

Kursus om bygge- og anlægsprocessen

Torsdag den 22. oktober 2009

Advokat Anders Troelsen
(atr@dahl.dk)

og

Advokat Jakob Sønder Larsen
(jsl@dahl.dk)

Formålet med kurset

- A. Fokus på bygherrens rolle under byggeriet
- B. Fokus på de beslutninger, som bygherren skal træffe under byggeriet
- C. Fokus på de områder, hvor bygherren kan gøre en forskel
- D. Grundlæggende kendskab til processer, regler og faldgrubber – ikke
detailkendskab

Dagens program

1. Planlægnings- og aftalefasen
2. Udførelsesfasen
3. Afleverings- og driftsfasen

Byggeriets parter

- A. Bygherren
- B. De tekniske rådgivere
- C. Entreprenørerne
- D. Materialeleverandørerne
- E. Den juridiske rådgiver

Byggesagens forløb

1. Ide / behov opstår hos bygherre
2. Indgå aftale med teknisk rådgiver
3. Projektering
4. Udbud
5. Indgå aftale med entreprenør
6. Udførelse af byggeriet
7. Aflevering
8. 1- og 5-årsgennemgang

Hvad kendetegner de byggesager der går galt

- A. Bygherres manglende afklaring af behov og ønsker til byggeriet
- B. Uklare ansvarsforhold
- C. Uklare aftaleforhold
- D. Manglende stillingtagen til problemer, når de opstår
- E. Manglende forståelse for parternes roller og risici – hvad kan man forvente

1. Planlægnings- og aftalefasen

- A. Ideen opstår
- B. Aftaleindgåelse med rådgiver
- C. Aftaleindgåelse med entreprenører

A. Ideen opstår

1. Indledende analyse af behov og ønsker – programoplæg/programforslag
2. Offentligretlige overvejelser (planlov m.v.)
3. Overvejelser vedrørende entrepriseform – totalentreprise, hovedentreprise, storentreprise, fagentreprise
4. Overvejelser vedrørende udbud: a) udbudsform – offentlig udbud, begrænset udbud, underhåndsbud, b) udbudsgrundlag – byggeprogram, dispositionsforslag, hovedprojekt, c) udbudstidspunkt – tidligt udbud, sent udbud
5. Bistand fra rådgiver i den tidlige fase – udarbejdelse af byggeprogram

Offentligretlig regulering - Havneloven

Havnelovens § 2, stk. 1: Anlæg af ny havn eller udvidelse af bestående havn kræver tilladelse fra transport- og energiministeren.

§ 2, stk. 2: Udvidelse af bestående havn ved etablering af faste anlæg, uddybning og opfyldning på søterritoriet inden for en havns dækkende værker kan udføres uden tilladelse, medmindre udvidelsen kræver en vurdering af de miljømæssige konsekvenser af anlægget.

Afgørende for om der skal søges om tilladelse er således, om udvidelse sker inden for "dækkende værker" hvormed der menes ydermoler.

Hvis uden for "dækkende værker": Forinden der kan meddeles tilladelse, sender ministeriet ansøgningen i høring. Udgangspunktet er, at der meddeles tilladelse, medmindre der foreligger relevante indsigelser eks. miljømæssige eller sejladsmæssige.

Offentligretlig regulering

Havneloven - fortsat...

Særlige regler:

Udvidelse af trafikhavne kan kun ske efter VVM-redegørelse

Større landanlæg, der kan besejles af skibe på over 1.350 tons kræver VVM-redegørelse

Visse anlæg kræver VVM-screening med henblik på at vurdere, hvorvidt der skal udarbejdes en egentlig VVM-redegørelse – eks. Landanlæg i forbindelse med havne, herunder fiskerihavne.

Hvad er en VVM-redegørelse?

Offentligretlig regulering Havneloven fortsat...

Hvad indeholder en VVM-redegørelse?

en beskrivelse af anlægget

en vurdering af anlæggets miljøpåvirkninger på forskellige måder

beskrivelser af alternative løsningsmuligheder

beskrivelse af mulige uheld og afværgeforanstaltninger

et "ikke-teknisk" resumé

På grundlag af VVM-redegørelsen tager kommunen eller staten stilling til, om anlægget kan accepteres med de beskrevne miljøpåvirkninger.

Miljøpåvirkninger er ikke til hinder for anlæg kan opføres. Myndighederne skal derimod tage stilling til om anlæggets eventuelle miljøpåvirkninger er acceptable set i forhold til de fordele, der vil være forbundet med at anlægget etableres.

Offentligretlig regulering

Planloven

Er der planmæssige forhold som skal tages i betragtning?

Planloven:

Hvad siger planloven om planlægning i kystnærhedszone:

§ 5b: Bortset fra trafikhavneanlæg, kan bebyggelse og anlæg, som forudsætter inddragelse af areal på søterritorium eller særlig kystbeskyttelse, kun ske i særlige tilfælde.

