

Fra: [Anette Lyneborg Sørensen](#)
Til: [AB-udvalget](#)
Emne: j.nr. BS0601-00007 Høringssvar fra Aarhus Kommune
Dato: 12. marts 2018 16:56:22
Vedhæftede filer: [Høringssvar fra Aarhus Kommune vedr. udkast til AB18 og ABR18_12032018.pdf](#)

Hermed høringssvar fra Aarhus Kommune vedrørende udkastet til AB18 og ABR18.

Med venlig hilsen

Anette Lyneborg Sørensen

Fuldmægtig

M +45 4187 3680

E anls@aarhus.dk

EJENDOMME

Center for Administration og Ejendomme

Teknik og Miljø

Aarhus Kommune

Grøndalsvej 2, 8260 Viby J, T +45 8940 2000

admejd@aarhus.dk www.aarhus.dk



Notat

12. marts 2018
Side 1 af 5

Til	Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Til	Orientering
Kopi til	

TEKNIK OG MILJØ

Center for Administration og Ejen-
domme
Aarhus Kommune

Mrk. j.nr. BS0601-00007

Høringssvar fra Aarhus Kommune vedr. udkast til AB18 og ABR18

Stab

Grøndalsvej 2
8260 Viby J

Direkte telefon: 41 87 36 80

E-mail:

admejd@aarhus.dk
Direkte e-mail:
anls@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sagsbehandler:

Anette Lyneborg Sørensen

1. Indledning

Aarhus Kommune er glade for at den længe ventede revidering af AB-systemet nu er ved at være færdig og takker for muligheden for at kommentere på udkastene til AB 18 og ABR 18.

Indledningsvis skal det understreges, at Aarhus Kommune er meget positiv over for de revideringer, der er der lavet og er af den opfattelse, at de langt hen ad vejen imødekommer de tilpasninger Aarhus Kommune har haft til AB 92 og ABR89.

Aarhus Kommune finder imidlertid anledning til at fremhæve en række opmærksomhedspunkter og ændringsforslag til nogle af elementerne/bestemmelserne i udkastene. I det følgende vil Aarhus Kommune fremhæve de væsentligste kommentarer til udkastene til henholdsvis AB 18 og ABR 18.

2. AB 18

Generelt finder Aarhus Kommune, at det er godt, at diverse procedurer ved f.eks. færdiggørelse, aflevering og håndtering af ekstraregninger er blevet præciseret og strammet op. Aarhus Kommune er også meget tilfreds med at reglerne omkring en fælles projektgennemgang er blevet uddybet, så det fremmes, at parterne tidligt i processen opnår en fælles forståelse af projektet.

Aarhus Kommune vurderer dog, at det må forventes, at i al fald kommunale bygherrer også i fremtiden vil finde anledning til at lave tilpasninger til bestemmelserne i AB 18. I den forbindelse skal særligt fremhæves følgende emner:

2.1. Udbudsreglerne

Offentlige bygherre er underlagt Udbudslovens regler, og det i sig selv vil medføre et behov for fravigelser til AB 18.



Som eksempel kan fremhæves vedståelsesfristen i § 5 stk. 5 på 20 dage, som alt overvejende vil være en alt for kort frist i forhold til at gennemføre en tilbudsevaluering samt verificering af ESPD'en.

Aarhus Kommune ser endvidere en uhensigtsmæssighed i forbindelse med placeringen af Entreprenørens tilbud i rangordningen i § 6 stk. 3. Det bemærkes, at udbudsreglerne medfører en betydelig begrænsning af muligheder for ved aftalens indgåelse af acceptere ændringer i forhold til den udbudte opgave. Der vil et tilbud - eller alle dele af et tilbud – ikke altid uden videre kunne have forrang for udbudsmaterialet.

Også entreprenørens ret til at udføre ændringer jf. § 23 stk. 2 kan give en offentlig bygherre udfordringer, idet denne kan være forpligtet til at udbyde en ændring, hvis fx værdien af ændringsarbejderne overstiger tærskelværdien. Det er derfor afgørende, at det enten i bestemmelsen eller i det mindste i bemærkningerne hertil præciseres, at denne ret ikke gælder, såfremt bygherren er forpligtet til at udbyde ændringsarbejderne.

