

Relevante afgørelser inden for entrepriseretten

Nyhedsbrev 2. og 3. kvartal 2024

PLESNER

PLESNER

Indhold

TBB 2024.622: Kan entreprenørens sikkerhedsstillelse nedskrives ved ophævelse, selvom der ikke gennemføres stedeforretning?

Emne: Entreprenørens sikkerhedsstillelse; sagkyndig beslutning; nedskrivning ved ophævelse

Side 01

TBB 2024.611: Ændrer entreprenørens metodefrihed og mulighed for forudgående besigtigelse på hovedreglen om bygherrens risiko for uklarheder i udbudsmaterialet?

Emne: Ekstraarbejder; bygherrens risiko for mangler og uklarheder i udbudsmaterialet

Side 02

TBB 2024.600: Forældelse og retsfortabende passivitet ved ekstraarbejder

Emne: Ekstraarbejder; forældelse, retsfortabende passivitet og manglende sikkerhedsstillelse

Side 03

TBB 2024.555: Konsekvenserne af bygherrens sene reklamation

Emne: Rådgiveransvar; projekteringsfejl; forældelse, reklamation

Side 04

TBB 2024.697: Entreprenørens manglende indsigelse efter AB 92 § 15 (AB 18 § 26) medførte ansvar for statiske mangler

Emne: Entreprenørens misligholdelse; mangler; entreprenørens indsigelsespligt

Side 05

TBB 2024.647: Markant overskridelse af overslag kan medføre reduktion af entreprenørens betalingskrav

Emne: Bygherrens betaling; overslag eller fast pris; reduktion af overslag

Side 06

TBB 2024.692: Aftale om "fast pris" afskar ikke entreprenør fra godtgørelse for prisstigninger på materialer efter AB 18 § 35, stk. 2

Emne: Prisstigninger; indeksregulering

Side 07

TBB 2024.704: Totalentreprenør ikke pålagt mangelsansvar trods mange reparationer af linoleumsgulv efter arbejdets aflevering

Emne: Entreprenørens misligholdelse; mangler

Side 08

Relevante afgørelser inden for entrepriseretten

I dette nyhedsbrev oplister vi en række nye og relevante afgørelser på entrepriseretten, som kan være af relevans eller interesse for jeres virksomhed og organisation.



TBB 2024.622: Kan entreprenørens sikkerhedsstillelse nedskrives ved ophævelse, selvom der ikke gennemføres stedeforretning?

Emne: Entreprenørens sikkerhedsstillelse; sagkyndig beslutning; nedskrivning ved ophævelse

I en sag mellem en bygherre og en entreprenør opstod der en tvist om nedskrivning af garanti i kølvandet på bygherrens ophævelse af entreprisekontrakten. Den sagkyndige skulle særligt tage stilling til, om entreprenørens sikkerhedsstillelse kunne nedskrives, selvom der ikke blev gennemført en stedeforretning.

Der var tale om en VVS-entreprise, hvor AB92 var gældende mellem parterne. Entreprenøren skulle i henhold til AB 92 § 6 stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser svarende til 15 % af entreprisensummen, der ved aflevering skulle nedskrives til 10 % af entreprisensummen.

Entreprisen var opdelt i to etaper med hver sin afleveringstermin. Da der ved afleveringen af etape 1 blev konstateret væsentlige mangler ved entreprenørens arbejder, ophævede bygherren hele entrepriseaftalen. Under henvisning til at entrepriseaftalen blev ophævet på et tidspunkt, hvor etape 1 var afleveret, mens etape 2 endnu ikke var påbegyndt, fandt den sagkyndige, at arbejdets stade kunne konstateres uden afholdelse af stedeforretning. Ifølge den sagkyndige måtte ophævelsen sidestilles med aflevering også af etape 2 i relation til aftalen om, at garantien blev nedskrevet med 10 %, når aflevering havde fundet sted.

Aflevering af etape 1 blev i praksis håndteret mellem bygherren og entreprenøren således, at der skete forholdsmæssig nedskrivning af garantien svarende til 5 % af den del af entreprisensummen, der kunne henføres til etape 1. I forbindelse med 1-års eftersynet af etape 1 påpegede bygherren, at der fortsat manglede afhjælpning af en række af de tidligere påberåbte mangler. Garantien kunne derfor ikke på dette tidspunkt nedskrives til 2 % af entreprisensummen.