Hvad siger planloven om planlægning i kystnære dele af byzoner:

I redegørelse til lokalplanforslag skal det fremgå, hvordan byggeri og anlæg vil påvirke kysten "visuelt".

Pligt til lokalplan?

Offentligretlig regulering

Planloven fortsat...

Hvornår er der lokalplanspligt?

Generelt gælder, at såfremt der sker en væsentlig ændring i bestående lokalmiljø, da kræves der lokalplan.

Efter planlovens § 13, stk. 2 er der pligt til at tilvejebringe en lokalplan, før der gennemføres (...) større bygge- eller anlægsarbejder.

Hvornår foreligger der et ”større bygge- eller anlægsarbejde”?

Offentligretlig regulering

Planloven fortsat...

8 dobbelthuse i parcelhuskvarter kun med eenfamiliershuse – lokalplanpligt

Opførelse af 2 bygninger på 600m² til brug for distriktpspsykiatri i bycentrum – ej lokalplanpligt

Opstilling af 8 vindmøller – lokalplanpligt

Mindre kontorhus centralt placeret på åbent, uplanlagt rekreativt havneareal – lokalplanpligt

Husk: "Væsentlig ændring i bestående lokalmiljø"?

Offentligretlig regulering

Planloven fortsat...

Et centralt beliggende havneareal på ca. 4.000 m² var købt og frilagt af kommunen i løbet af 1970'erne og havde siden tjent til rekreative formål. På en del af arealet var der af kommunen etableret et haveanlæg. Arealet var dog ikke sikret som friareal ved byplanvedtægt eller lokalplan, og i kommuneplan 1993-2002 var området udlagt til bl.a. særligt præsentable erhvervsvirksomheder samt offentlige formål. Kommunen tilkendegav at ville udleje godt 1500 m² af arealet, heraf ca. 600 m² af haveanlægget til opførelse af et kontorhus i 2½ etage med et grundplan på 306 m², højde på 15 m, samt tårnhøjde på 18,5 m. Borgere i området klagede.

Kommunen henviste navnlig til byggeriets mindre omfang, ca. 850 m² etageareal.

Offentligretlig regulering

Planloven fortsat...

NKN (10 medlemmer) traf enstemmigt afgørelse om lokalplanligt efter pl § 13, stk. 2 og udtalte:

"Det påtænkte byggeri vil fremkalde så væsentlige ændringer i det bestående rekreative friareal på havnefronten, at offentligheden gennem en lokalplanprocedure må gives lejlighed til at gøre synspunkter gældende, før der træffes endelig beslutning om byggeriets gennemførelse."

Offentligretlig regulering

Planloven fortsat...

Hvad er det tidsmæssige perspektiv?

Kommune og lokalsamfund skal "overbevises"

Lokalplanforslag => 8 ugers indsigelsesfrist

Vedtagelse af lokalplan kan tidligst ske 8 uger efter forslaget er offentliggjort. Er der fremkommet indsigelser, løber der en yderligere 4 ugers frist.

Når lokalplanen er vedtaget gælder der en 4 ugers-klagefrist. Klage kan tillægges opsættende virkning.

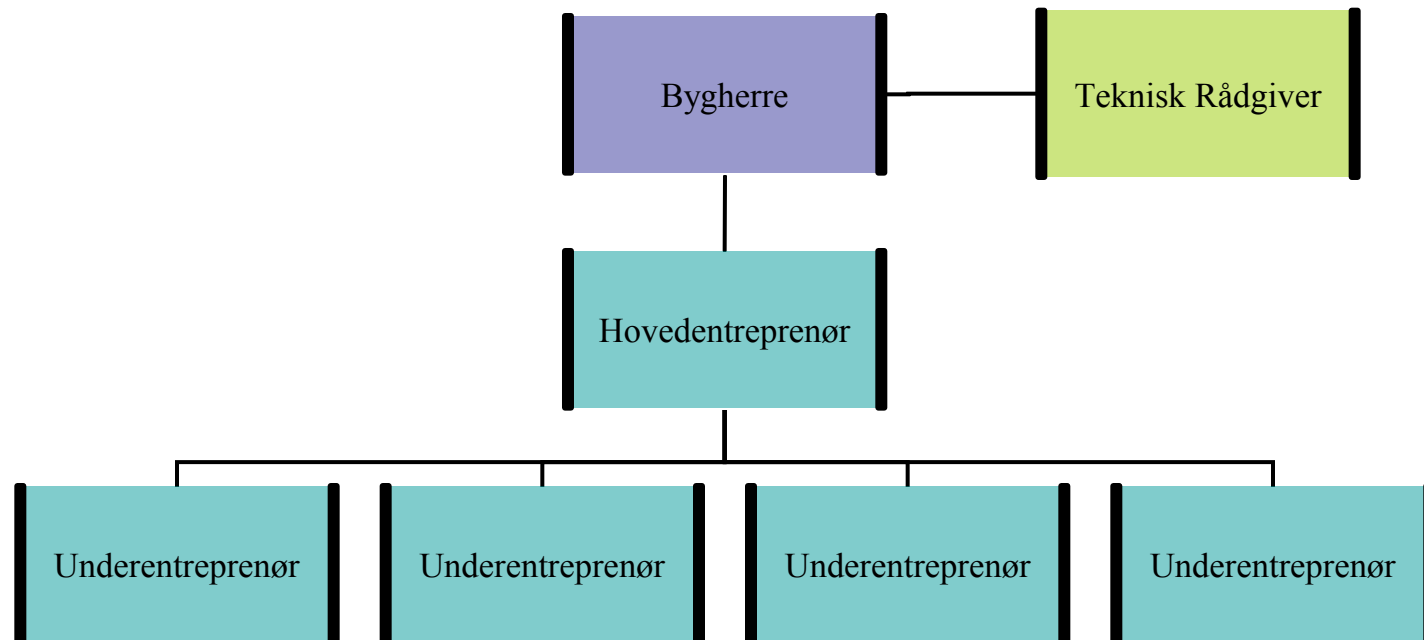
Søgsmålsfrist udløber efter 6 mdr.

