

SIRIUS  advokater



**Oplæg på AB-
konference
den 21. februar 2018
i Industriens Hus**

**Nye redskaber til
styring af økonomi**

Nye økonomiregler i AB-systemet

Hidtidige udfordringer:

- ★ Bygherres budget kunne ikke holde pga. et ufuldstændigt og ikke færdiggjort projekt.
- ★ Projektmangler førte til dyre regningsarbejder uden sanktionsmuligheder over for rådgiver.
- ★ Parterne manglede et løbende overblik over ændrede økonomiforudsætninger og kunne derfor ikke "sadle om", foretage besparelser og optimeringer m.v.
- ★ Entreprenøren oplevede en manglende stillingtagen til krav.
- ★ Rådgiver havde svært ved at fremsætte krav for ekstraarbejde – og dette skete ofte for sent.

Nye økonomiregler i AB-systemet

AB-udvalgets notat af 2. februar 2018 (uddrag):

- ★ "Udvalget finder også, at det er afgørende for gennemførelse af rettidigt og mangelfrit byggeri til den forventede pris, at der gennemføres effektiv planlægning af tid og penge. Der er derfor udarbejdet en del nye regler herom."
- ★ Hvordan søges de hidtidige indbyggede udfordringer i forhold til økonomistyring så løst i de nye AB-regelsæt?

Nye økonomiregler i AB-systemet

- ★ Fokus på budgetter.
- ★ ABR 18 § 4, stk. 4: Hvis opgaven angår projektering af et bygge- og anlægsarbejde, skal der i aftalen endvidere være taget stilling til:
 - ★ a) Økonomisk ramme og budgetforudsætninger
 - ★ b) Frist for ydelsesplan og estimeret tidspunkt for entreprisens færdiggørelse
- ★ Tidligere skulle der i ABR 89 være taget stilling til "opgavens økonomiske rammer".
- ★ ABR 18 § 9, stk. 3: Rådgiveren skal i forbindelse med rådgivningens påbegyndelse gennemgå bygherrens budget og budgetforudsætninger.

Nye økonomiregler i AB-systemet

- ★ Hvad betyder dette fremover?
- ★ Hvad og hvor meget skal bygherren oplyse?
- ★ Hvor grundigt skal rådgiveren indledningsvist gennemgå bygherres forudsætninger – hvad ligger i ordet "gennemgå"?
- ★ Hvorledes skal rådgiver reagere, hvis budgettet forekommer urealistisk – er der her en handlepligt?
- ★ Hvad er konsekvenserne for den indgåede aftale – særligt hvis budgettet fra start ikke holder?
- ★ Hvad vil konsekvenserne være, hvis rådgiveren burde have indset, at budgettet var urealistisk i forhold til senere krav om betaling for ekstraarbejde m.v.?

Nye økonomiregler i AB-systemet

- ★ ABR 18 § 11: Rådgivningens faser.
- ★ Ved hver afsluttet fase skal budgettet opdateres. Væsentlige overskridelser skal straks meddeles bygherren.
- ★ Mangler ved en leveret fase – bl.a. i et opdateret budget – skal meddeles rådgiveren.
- ★ ABR 18 § 43, stk. 1: Rådgiveren skal afhjælpe mangler, der påvises ved leveringen af de enkelte faser – f.eks. i budgettet (men også i selve projektet og tidsplaner). Bygherre fastsætter frist for denne afhjælpning.

Nye økonomiregler i AB-systemet

- ★ ABR 18 § 46, stk. 1: Omprojektering ved budgetoverskridelser: Hvis entreprenørens tilbud overskrider det senest opdaterede og godkendte budget, kan bygherre kræve, at rådgiveren uden betaling omprojekterer. Gælder dog ikke, hvis rådgiveren ikke kunne forudse overskridelsen – f.eks. ved uforudset ændret markedssituation el.lign.
- ★ ABR 18 § 46, stk. 2: Omprojektering ved projektmangler: For at foretage besparelser i projektet nødvendiggjort af projekteringsfejl eller -mangler.
- ★ Generel forpligtelse – ikke knyttet op på faser.

Nye økonomiregler i AB-systemet

- ★ ABR 18 § 48: Afslag i honorar, hvis mangler ikke afhjælpes efter ABR 18 § 43.
- ★ Grænsedragning mellem manglafhjælpning ved faseafslutninger eller under udførelsen af rådgivningen (ABR 18 § 43) – og selve omprojekteringen (ABR 18 § 46). Hvordan afhjælpes budgetoverskridelser på anden måde end ved omprojektering?