Den sagkyndige bemærkede, at etape 2 - som følge af ophævelsen - måtte anses for afleveret, hvorfor garantien skulle nedskrives til 10 % af den del af entreprisensummen, der kunne henføres til etape 2. Da bygherren ikke anmodede om udbetaling af garantien i snæver forbindelse med ophævelsen af entrepriseaftalen, blev garantien på dette tidspunkt yderligere nedskrevet til 10 % af hele entreprisensummen. Da bygherrens udbetalingsanmodning blev fremsat tidligere end et år efter ophævelsen af entrepriseaftalen, var der ikke grundlag for at nedskrive garantien til 2 % af entreprisensummen.

Beslutningen viser, at der kan ske nedskrivning af entreprenørens sikkerhedsstillelse, selvom der ikke er gennemført en stedeforretning i forbindelse med bygherrens ophævelse. Det må antages at være væsentligt for vurderingen, at stadet kunne konstateres uden afholdelse af stedeforretning.

TBB 2024.611: Ændrer entreprenørens metodefrihed og mulighed for forudgående besigtigelse på hovedreglen om bygherrens risiko for uklarheder i udbudsmaterialet?

Emne: Ekstraarbejder; bygherrens risiko for mangler og uklarheder i udbudsmaterialet

I en sag mellem en bygherre og en entreprenør opstod der tvist om, hvorvidt de af entreprenøren udførte arbejder havde karakter af ekstraarbejder, der berettigede entreprenøren et krav på merbetaling. Parterne havde indgået en aftale om miljøsanering og nedrivning af en skorsten, hvor AB 92 var vedtaget.

I forbindelse med afrensning af skorstenen kunne entreprenøren konstatere, at skorstenens belægning var af en anden beskaffenhed end forudsat af parterne. Entreprenøren forsøgte sig med afrensning af skorstenen på flere forskellige måder, indtil det viste sig at være umuligt at fjerne belægningen.

Bygherren gjorde gældende, at entreprenøren i henhold til byggesagsbeskrivelsen havde haft pligt til at gøre sig bekendt med opgaven, og at der var givet entreprenøren metodefrihed ved udførelsen af arbejdet. Entreprenøren havde desuden forud for arbejdets opstart underskrevet en erklæring om, at der ikke var forhold i projektet, der gav anledning til ekstrakrav.

Voldgiftsretten fastslog, at disse omstændigheder ikke var til hinder for, at entreprenøren kunne kræve merbetaling. Der blev lagt vægt på, at udbudsmaterialet ikke indeholdte en nærmere beskrivelse af belægningen, og at entreprenøren kun med store vanskeligheder og omkostninger ville kunne have foranstaltet undersøgelser og prøveafrensning af belægningen forud for tilbudsgivning.

Under hensyn til at entreprenøren måtte udføre arbejderne under mere byrdefulde forhold end forudsat af entreprenøren ved afgivelse af tilbuddet, fik entreprenøren medhold i sit merbetalingskrav.

Voldgiftsretten bemærkede herudover, at entreprenøren ikke var ansvarlig for, at betonen under belægningen viste sig at være porøs og til dels faldt af i forbindelse med, at entreprenøren forsøgte at fjerne belægningen.

Kendelsen er et eksempel på hovedreglen om, at bygherren bærer risikoen for mangler og uklarheder i udbudsmaterialet, og at entreprenørens eventuelle metodefrihed og mulighed for forudgående besigtigelser forud for tilbudsgivning som udgangspunkt ikke ændrer på denne hovedregel. Det må antages at have betydning for afgørelsen, at entreprenøren "kun med store vanskeligheder og omkostninger" ville kunne have opdaget forholdene forud for tilbudsgivning.

TBB 2024.600: Forældelse og retsfortabende passivitet ved ekstraarbejder

Emne: Ekstraarbejder; forældelse, retsfortabende passivitet og manglende sikkerhedsstillelse

I en sag mellem en storentreprenør og en underentreprenør opstod der tvist om, hvorvidt de af entreprenøren udførte arbejder havde karakter af ekstraarbejder, der berettigede entreprenøren et krav på merbetaling, og i bekræftende fald om merbetalingskravene var forældet eller bortfaldet ved retsfortabende passivitet. Underentreprenøren skulle blandt andet udføre tagdækningsarbejder for storentreprenøren, og AB 92 var gældende for aftaleforholdet.