A. Ideen opstår (fortsat)

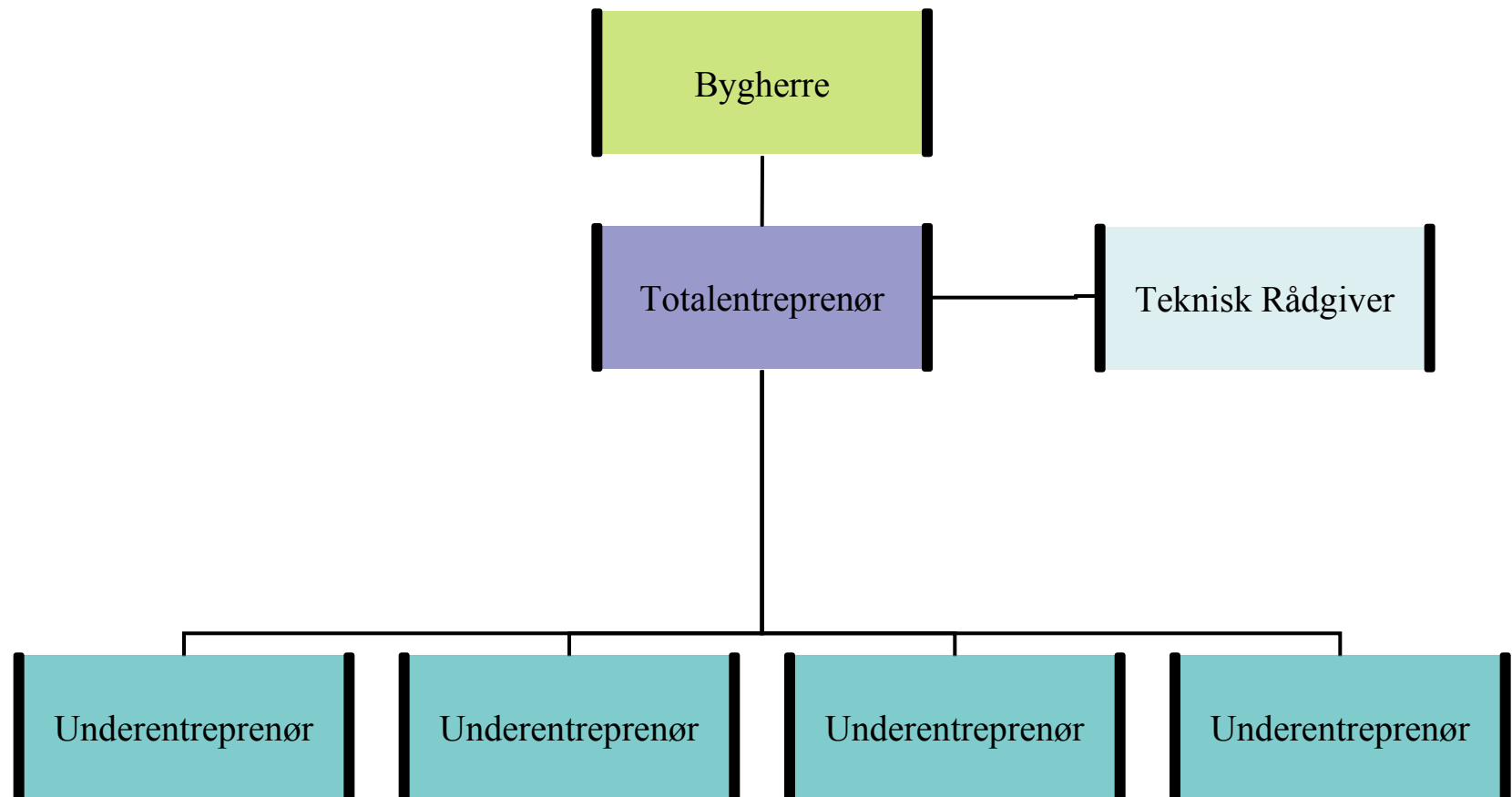
Valg af entrepriseform:

