontraktindgåelse med entreprenørerne. Hvis entreprenøren først her påpeger evt. uklarheder og utilstrækkeligheder, hvordan har han da kunnet afgive en pris og hvad er i så fald indeholdt i prisen? Det betyder vel i realiteten, at der ikke har været tale om ligebehandling for de bydende entreprenører.

Entreprenørerne skal have mulighed for at påpege "uhensigtsmæssigheder" i projektet, ganske som det er tilfældet i dag. Uhensigtsmæssigheder kan for en entreprenør være, at han finder, at de valgte løsninger vil kunne ændres til at blive mere prisbillige eller udførelsesmæssigt mere rationelle alt efter den enkelte entreprenørs indkøbsaftaler og udførelsesmetoder. Det kan variere fra entreprenør til entreprenør. Han vil således kunne påpege løsninger i projektet, som vil være billigere for bygherren (og evt. for ham selv) og/eller som evt. vil kunne spare tid i udførelsen.

Der kan være mange kriterier at vælge løsninger ud fra, og hvis ellers rådgiver har projekteret indenfor den aftalte pris og tid, vil den omprojektering, som kan blive nødvendig, hvis bygherren vælger at følge entreprenørens forslag, så ikke være at betragte som ekstraydelser?

Der kan være mange fordele ved at inddrage entreprenørerne i valg af løsninger, men det er sent i forløbet at gøre det, efter at udbudsprojektet allerede er projekteret frem til at være éntydigt og uden uklarheder. Udkast til Almindelige Betingelser savner som vi ser det, en beskrivelse af konsekvenserne af de beslutninger omkring projektændringer der vil skulle ske i forbindelse med projektgennemgange, som jo vil kunne forekomme af flere omgange på et givet projekt, og med flere entreprenører, hvis respektive forslag vil kunne indgribe i hinanden med nye kollisioner og behov for opretning til følge.

I den endnu mere konkrete afdeling fremstår § 34 stk. 3 som uklar. Der tales om betalingstid for ekstraarbejder, hvor der skal betales "inden rimelig tid, med mindre særlige forhold gør, at dette ikke er muligt". Det er svært at forestille sig, særlige forhold, der skulle gøre det svært at levere en pengeydelse, hvor forholdet ikke alligevel ville være omfattet af almindelig force majeure. Bestemmelsen bør omformuleres eller helt udgå.

I § 31 er det samtidig uklart hvilken rådgiver, der er tale om.

§ 50 stk. 4 omhandler begrænsningen af rådgivers ansvar der fremadrettet vil være 2 x det aftalte rådgiverhonorar eller minimum 2, 5 millioner, med mindre det er aftalt at tegne en projektansvarsforsikring, idet ansvaret i givet fald forudsættes at følge forsikringssummen. Dette oplever vi som en uhensigtsmæssig ændring for såvel bygherrer som for små og store rådgivere.

En bygherre forudsættes ikke at kunne forsvare, at der tegnes en projektforsikring med en mindre dækningssum, end hvad der ville svare til 2 x det aftalte rådgiverhonorar. Dermed indebærer henvisningen til muligheden for at tegne en projektansvarsforsikring ikke et alternativ til bestemmelsens øvrige to led. Blot skal det i den forbindelse nævnes, at en projektforsikring med en dækningssum på 50 millioner i dagens marked koster ca. 1.5 millioner kroner i præmie. Midler der alene kan komme fra byggeriets budgetsummer, enten direkte således at bygherre tegner forsikringen eller indirekte gennem rådgiverens honorar, der i givet fald vil skulle rumme en post til dækning af forsikringspræmier. Det må i øvrigt forudsættes, at der fremadrettet skal betales højere præmie, pga. ABR18's generelle forøgelse af rådgivernes ansvar og specifikt pga. behovet for at medforsikre også konventionalboden efter ABR18 § 49, stk. 2.

På store sager vil 2 x honoraret samtidig give behov for meget store forsikringsdækninger, da hverken bygherre- eller rådgiverside formodentlig vil acceptere et ikke-forsikringsdækket ansvar. Dette er dækninger, der ikke nødvendigvis kan opnås i det danske forsikringsmarked, hvilket alene vil forøge omkostningerne til reassurance mv.

Samtidig vil de store rådgivervirksomheder fremadrettet opleve at deres løbende forsikringer alene i meget begrænset omfang vil kunne bringes i anvendelse, uden en væsentlig forhøjelse af dækningssummen. Dette vil igen påvirke præmien for den løbende forsikring, ikke kun for de store spillere men også for de små og mellemstore virksomheder, der fremadrettet i videre omfang vil være alene om at gøre forsikringsproduktet "løbende ansvarsforsikring" attraktivt for forsikringsmarkedet. Det er nærliggende at tro, at dette også vil koste på præmien.

Ydermere vil minimumsansvaret på 2,5 millioner per sag gøre det meget lidt attraktivt at arbejde på små sager. Igen med særlig ulempe for de små og mellemstore virksomheder, der jfr. ovenfor i forvejen er hårdt ramt af de øgede krav til dokumentation, reklamation og organisation, men selvfølgelig også uhensigtsmæssigt for bygherrer, der vil opleve mindre interesse for de små opgaver.

Med venlig hilsen

Bitten Munk Warmdahl

Direktør | Partner

ERIK arkitekter A/S

Lone Bendorff Farrell

Vice-koncerndirektør/COO

C.F. Møller Danmark A/S