Underentreprenøren fik tilkendt betaling for nogle, men ikke alle påståede ekstraarbejder. Voldgiftsretten fandt, at en række af underentreprenørens krav enten var forældet eller bortfaldet ved retsfortabende passivitet. I forbindelse med retsfortabende passivitet blev der lagt vægt på, at flere af kravene først var blevet gjort gældende ved et processkrift i april 2021, på trods af at underentreprenøren allerede i maj 2018 var blevet opmærksom på, at der skulle udføres ekstraarbejder.

Voldgiftsretten bemærkede også, at hovedentreprenøren var berettiget til at tilbageholde et beløb som følge af underentreprenørens manglende sikkerhedsstillelse. Da sikkerhedsstillelsen ophørte et år efter aflevering, var hovedentreprenøren berettiget til at tilbageholde et beløb svarende til 2 % af entreprisenssummen i henhold til AB 92 § 6. Det forhold, at sikkerhedsstillelsen under arbejdets udførelse alene var 7,5 %, og at den sædvanlige nedskrivning til 10 % ved aflevering efter reglen i AB 92 § 6 derfor ikke var en mulighed, kunne ikke føre til et andet resultat.

Kendelsen er et af de nyeste eksempler fra voldgiftspraksis på, at entreprenørens krav på betaling for ekstraarbejder kan fortabes som følge af både forældelse, men også passivitet, hvis kravene ikke gøres gældende inden rimelig tid (i den konkrete sag gik der lige under 3 år). Samtidig bekræfter kendelsen, at en storentreprenør (eller bygherre) - i tilfælde af en entreprenørens manglende sikkerhedsstillelse - er berettiget til at tilbageholde et beløb svarende til størrelsen af den sikkerhed, som entreprenøren skulle have præsteret.

TBB 2024.555: Konsekvenserne af bygherrens sene reklamation

Emne: Rådgiveransvar; projekteringsfejl; forældelse, reklamation

I en sag mellem en bygherre og to rådgivere ved opførelsen af en større ejendom viste der sig under byggeriets udførelse at være uoverensstemmelser mellem ingeniør- og arkitektprojektet med det resultat til følge, at bygherren måtte erstatte entreprenøren ekstraomkostningerne forbundet hermed. Da bygherren først på et senere tidspunkt anlagde sag mod de to rådgivere, opstod der tvist om, hvorvidt kravene var forældet eller bortfaldet på grund af manglende rettidig reklamation.

Voldgiftsretten fandt, at bygherrens krav vedrørende projekteringsfejl i relation til tagprojektet og tagterrasserne var forældet. Der blev lagt vægt på, at bygherren først anlagde sag mod arkitekten og ingeniøren den 28. februar 2022, på trods af at det senest den 6. februar 2019, dvs. mere end 3 år før sagsanlæg, måtte have stået klart for bygherren, at der var grundlag for at rejse krav mod de to rådgivere for mangler ved projektet.

Voldgiftsretten bemærkede endvidere, at en stor del af de øvrige projekteringsfejl, var kendt af bygherren i efteråret 2018. Med hensyn til de resterende fejl, fastslog Voldgiftsretten, at bygherren senest i begyndelsen af 2020 måtte have indset, at de af entreprenøren udførte arbejder ikke var omfattet af projektet som følge af fejl begået af arkitekten og ingeniøren. Voldgiftsretten henviste desuden til, at entreprenøren den 12. juni 2020 havde fremsendt en anmodning om garantikald til bygherren med bemærkninger om mangler ved projekteringen og følgerne heraf.

Voldgiftsretten udtalte, at der, i relation til disse arbejder kendt af bygherren fra efterår 2018 og begyndelse af 2020, er grundlag for, at reklamationsfristen bør være forholdsvis kort, da problemstillingerne hverken involverede leverandøren af tagelementer eller andre leverandører i byggeriet. Der var således ikke spørgsmål om at placere et muligt ansvar mellem adskillige involverede.