- En afgørende beslutning, der træffes tidligt
- Afgørende for beslutningen er: a) byggeriets kompleksitet, b) den økonomiske ramme, c) den tidsmæssige ramme, d) bygherres mulighed og evne til at styre byggeriet/spille en central rolle
- Lidt om bygherreleverancer

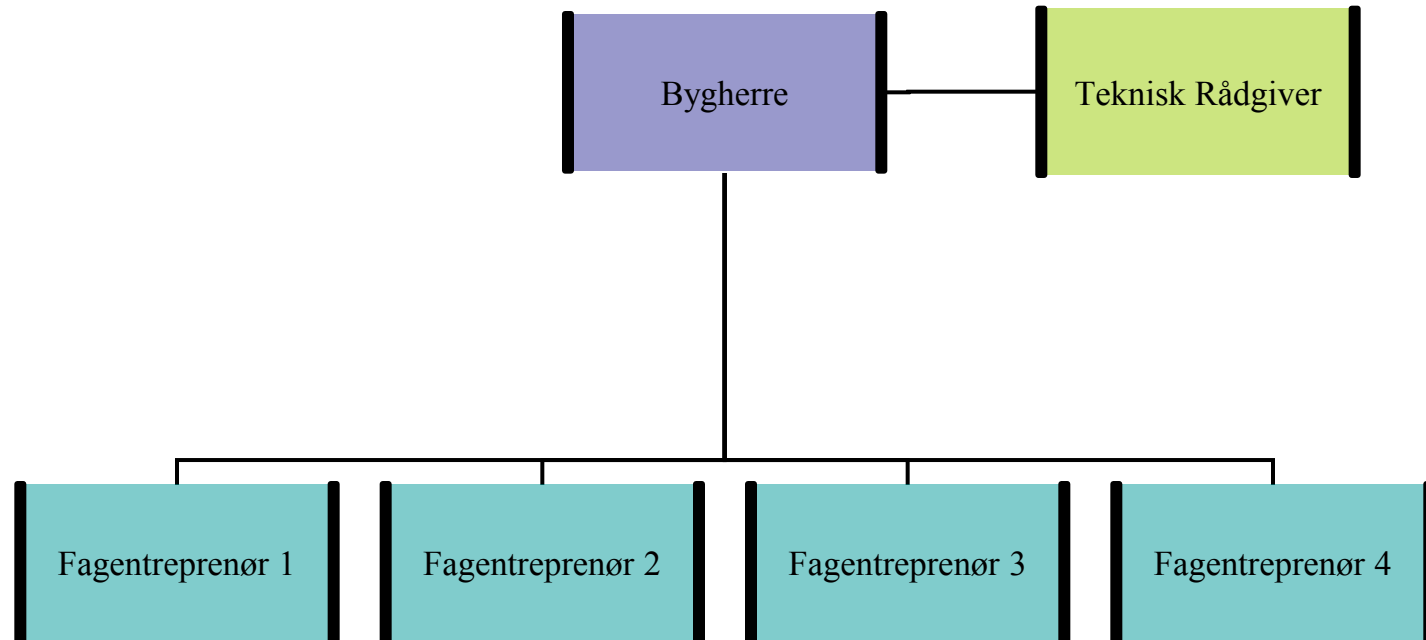
Hovedentreprise



Totalentreprise



Fagentreprise



	Fordele	Ulemper
Hovedentreprise	<ul style="list-style-type: none">• Kun aftaleforhold med en entreprenør – kun én ansvarlig for kvalitet og tid• Styring af fagentreprenører overladt til hovedentreprenør	<ul style="list-style-type: none">• Øgede omkostninger til koordinering og styring (hovedentreprenørsalær)• Svagere konkurrence
Totalentreprise	<ul style="list-style-type: none">• Ofte høj grad af sikkerhed for budget og tid• Udnyttelse af entreprenørens specialviden• Enstrengt ansvarssystem	<ul style="list-style-type: none">• Mindre indflydelse på valgte løsninger• Svagere konkurrence
Fagentreprise / Storentreprise	<ul style="list-style-type: none">• Gode konkurrenceforhold	<ul style="list-style-type: none">• Stor koordineringsopgave• Risiko for huller• Risiko for tvister mellem entreprenører

B. Aftaleindgåelse med rådgiver

1. Hvad får man med rådgivningsaftalen
2. Lidt om ABR89
3. Hvad skal man tage stilling til – rådgivningsform/skiverådgivning/honorarform
4. Beskrivelse af rådgiverens og bygherrens ydelse – herunder kvalitetssikring af egen ydelse
5. 1-års og 5-års gennemgang
6. Forsikringsforhold