Aarhus Kommune ser gerne, at AB 18 i højere grad søger at tage højde for de udfordringer og forpligtigelser udbudsreglerne medfører i forbindelse med indgåelse og gennemførelse af entrepriseaftaler, herunder f.eks. regulering efter enhedspris i §24 stk. 1. Udbudslovens § 180 stk. 1, nr.2, 2. led angiver, at en ændring ikke må overstige +/-15% af værdien af den oprindelige kontrakt. Ved en ændring på over 15% af entreprisensummen risikerer bygherren, at der iht. Udbudsloven er tale om en væsentlig ændring, da den ikke længere er omfattet af undtagelsen i §180. Hvis der er tale om en væsentlig ændring, vil ændringen ikke kunne anses for at være en ændring i medfør af kontrakt, men en ændring af kontrakt og vil derfor kræve et selvstændigt udbud. Det kan overvejes, om ikke grænserne for ændringer i AB18 bør svare til grænserne i Udbudslovens § 180 stk.1

2.2. Projektering

Aarhus Kommune er meget positiv overfor de supplerende bestemmelser om entreprenørprojektering, projektmangler og projektgennemgang.

Aarhus Kommune ser dog nogle udfordringer i formuleringen af bestemmelserne.

Det er således ikke altid helt entydigt, hvornår et krav er formuleret som et funktionskrav. Da det ikke altid er helt klart, forudser Aarhus Kommune at bestemmelsen i § 17 stk. 1 kan give anledning til en del tvister. Aarhus Kommune finder det derfor afgørende at Bemærkningerne til AB 18 giver en vejledning om, hvornår et krav skal betragtes som et funktionskrav med den konsekvens, at entreprenøren har projekteringsansvaret.

Aarhus Kommune finder det i øvrigt meget vigtigt at sikre, at bygherren ikke ved deltagelse i projektgennemgang og godkendelse af et projekts levering påtager sig et ansvar for projektfejl.

Når § 17 stk. 8 forpligter bygherren til at angive eventuelle mangler ved det leverede, ser Aarhus Kommune gerne, at bestemmelsen samtidig præciserer, at bygherrens manglende angivelse af en mangel ikke medfører, at denne får et ansvar eller medansvar for projekteringsfejle.

12. marts 2018

Side 2 af 5



2.3. Retsvirkning af manglende reaktion

Der er tilføjet mange bestemmelser, som pålægger parterne en handlepligt, uden at det er præciseret, hvilke retsvirkninger der er knyttet til en manglende reaktion.

Når desuden bestemmelsen i § 40 stk. 3 indeholder en så klar beskrivelse af bygherrens handlepligt med tilhørende præklusionsvirkning, forstærkes ubalancen og risikoen for lange tvister, når der ikke samtidig er knyttet en frist og dertilhørende retsvirkninger til et krav fra entreprenøren om betaling for forcering jf. 41 stk. 2. Det kunne være hensigtsmæssigt om et krav fra entreprenøren om betaling for forcering kom "snarest muligt og senest efter 5 arbejdsdage". Entreprenøren skal på anmodning fra bygherren sende dokumentation for, hvorfor han mener sig berettiget til betaling.

En sådan proces vil kunne medvirke til at afdække eventuelle uenigheder og tvister og dermed til at få dem hurtigere løst.

2.4. Back to Back aftaler

Aarhus Kommune finder det beklageligt, at bestræbelserne på at begrænse bygherrens muligheder for at rette krav direkte imod underentreprenører i § 8, stk. 4 er blevet så vidtgående. Aarhus Kommune finder, at en mere balanceret løsning kunne have været at begrænse muligheden tidsmæssigt til 5 år.

Aarhus Kommune stiller i sine nuværende tilføjelser til AB 92 krav om, at entreprenørens eventuelle aftaler med underentreprenører skal ske på samme vilkår, som Aarhus Kommunes aftale med entreprenøren. Aarhus Kommune benytter sig således af Back to Back aftaler.

Aarhus Kommune ser derfor gerne, at begrænsningen af mulighederne for at rette krav direkte mod underentreprenører kombineres med kravet om, at det som udgangspunkt ikke er muligt at begrænse ansvaret for forholdet mellem entreprenøren og underentreprenøren ud over det, der følger af aftalen mellem bygherren og entreprenøren.

2.5. Uklarheder og behov for præciseringer eller fravigelser i øvrigt

Som indledningsvist anført forventer Aarhus Kommune, at der også i fremtiden vil være behov at lave visse tilpasninger til bestemmelserne i AB 18. I den forbindelse skal særligt fremhæve følgende:

Formuleringen i § 4 stk. 7 synes u hensigtsmæssigt. Aarhus Kommune vurderer, at mange særlige forhold – fx kvalitetsmæssige forhold – ikke nødvendigvis vil være til hinder for at en bygning tages i brug, men at de stadig vil være af væsentlig betydning for bygherren. Aarhus Kommune finder derfor at den afsluttende formulering i § 4, stk. 7 kan give anledning om tvivl om, hvorvidt bygherren kan anføre særlige forhold af væsentlig betydning i udbudsmaterialet selv om de stringent set ikke er til hinder for ibrugtagning. Aarhus Kommune foreslår, at bestemmelsen udgår og at § 4 stk. 6 i stedet formuleres som følger: "Udbudsmaterialet skal endvidere indeholde oplys-

12. marts 2018

Side 3 af 5



ninger om andre forhold, der er af væsentlig betydning for bygherren og andre oplysninger, der må anses for at være af betydning for entreprenørens tilbud.