På baggrund af dette, sammenholdt med at bygherren først reklamerede den 17. november 2020, fandt voldgiftsretten, at bygherren ikke havde reklameret inden rimelig tid efter, at bygherren blev opmærksom på, at entreprenørens ekstraarbejder var en direkte konsekvens af fejl begået af arkitekten og ingeniøren.

Kendelsen bekræfter, at bygherren skal reklamere inden rimelig tid og foretage forældelsesafbrydende skridt inden for 3 år, efter denne får viden om forhold, der kan begrunde et krav mod en medkontrahent. **Kendelsen illustrerer samtidig**, at voldgiftsretten kan forkorte reklamationsfristen, hvis der er minimal eller ingen tvivl om, hvor ansvaret skal placeres mellem byggeriets parter.

TBB 2024.697: Entreprenørens manglende indsigelse efter AB 92 § 15 (AB 18 § 26) medførte ansvar for statiske mangler

Emne: Entreprenørens misligholdelse; mangler; entreprenørens indsigelsespligt

I en sag mellem en bygherre og en hovedentreprenør opstod der bl.a. tvist om mangler ved et parcelhus' tagetages statik og entreprenørens indsigelsespligt i henhold til AB 92 § 15 (nu AB 18 § 26).

Hovedentreprenøren havde påtaget sig at renovere et privat parcelhus for bygherre, hvor bygherre forud for aftalen havde fået udarbejdet statiske beregninger og tegningsmateriale af en ingeniør og en arkitekt. AB 92 var gældende for aftalen.

Der blev under sagen gennemført syn og skøn. Skønsmanden vurderede, at tagkonstruktionen ikke var udført i henhold til projekt-materialet. Skønsmanden vurderede derfor, at der skulle udføres en helt ny tagetage. Det var også skønsmandens vurdering, at udbudsmaterialet ikke beskrev alle de nødvendige oplysninger vedrørende husets statiske forhold. Voldgiftsretten fandt i den forbindelse, at dette var tydeligt for hovedentreprenøren, og derfor havde hovedentreprenøren i medfør af AB 92 § 15 (nu AB 18 § 26) pligt til at rette henvendelse til bygherre med henblik på at få afklaret de manglende oplysninger omkring de statiske forhold. Hovedentreprenøren kunne ikke bevise, at en sådan afklaring havde fundet sted, hvorfor bygherre fik medhold i sit krav om en ny tagetage.

Voldgiftsretten bemærkede også, at det forhold, at bygherren havde godkendt spærtegningerne fra leverandøren ikke medførte, at bygherre på samme tid accepterede, at projektet blev udført med usikkerhed om tag- og spærkonstruktionens statik og stabilitet.

Afgørelsen understreger entreprenørens pligt at gøre indsigelser over for bygherre efter AB 92 § 15 (AB 18 § 26), når det er "tydeligt" for entreprenøren, at projekt-materialet ikke indeholder alle nødvendige oplysninger som grundlag for arbejdets udførelse. Afgørelsen viser samtidig, at bygherres kendskab til og accept af tegninger forud for arbejdets udførelse ikke nødvendigvis fritager entreprenøren for mangelansvar i situationen. Det bemærkes, at der i sagen var tale om en privat bygherre, hvilket kan have haft en betydning for voldgiftsrettens ansvarsvurdering af entreprenørens indsigelsespligt.

TBB 2024.647: Markant overskridelse af overslag kan medføre reduktion af entreprenørens betalingskrav

Emne: Bygherrens betaling; overslag eller fast pris; reduktion af overslag

I en sag mellem en bygherre og en entreprenør opstod der bl.a. tvist om, hvorvidt den af entreprenøren oplyste pris havde karakter af et overslag eller et tilbud med en fast pris.

Bygherren havde indgået en mundtlig aftale med entreprenøren om renovering af taget på sin beboelsesejendom. Parterne indgik senere en aftale om en række tillægsarbejder, som der skulle betales et særskilt vederlag for.

Landsretten bemærkede, at det påhviler den, der gør gældende, at der er indgået en aftale om fast pris, at bevise dette. Under henvisning til at der ikke forelå en skriftlig aftale, og at parterne havde afgivet modstridende forklaringer, fandt hverken byretten eller landsretten, at bygherren havde løftet bevisbyrden for, at der var aftalt en fast pris for arbejderne.