B. Aftaleindgåelse med rådgiver (fortsat)

1. Hvad får man med rådgivningsaftalen

- Rådgiveren skal tilvejebringe et solidt arbejdsgrundlag for entreprenøren
- Rådgiveren skal give entreprenøren modspil under arbejdets udførelse
- Rådgiveren skal bistå bygherren med at træffe vanskelige beslutninger
- En forsikring, der dækker rådgiverens fejl og forsømmelser (ansvarsforsikring)

B. Aftaleindgåelse med rådgiver (fortsat)

2. Lidt om ABR89

- Agreed document – betydning i forbindelse med vedtagelse og fortolkning
- Ikke en færdig aftale – der skal tages stilling til flere punkter
- Indeholder væsentlige ansvarsbegrænsninger (pkt. 6.2.4 – 6.2.8)
- OBS: Juridisk rådgivning (pkt. 1.2.1)

B. Aftaleindgåelse med rådgiver (fortsat)

3. Hvad skal bygherre tage stilling til i forbindelse med aftaleindgåelse

- Rådgivningens form – delt rådgivning, totalrådgivning, skiverådgivning
- Rådgiverens ydelse og bygherrens ydelse
- Særlige rådgiveres tilknytning til opgaven
- Honorarform – fast honorar, honorar efter regning (eventuelt kombineret med overslag), honorar efter byggeudgift

B. Aftaleindgåelse med rådgiver (fortsat)

4. Beskrivelse af rådgiverens ydelse

- Overordnet beskrivelse: ”Teknisk rådgivning”, ”Fuldstændige tekniske rådgivning”, ”Arkitekturrådgivning”, ”Ingeniørrådgivning”
- Angivelse af faser
- Henvisning til ydelsesbeskrivelse almindelig – vær opmærksom på, hvad der ikke er omfattet (pkt. 7 – Andre ydelser)

B. Aftaleindgåelse med rådgiver (fortsat)

KFE 05.041 - rådgivning – projektansvar

Arkitekt ikke ansvarlig for overholdelse af lydmæssige forhold, der ikke er en arkitektfaglig opgave.

En arkitekt havde for en totalentreprenør projekteret et byggeri bestående af andelsboliger og erhvervslokaler. Det viste sig bl.a., at byggeriets vinduespartier ikke opfyldte bygningsreglementets krav til lydisolering, og vinduespartierne måtte ændres. Totalentreprenøren gjorde gældende, at der påhvilede arkitekten ansvar herfor.

Arkitekten havde i henhold til rådgivningsaftalen påtaget sig arkitektfaglig rådgivning, men gennemførelse af lydmålinger og akustiske beregninger er ikke en arkitektfaglig opgave. Da arkitekten havde udfærdiget entreprisebeskrivelsen med henvisning til BR 95, og da vinduespartierne var en systemleverance, der skulle detailprojekteres af entreprenøren, fandtes arkitekten ikke at have påtaget sig at påse overholdelsen af de lydmæssige forhold.

B. Aftaleindgåelse med rådgiver (fortsat)

4. Beskrivelse af rådgiverens ydelse (fortsat)

- Projektering – ”kendte og gennemprøvede løsninger”
- Fagtilsyn – Rådgiver bør have ansvaret for fagtilsynets tilrettelæggelse – nærmere beskrivelse er typisk ikke i bygherres interesse. Det bør overvejes, om rådgiver skal forpligtes til at udarbejde tilsynsnotater. Behov for udvidet fagtilsyn jævnfør ydelsesbeskrivelsens pkt. 7.46?

B. Aftaleindgåelse med rådgiver (fortsat)

KfE08.387

Efter opførelsen af et boligbyggeri blev der konstateret mangler ved tagkonstruktionen.

Afhjælpningsomkostningerne blev ved syn og skøn anslået til ca. 3,6 mio. kr. Bygherren anlagde voldgiftssag mod sin entreprenør, der var gået konkurs, mod dennes underentreprenør, der havde udført tagdækningsarbejdet og mod sin rådgivende ingeniør, der på grundlag af ABR 89 havde udført tilsyn.

Entreprenørens konkursbo blev fundet ansvarlig i overensstemmelse med bygherrens påstand. For så vidt angår underentreprenøren fandtes denne i medfør af AB 92 § 5, stk. 5, at hæfte direkte overfor bygherren og solidarisk med entreprenørens konkursbo for så vidt angår et beløb på 700.000 kr.

Da et tilsyn er forpligtet til ved stikprøver at kontrollere også udførelse af mere rutinemæssige arbejder, og da det mangelfulde arbejde burde have været konstateret herved, fandtes der at påhvile tilsynet ansvar svarende til halvdelen af den skyld, der samlet var udvist af entreprenørerne. I medfør af ABR 89 pkt. 6.2.5 pålagdes det tilsynet at betale ca. 1,8 mio. kr. solidarisk med entreprenørens konkursbo og delvis solidarisk med underentreprenøren, dog således at der blev tillagt tilsynet regres i forhold til entreprenørerne.