12. marts 2018
Side 4 af 5

Aarhus Kommune ser gerne, at det i § 5, stk. 2. præciseres, at entreprenøren har pligt til at gøre sig bekendt med forholdene på stedet, fx adgangsbe- grænsninger, så efterfølgende diskussioner om synlige fysiske forhold ikke bliver et tema, og så håndteringen af sådanne er en præmis ved udførelsen af entrepris og de tilbudte ydelser.

§ 10 medfører krav om, at bygherren stiller sikkerhed. Aarhus Kommune finder det ikke nødvendigt, at offentlige myndigheder stiller sikkerhed. Aarhus Kommune stiller i dag krav om, at entreprenører der medtages på kommunes forsikringer betaler udgiften til selvrisiko, såfremt skaden skyldes en culpøs eller forsætlig handling. Aarhus Kommune finder en sådan an- svarsfordeling rimelig, og foreslår derfor, at § 11, stk. 1 ændres.

I § 8, stk. 2 og flere andre steder henvises til "1., 2., 3. eller 4. pkt.". Aarhus Kommune foreslår pkt. ændret til "punktum" for at tydeliggøre hvortil der henvises, som det fx gøres i § 45 stk. 3. Det bør konsekvensrettes i såvel AB18 som ABR18.

Aarhus Kommune foreslår, at det i § 49 præciseres, at tidspunktet for af- hjælpning af mangler skal aftales med bygherren. Herved undgås tvivl om, hvem der kan bestemme tidspunktet, og risikoen for at tidspunktet medfører afledte driftstab eller andre følgeomkostninger minimeres.

Aarhus Kommune foreslår, at alle beskrivelser vedrørende mangler og man- gelsansvar samles i afsnit G, herunder også § 8 stk. 4.

3. ABR 18

Aarhus Kommune er meget positiv over for den modernisering, der er der la- vet af ABR 89 og harmoniseringen med den øvrige del af AB-systemet. Aar- hus Kommune hilser særligt den øgede fokus på granskning af rådgivnings- ydelser samt omprioriteringsklausulen velkommen.

Aarhus Kommune har således alene følgende få bemærkninger til udkastet til ABR 18:

I § 10 defineres forskellige rådgivningsformer. Aarhus kommune foreslår, at alle definitioner samles i § 2.

I forbindelse med rådgivningsaftalen er der en række forhold, der stiller krav til, at bygherren selv på kontraktindgåelsestidspunktet er i stand til at vurdere



projektets/byggeriets tidsforbrug og kompleksitet – herunder f.eks. udarbejdelse af hovedtidsplanen, samt om rådgiveren skal forestå projektgennemgangen (ikke kun deltage). Derfor er det vigtigt, at ydelsesbeskrivelsernes opdatering følger efter hurtigst muligt, så der er en sammenhæng.

12. marts 2018
Side 5 af 5

Aarhus Kommune foreslår, at ” en valgt kvalitet...” i § 2 stk.2 ændres til ”en valgt kvalitet, funktion og ydelse...”

Aarhus Kommune ser, tilsvarende AB18 § 6 stk. 3, en uhensigtsmæssighed i forbindelse med placeringen af rådgiverens tilbud i rangordningen i ABR18 § 4 stk. 6. Det bemærkes som tidligere, at udbudsreglerne medfører en betydelig begrænsning af muligheder for ved aftalens indgåelse af acceptere ændringer i forhold til den udbudte opgave. Derfor vil et tilbud - eller dele af et tilbud – ikke altid uden videre kunne have forrang for udbudsmaterialet.

For at mindske risikoen for tvivl og lette forståelsen af teksten, foreslår Aarhus Kommune, at der konsekvensrettes i ABR18, således at pkt. ændres til punktum. Se f.eks. § 7 stk. 4, 5. punktum.

4. Afsluttende bemærkninger

Som anført forventer Aarhus Kommune forsat behov for at lave visse tilføjelser. Aarhus Kommune forventer også, at der i forbindelse med den praktiske anvendelse af reglerne vil opstå behov for en række præciseringer eller i det mindste en god vejledning i forståelsen af bestemmelserne. Aarhus Kommune ser derfor frem til at se Udvalgets bemærkninger til AB'er.

Selvom Aarhus Kommune hilser de fleste af tilføjelserne velkommen, er udkastene til AB 18 og ABR 18 blevet betydeligt mere omfangsrige end tidligere udgaver, og Aarhus Kommune ser derfor også frem til at udkastene til de forenklede AB- og ABR offentliggøres.