Prisen måtte herefter anses for et overslag, hvorfor entreprenørens arbejder skulle afregnes som regningsarbejder. Bygherren skulle derfor betale det af entreprenøren forlangte beløb for entreprisen, da det ikke fandtes urimeligt.

For så vidt angik tillægsarbejderne, fandt landsretten, at det af entreprenøren opkrævede vederlag ikke var rimeligt, da der var tale om en væsentlig overskridelse på mere end 75 % af overslagsprisen. Entreprenøren fik på den baggrund ikke medhold i det fulde betalingskrav. Der blev lagt vægt på, at overskridelsen af overslaget kunne henregnes til entreprenørens forhold, og at entreprenøren havde haft mulighed for at fremkomme med et revideret overslag.

Dommen illustrerer, at det - i fraværet af en skriftlig aftale - er svært for bygherren at løfte bevisbyrden for, at der er indgået aftale om en fast pris for arbejderne. Derudover viser dommen, at en væsentlig overskridelse af et overslag kan få den konsekvens, at entreprenøren må tåle en reduktion af sit betalingskrav.

TBB 2024.692: Aftale om ”fast pris” afskar ikke entreprenør fra godtgørelse for prisstigninger på materialer efter AB 18 § 35, stk. 2

Emne: Prisstigninger; indeksregulering

I en sag mellem en bygherre og en hovedentreprenør opstod der tvist om, hvorvidt hovedentreprenøren i lyset af parternes aftale kunne kræve godtgørelse for prisstigninger på materialer efter AB 18 § 35, stk. 2.

Mellem bygherren og hovedentreprenøren var der indgået en aftale om udførelse af tagudskiftning. Der var sammen med kontrakten udarbejdet et sæt fællesbetingelser, som et moderselskab til bygherren havde udarbejdet.

Det fremgik af fællesbetingelserne under overskriften om tilføjelser og fravigelser til AB 18 § 35, stk. 2, at (1) arbejdet skulle udføres til fast pris, (2) entreprisensummen ikke skulle indeksreguleres, (3) indeksregulering af enhedspriser for ekstraarbejde tidligst kunne forekomme et år efter opstart på pladsen, og (4) eventuel indeksregulering af enhedspriser skulle aftales inden opstart af det pågældende arbejde.

Det var også anført i kontrakten, som en fravigelse til AB 18 § 34, at entreprisensummen ikke skulle indeksreguleres.

Der opstod herefter uenighed om, hvorvidt hovedentreprenøren var berettiget til at kræve betaling for blandt andet prisstigninger.

Voldgiftsretten bemærkede indledningsvist, at AB 18 § 34 indeholder bestemmelser om fast pris (for den del af arbejdet, der udføres inden 12 måneder fra tilbudsdagen) og indeksregulering (for den del af arbejdet, der udføres efter 12 måneder fra tilbudsdagen).

AB 18 § 35, stk. 2, omhandler derimod entreprenørens eventuelle godtgørelse for ekstraordinære prisstigninger på materialer. Med andre ord vedrørte tilføjelserne og fravigelserne 1) - 4) til AB 18 § 35, stk. 2 oplistet ovenfor, rent faktisk forhold der er reguleret i AB 18 § 34.

Voldgiftsretten fandt på den baggrund, at fællesbetingelserne var formuleret så uklart, at dette må komme koncipisten til skade, hvilket i dette tilfælde var bygherre. På den baggrund fandt Voldgiftsretten, at hovedentreprenøren godt kunne kræve godtgørelse for ekstraordinære prisstigninger i medfør af AB 18 § 35, stk. 2, hvis ellers betingelserne i bestemmelsen var opfyldt.

Afgørelsen viser, at fravigelse af entreprenørens adgang til at kræve ekstraordinære prisstigninger kræver en klar aftale herom. Afgørelsen understreger ligeledes det obligationsretlige princip, at koncipisten bærer risikoen for uklarhed i aftalen. Da bygherrens moderselskab havde konciperet de uklare aftalevilkår, måtte det komme bygherren til skade.