B. Aftaleindgåelse med rådgiver (fortsat)

5. 1-års og 5-års gennemgang

- 1-års gennemgang er indeholdt i den sædvanlige ydelse (ydelsesbeskrivelsen pkt. 4.2.1)
- 5-års gennemgang er en tillægsydelse (ydelsesbeskrivelsens pkt. 7.48)
- 5-års gennemgang bør udføres af anden rådgiver i god tid inden 5-års fristen

B. Aftaleindgåelse med rådgiver (fortsat)

6. Forsikringsforhold

- Rådgiveren skal have ansvarsforsikring, og bygherre bør modtage kopi af policen samt bekræftelse på, at forsikringen er i kraft
- Løbende ansvarsforsikring ctr. projektansvarsforsikring
- Vær opmærksom på summerne
- Rådgivers ansvar bør ikke være begrænset til under forsikringsdækningen

D. Udbud

Hvorfor har vi reglerne om udbud?

Hvad betyder det, at et byggearbejde skal i udbud?

Hvem er omfattet af udbudspligten?

Hvornår er der pligt til udbud?

Offentlig eller begrænset licitation?

Udbud

Hvorfor har vi reglerne om udbud?

Ønske om øget konkurrence

Ønske om øget gennemsigtighed

Ønske om saglighed ved tildeling af ordre

Reglerne er i vidt omfang baseret på EU-regler – Udbudsdirektivet og Forsyningsvirksomhedsdirektivet.

I Danmark har vi bl.a. tilbudsloven og udbudscirkulæret

Udbud

Hvad betyder det, at et byggearbejde skal i udbud?

Kan man ringe til Tømrermester Hansen A/S, og få denne til at udføre opgaven?

Der skal udarbejdes et (skriftligt) udbudsmateriale, som skal indeholde:

Beskrivelse af opgaven,

Hvilke kriterier, som tillægges vægt, (laveste pris el. økonomisk mest fordelagtige)

Evt. krav til tilbudsgivers tekniske el. økonomiske formåen

Ved offentligt udbud skal der ske offentliggørelse i presse el. elektroniske medier

Er kriteriet "laveste pris" skal der som hovedregel indgås aftale med lavestbydende

Er kriteriet "økonomisk mest fordelagtige" kan der forhandles med op til tre tilbudsgivere

Samtlige tilbudsgivere skal orienteres – med begrundelse

Udbud

Hvem er omfattet af udbudspligten?

Efter tilbudsloven er statslige, regionale, kommunale myndigheder samt offentligretlige organer omfattet af udbudspligten.

Havne omfattet af Havneloven – dvs. erhvervsmæssige havne – er også omfattet af regler om udbud i tilbudsloven.

Dvs. statshavne, kommunale havne, kommunale selvstyrehavne er omfattet af tilbudsloven.

Kommunalt ejet aktieselskabshavne er formentligt omfattet af loven (almenhedens behov ctr. behov af industriel og kommerciel karakter).

Private havne er ikke omfattet af tilbudsloven.

Udbud

Hvornår er der pligt til udbud?

Tilbudsloven:

Bygge- og anlægsarbejder, værdi > kr. 300.000,- => min. to underhåndsbud

Bygge- og anlægsarbejder, værdi > kr. 3 mio. => 3 (4) underhåndsbud

Bygge- og anlægsarbejder, værdi > kr. 3 mio. => Offentlig el. begrænset licitation.

Bygge- og anlægsarbejder, værdi > kr. 38,5 mio. => EU-regler

Rådgiverydelser og indkøb, værdi > kr. 500.000,- => Annonceringspligt

Rådgiverydelser og indkøb, værdi > kr. 3,1 mio. / 1,5 mio. => EU-regler

Udbud

Offentlig eller begrænset licitation?

Bygherre har valgfrihed

Offentlig licitation – ”Alle” opfordres til at byde

Fordele:

Stor konkurrence på pris og på løsningsmodeller

Ulempe:

Bygherre skal kunne håndtere et stort antal indkomne tilbud

Nogle entreprenører føler, at de drukner i massen og vil måske afholde sig fra at afgive tilbud

Sandsynligheden for at ”vinde” er lille, hvilket kan betyde, at tilbuddene ikke er gennemarbejdede

Udbud

Offentlig eller begrænset licitation? fortsat...

Begrænset licitation

Begrænset licitation kan gennemføres med eller uden prækvalifikation.

Ved prækvalifikation indkaldes mulige tilbudsgiver gennem pressen.

Annoncen skal indeholde en række oplysninger, herunder hvilket kriterium som lægges til grund (laveste pris/mest øko. fordelagtigt), antal deltagere mv.