Nye økonomiregler i AB-systemet

- ★ Ekstraarbejder – hvad er nyt i hhv. AB 18 og ABR 18?
- ★ ABR 18 §§ 18 og 19: Rådgiverens adgang til betaling for ekstraarbejder er nu ligestillet med entreprenørens, hvor det før kun var ved et ikke uvæsentligt merarbejde, at rådgiveren havde krav på merbetaling (ABR 89, pkt. 3.1.1.1).
- ★ AB 18 § 23, stk. 2: Entreprenøren har som før ret til at udføre en ændring, medmindre entreprenørens økonomiske krav for at udføre ændringen ikke er rimeligt – var ikke udtrykkeligt reguleret i AB 92.
- ★ Vil rimelighedsbedømmelsen svare til KBL § 5 om, at regningsarbejde ikke må være "ubilligt"? Måske dermed ikke den store "landvinding" her – men et pædagogisk og forhandlingsmæssigt redskab.

Nye økonomiregler i AB-systemet

- ★ AB 18 § 24, stk. 1: Ændrede variationsgrænser ved enhedspriser.
- ★ AB 18 § 24, stk. 2: Hvis variationsgrænserne overskrides, anvendes enhedspriser fortsat som udgangspunkt, med mindre bristede forudsætninger – dette er nyt og kan gøre systemet mere smidigt for begge parter.
- ★ AB 18 § 24, stk. 3 og 4: Regningsarbejder – som nu – men tillige krav på nærmere specifikation af arbejds løn, materialer og materiel.
- ★ Hvad betyder dette? Kan bygherren kræve underliggende dokumentation i form af fakturaer m.v., eller er der kun krav om, at opgørelsen er opdelt i de nævnte poster?

Nye økonomiregler i AB-systemet

- ★ Konsekvenser for rådgiver – udover omprojekteringspligten - hvis bygherren som følge af projektmangler må betale ekstraarbejder til entreprenøren:
- ★ Tidligere praksis har vist, at det var svært for bygherre at opnå erstatning fra rådgiver ved "projektmangler" – TBB.2008.203 (SMK).
- ★ En stigning i sager om tilbagebetaling af honorar – med begrænset succes for bygherren.
- ★ ABR 18 § 49, stk. 2: Ved projektforglemmelser, der fører til ekstraarbejder, skal rådgiveren betale en konventionalbod på 5% af den del, hvor der ikke er fastsat enhedspriser. (Loft på 10% af honoraret og minimum 2% af den samlede entreprisesum)

Nye økonomiregler i AB-systemet

- ★ Dermed ikke konventionalbod af den samlede udgift, som overskridelsen medfører (bygherres budget kan ikke holde), men altså "kun" den del, der afregnes som regningsarbejder => Den tabte konkurrencefordel.
- ★ Hvis konventionalboden ikke er tilstrækkelig eller er for høj i forhold til det lidte tab, og dette kan godtgøres af hhv. bygherre og rådgiver – kan der i stedet fremsættes et erstatningskrav. Valget skal dermed ikke foretages på forhånd som ved dagbod.
- ★ Forsikringsvilkår skal tilpasses!

Nye økonomiregler i AB-systemet

- ★ ABR 18 § 20, stk. 1-5, og AB 18 § 25, stk. 1-5: Meddelelses- og registreringssystem vedrørende fremsættelse af krav med hensyn til pris, tid og sikkerhed.
- ★ Bygherre skal foretage løbende registreringer af krav fra hhv. entreprenør og rådgiver – og give tilbagemelding på kravene.
- ★ Nye arbejdsgange for parterne – men mulighed for løbende stillingtagen og overblik over økonomi og risici.
- ★ Hvad kommer dette nye regime til at betyde for dagligdagen på byggepladsen, parternes indtjeningsevne, byggesagens overholdelse af økonomi og tid og antallet af tvister?
- ★ Hvordan vil retspraksis fortolke de indbyggede handlepligter, varslinger og nye formalia – særligt hvis de ikke overholdes?



Tak for i dag

Liv Helth Lauersen
Advokat (L), partner
Direkte telefon: 88 88 85 32
Mobil: 22 12 07 19
Mail: lhl@siriusadvokater.dk

SIRIUS  **advokater**

Frederiksberggade 11 · 1459 København K · lhl@siriusadvokater.dk · Telefon: 88 88 85 85