TBB 2024.704: Totalentreprenør ikke pålagt mangelsansvar trods mange reparationer af linoleumsgulv efter arbejdets aflevering

Emne: Entreprenørens misligholdelse; mangler

I en sag mellem en bygherre, en totalentreprenør og en facility manager opstod der tvist om, hvem der kunne pålægges ansvaret for løse svejsefuger på et linoleumsgulv, som krævede øget vedligehold og reparationer.

Bygherre indgik en OPS-kontrakt ("Offentlig-Privat Samarbejde") med totalentreprenøren og facility manager vedrørende opførelsen af en ny skole. Parterne havde vedtaget ABT 93.

Under totalentreprenørens kvalitetssikring af gulvet viste der sig problemer med et for højt trinlydniveau i stueetagen. Derfor blev det under et møde mellem totalentreprenøren, underentreprenøren og gulvproducenten besluttet, at der skulle anvendes en anden linoleumsbelægning.

Efter afleveringen af byggeriet i 2015 opstod der løse svejsefuger mellem linoleumsbanerne på gulvet. De løse svejsefuger blev løbende udskiftet frem til 2020. Derfor anlagde bygherre sag an mod totalentreprenøren med påstand om ansvar for mangler. Bygherre nedlagde også alternativ påstand over for facility manager om, at denne skulle anerkende, at reparationerne henhørte under facility managers forpligtelser.

Der var før sagen syn og skøn, ligesom der under sagen blev udmeldt nyt syn og skøn ved anden skønsmand. Skønsmændene var enige om, at den valgte linoleumsbelægning er egnet som gulvbelægning på en skole og er almindeligt anvendt. De var også enige om, at gulvene var lagt håndværksmæssigt korrekt. Skønsmændene havde dog forskellige opfattelser af, hvad der var årsagen til de

pågældende skader.

Blandt andet fordi der ikke var nogen entydig forklaring på det høje antal reparationer og udskiftninger i linoleumsgulvet, fandt Voldgiftsnævnet efter en samlet vurdering, at totalentreprenøren ikke kunne holdes ansvarlig for skaderne. Voldgiftsnævnet bemærkede samtidig, at antallet af reparationer og udskiftninger af svejsninger i linoleumsgulvet efter bevisførelsen havde været væsentligt over, hvad der måtte forventes, men dette kunne ikke i sig selv føre til et andet resultat.

Voldgiftsnævnet fandt derimod, at udbedring af svejsefugerne faldt ind under facility managers forpligtelser i henhold til parternes kontrakt.

Afgørelsen illustrerer, at et stort behov for efterfølgende reparationer og vedligehold af et udført arbejde, som overstiger, hvad bygherren må kunne forvente, ikke nødvendigvis er ens betydende med, at entreprenøren har handlet ansvarspådragende. Voldgiftsnævnet synes i den forbindelse at have lagt afgørende vægt på, at skønsmændene ikke kunne pege på nogen entydig forklaring på skaderne. **Derfor viser afgørelsen også**, at et ansvarsgrundlag for entreprenøren kræver en klar sammenhæng mellem entreprenørens arbejde og de opståede skader.

Kontakt

Hvis der er spørgsmål til afgørelsernes indhold eller betydning, er I velkommen til at kontakte advokat, director Frederik Lenskjold Olsen eller advokat, manager Peter Damsgaard Eriksen.



**Niklas Korsgaard
Christensen**

advokat (H), MBA, managing partner

E: nkc@plesner.com

D: +45 36 94 12 39

M: +45 30 93 71 35



Peter Fogh

advokat (H), partner

E: pfo@plesner.com

D: +45 36 94 13 59

M: +45 21 65 09 11



Frants Dalgaard-Knudsen

advokat (H), partner, PhD, FCI Arb

E: fdk@plesner.com

D: +45 36 94 12 17

M: +45 29 99 30 99



Kristoffer Thorborg

advokat (L), partner

E: kgr@plesner.com

D: +45 36 94 13 62

M: +45 30 93 71 68



Frederik Lenskjold Olsen

advokat, director

E: flo@plesner.com

D: +45 36 94 15 51

M: +45 29 99 30 77



Tobias Holm Yde

advokat, director

E: thy@plesner.com

D: +45 36 94 12 18

M: +45 42 71 41 15



**Peter Damsgaard
Eriksen**

advokat, manager

E: pede@plesner.com

D: +45 36 94 24 76

M: +45 25 94 61 88