Frist på min. 15 dage til at meddele bygherre (udbyder) sin interesse.

Ved begrænset licitation uden prækvalifikation skal mindst én deltager være uden for lokalområdet.

Mindst tre skal anmodes om at afgive tilbud.

Udbud

Offentlig eller begrænset licitation? fortsat...

Begrænset licitation

Fordele:

Overskueligt

Større sandsynlighed for at blive valgt => bedre tilbud

Mindre arbejde med at gennemgå indkomne tilbud

Ulempe:

Hvordan sikres det, at der opnås en reel konkurrencesituation?

Bygherre bør overveje: Tid, økonomi og kompetence hos bydende.

Udbud

Offentlig eller begrænset licitation? fortsat...

Hvornår skal man vælge offentlig licitation frem for begrænset licitation og omvendt?

E. Aftaleindgåelse med entreprenøren

- A. Entreprenørens soliditet
- B. Sikkerhedsstillelse, forsikring
- C. Beskrivelse af entreprenørens ydelse
- D. Tidsplan

Entreprenørens soliditet

Indhente regnskabsoplysninger hos virksomhedsregisteret,

www.cvr.dk

Har ledelsen mange konkurser bag sig?

Lign. navne

Likviditetserklæring fra bank

Entreprenørens soliditet

Hvordan sikrer man sig imod entreprenørens manglende betalingsevne?

Entreprenøren skal stille sikkerhed (15, 10, 5%)

Entreprenøren skal have tegnet relevante Forsikringer

Betalinger og ydelser skal følges ad - tidsplan

Beskrivelse af entreprenørens ydelse

Hvad er konsekvensen af, at ydelsen ikke er fyldestgørende beskrevet?

AB 92, § 2: Udbudsmateriale skal være entydigt og klart.

Men - § 15: Entreprenøren skal indhente bygherrens afgørelse, hvis aftalegrundlaget er uklart.

Entreprenøren kan levere en minimumsydelse

Uklarheder fortolkes til skade for bygherren

Ydelser eller løsninger, som ikke er beskrevet vil blive betragtet som ekstraarbejder, som BH skal betale for.

Lad teknisk rådgiver hjælpe med at beskrive ydelsen.

Beskrivelse af entreprenørens ydelse

- fortsat

Kendelse afsagt den 20. december 2005 af Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed i sag nr. C-8680.

Ekstra stilladsudgifter skulle deles mellem bygherre og entreprenør i forholdet 2:1.

Udbudsmangler. Entreprenørens pligt til at sige fra over for projektet.

I forbindelse med en tagreovering på en beboelsesejendom viste det sig nødvendigt at opstille stillads i videre omfang end angivet i udbudsmaterialet. Der opstod tvist mellem bygherre BH og entreprenør E om, hvem der skulle dække meromkostningerne. Rådgiver R var procestilvarslet, men ikke medinddraget under sagen. Voldgiftsretten fandt, at BH, R og E principielt skulle bære hver 1/3 af meromkostningerne: BH, fordi han havde fået et for billigt stillads sammenlignet med et stillads, der kunne opfylde gældende regler; R, fordi han skulle have sikret sig, at det foreskrevne stillads var lovligt; E, fordi han som professionel burde have sagt fra ved projektgennemgang. - Da R ikke var inddraget under sagen, kom BH til at bære 2/3 af meromkostningerne.

Tidsplan

Hvornår skal arbejdet påbegyndes?

Hvornår skal arbejdet afleveres?

”inden rimelig tid”

Tidsplan er en nødvendighed for at kunne styre byggeriet, særligt, hvor der er flere forskellige fagentrepriser, og for at fastsætte frist for påbegyndelse og aflevering.

Dagbod/ erstatning?

2. Udførelsesfasen

- A. Byggemøder
- B. Ekstraarbejder og ændringer
- C. Betaling
- D. Ophævelse

A. Byggemøder

- På byggemøderne foregår dialogen mellem bygherren, entreprenøren og rådgiveren.
- Rådgiveren bør bistå bygherren på byggemøderne, såfremt bygherre deltager på disse. Byggemødereferater er vigtige bevismidler i forbindelse med efterfølgende tvister. Her kan findes oplysninger om:
 - Projektændringer
 - Ekstraarbejder
 - Varsling af dagbod
 - Påtale af mangelfuldt udført arbejde

B. Ekstraarbejder/ ændringer i entreprisen

Bygherre kan forlange ændringer i arbejdets art og omfang, hvis ”naturlig sammenhæng”

Hvornår foreligger der en naturlig sammenhæng?

Fagkundskab og materiel.

Ændringer/ekstraarbejde betales som regningsarbejde.

Har entreprenøren ret til at udføre ekstraarbejdet?

Ændringer medfører ret til fristforlængelse.

Kan bygherre kræve, at entreprenør skal udskyde ekstraarbejde, til vinter er overstået?

C. Kan bygherre nægte betaling?

Betalingsplan ctr. månedsbetaling.

Hvad gør bygherre, hvis der under byggeriet konstateres mangler og entreprenør kræver betaling?

Hvad gør bygherre, hvis entreprenøren kræver betaling for arbejde, som ikke er udført?

Bygherre skal altid betale beløb, som kan anerkendes.

Såfremt der ikke kan opnås enighed, kan bygherre holde betalinger tilbage (standpunktsrisiko)

Bygherres dilemma:

Bygherre har et ønske om, at byggeriet skrider frem og bliver afleveret til tiden

Bygherre vil ikke betale for ydelser, som ikke er leveret.

Løsning?

C. Kan byggherre nægte betaling? Fortsat...

Er AB 92 vedtaget: Sagkyndig beslutning

Er AB 92 ej vedtaget: Syn og skøn

Sagkyndig beslutning:

Fordele: hurtig afgørelse, relativt omkostningslet, byggeriet kan komme igang igen, evt. vurdering af hvorvidt træk på garantien har været berettiget.

Ulemper: Foreløbig afgørelse, ikke bindende, grundighed?

D. Ophævelse

- Bygherres ophævelse er en risikabel beslutning der kan medfører store udgifter
- Ophævelse indebærer:
 - En standpunktsrisiko – var ophævelsen berettiget
 - Et økonomisk opgør – typisk vil begge parter rejse erstatningskrav mod hinanden
 - At studeopgørelse skal gennemføres
 - Et en anden entreprenør skal færdiggøre arbejdet
- Beslutning om ophævelse træffes af bygherre, men bør altid ske på baggrund af teknisk og juridisk rådgivning modtaget fra rådgiver og advokat

D. Ophævelse (fortsat)

Reguleret i AB92 §§ 40 og 44

- Kræver væsentlig forsinkelse eller arbejdets kvalitet giver bygherre grund til at antage, at det ikke kan fuldføres uden væsentlige mangler
- Meddeles via skriftligt påkrav
- Stedeforretning / registreringsforretning skal gennemføres
- Er ophævelse berettiget, kan kræves erstatning efter dansk rets almindelige regler

3. Afleverings- og driftsfasen

- A. Afleveringsforretningen og dens retsvirkninger
- B. Mangler
- C. Reklamation
- D. Afhjælpning
- E. 1 og 5-års gennemgang
- F. Tvister

A. Afleveringsforretningen og dens retsvirkninger

Hvad er formålet med at afholde en afleveringsforretning?

Hvornår er byggeriet afleveret?

Hvem skal indkalde til afleveringsforretning?

Hvad er konsekvensen af, at der ikke afholdes afleveringsforretning?

Hvad er konsekvensen af, at entreprenør ikke møder op til afleveringsforretningen?

B. Mangelsbegrebet

AB 92 § 30, jf. § 10

Udførelsen (stk. 1)

i overensstemmelse med aftalen
fagmæssigt korrekt
byherrens anvisninger

Materialerne (stk. 2)

I overensstemmelse med aftalen
Sædvanlig god kvalitet

Afgørende at arbejdet er udført i overensstemmelse med aftalen

I mangel af andre holdepunkter: fagmæssigt korrekt udførelse

B. Mangelsbegrebet

fortsat

Mangler ved materialer.

Sondring mellem fabrikationsfejl og udviklingsskader.

HR: Fabrikationsfejl: Entreprenørs ansvar

U: Bygherre har foreskrevet bestemt materiale og mindre grad af valgfrihed

U: Bygherre har leveret materialer

HR: Udviklingsskader: Bygherres ansvar

C. Reklamation

Bygherre skal reklamere inden rimelig tid – Hvornår er rimelig tid?

Manglende rettidig reklamation medfører fortabelse af retten til at påberåbe sig mangler

Husk at reklamere over for såvel entreprenør som rådgiver

Hvilken konsekvens har det for reklamationen, at der ikke afholdes 1- og 5-års gennemgang?

D. Afhjælpning

- Entreprenøren har ret og pligt til at afhjælpe mangler påvist såvel ved aflevering som efter aflevering
- Bygherre ønsker i visse tilfælde ikke at den udførende entreprenør afhjælper på grund af manglende tillid – dette kan få økonomiske konsekvenser for bygherre, hvis kan forhindre en entreprenør i at udøve sin afhjælpningsret

E. 1- og 5-års gennemgang

- Bygherre skal indkalde til 1- og 5-års gennemgang
- Manglende indkaldelse kan få betydning for eventuelle krav, som burde/kunne være opdaget
- Har endvidere betydning for nedskrivning af entreprenørens garanti
- 5-års gennemgang skal afholdes i god tid inden 5-års fristen

F. Tvister

- AB92 § 45 – Syn og skøn
- AB92 § 46 – Sagkyndig beslutning
- AB92 § 47 – Voldgift, herunder forenklet voldgift