

2. december 2019

AB 18 – Almene boligorganisationers fravigelser

Almene bygherrer skal efter støttebekendtgørelsens § 31, stk. 2, lægge AB, ABT og ABR til grund for aftaler om støttet byggeri uden fravigelser. Kommunalbestyrelsen kan efter modtaget begrundelse i særlige tilfælde godkende fravigelser. Efter AB 18, § 1, stk. 2, gælder fravigelser kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives i aftalen på hvilke punkter, fravigelse skal ske.

AB-udvalget har i sit arbejde drøftet en række situationer, hvor kan være velbegundet at fravige AB. Disse fremgår af betænkningen.

Hertil kommer, at der for alment byggeri generelt, eller i den konkrete situation, kan være grund til at fravige AB. Dette skal ses i lyset af, at almene boligorganisationer er non-profit virksomheder med en cirkulær økonomi, der betyder, at alle udgifter i sidste ende dækkes af indbetalinger fra lejerne. Almene boligorganisationer har særligt til formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje efter lov om almene boliger m.v.

For at sikre effektive byggesager har Dansk Byggeri og BL-Danmarks Almene Boliger udarbejdet nedenstående oversigt over fravigelser, som de to foreninger er enige om er velbegundede.

De enkelte fravigelser anvendes efter konkret behov, og skal under alle omstændigheder godkendes af kommunen. Boligorganisationen bør i den forbindelse angive en kort begrundelse for, hvorfor fravigelsen er relevant.

Det er ikke udelukket, at kommunen kan godkende andre fravigelser, når betingelserne i støttebekendtgørelsen er opfyldt.

AB 18	Bemærkninger vedrørende fravigelser
Bygherrens udbud	
§ 4. Ved udbud forstås bygherrens opfordring til at afgive tilbud [...]	
<i>Stk. 4.</i> Udbudsmaterialet skal indeholde en hovedtidsplan, der skal angive a) start- og sluttidspunkt for arbejdet,	Udbudsretlig regulering kan begrunde, at bygherren ved udbuddet fraviger AB 18's bestemmelser, så de bringes i

<p>b) eventuelle afgørende tidsfrister for tidligere færdiggørelse af enkelte dele af entreprenørens arbejde (mellemløst),</p> <p>c) antallet af sædvanlige spild dage, som er indregnet i hovedtidsplanen på grund af vejrlig,</p> <p>d) eventuelle væsentlige rådighedsindskrænkninger på byggepladsen, som entreprenøren skal tåle, herunder koordinering med andre entrepriser, bygherreleverancer og ibrugtagning inden aflevering,</p> <p>e) sluttidspunkt for kontraktindgåelse, entreprenørens udarbejdelse af arbejdsplan og bygherrens udarbejdelse af detailtidsplan,</p> <p>f) start- og sluttidspunkt for projektgennemgang, mobilisering, sikkerhedskoordinering og færdiggørelse, samt</p> <p>g) start- og sluttidspunkt for mængdeverificering, færdiggørelse af projektering, entreprenørprojektering og projektoptimering, hvis disse aktiviteter er aftalt.</p> <p>[...]</p>	<p>overensstemmelse med bl.a. udbudslovens ufravigelige regler.</p> <p>Herunder kan § 4, stk. 4-6, i nødvendigt omfang fraviges for så vidt angår udbud med konkurrence om tidsplanen samt udbud af rammeaftaler.</p> <p>Bygherren kan vælge at konkurrenceudsætte et eller flere af de forhold, der indgår i hovedtidsplanen, f.eks. afleveringstidspunktet. Hovedtidsplanen skal i så fald alene fastsætte eventuelle mindstekrav for disse forhold.</p>
<p>Entreprenørens tilbud</p>	
<p>§ 5. Hvis entreprenørens tilbud foruden en samlet tilbudssum indeholder tilbud på enhedspriser, er begge dele bindende for tilbudsgiveren.</p> <p>[...]</p> <p>Stk. 3. Entreprenørens forbehold eller fravigelser skal fremgå klart og samlet af tilbuddet.</p>	
<p>Stk. 4. I det omfang entreprenøren skal udføre vinterforanstaltninger i vinterperioden (1/11 – 31/3), skal årstidsbestemte vinterforanstaltninger anses for indeholdt i tilbuddet, medmindre disse er fælles for flere entrepriser. Vejrligsbestemte</p>	<p>§ 5, stk. 4, 2. pkt. kan fraviges ved, at det i udbudsmaterialet fastslås, at udførelsen af vejrligsbestemte vinterforanstaltninger skal være indeholdt i tilbuddet.</p>

<p>vinterforanstaltninger betales derimod som ekstraarbejder.</p>	
<p><i>Stk. 5.</i> Vedståelsesfristen for tilbud er 20 arbejdsdage fra tilbuddets datering. Hvis bygherrens udbud er sendt til flere tilbudsgivere med frist for afgivelse af tilbud, regnes de 20 arbejdsdage fra den tilbudsfrist, der er fastsat i udbuddet.</p> <p>[.....]</p>	<p>§ 5, stk. 5, kan fraviges ved, at der i udbudsmaterialet fastsættes en længere vedståelsesfrist end 20 dage.</p>
<p>Entrepriseaftalen</p>	
<p>§ 6. Entrepriseaftalen indgås ved skriftlig accept af det afgivne tilbud eller ved underskrivelse af entreprisekontrakt.</p> <p>[.....]</p> <p><i>Stk. 3.</i> Følgende rangorden skal være gældende ved indbyrdes modstrid mellem aftaledokumenternes bestemmelser, medmindre andet følger af almindelige fortolkningsprincipper:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Entrepriseaftalen. b) Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale, der indeholder vedtagne ændringer, tilføjelser eller præciseringer af udbuds- eller tilbudsmaterialet, og som er senere end tilbuddet. c) Entreprenørens tilbud d) Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale, der indeholder ændringer, tilføjelser eller præciseringer af udbudsmaterialet, og som er senere end udbuddet og tidligere end tilbuddet. e) Bygherrens udbudsmateriale. f) AB 18 	<p>Ifølge § 5, stk. 3, skal entreprenørens forbehold eller fravigelser fra udbudsbetingelserne fremgå klart og samlet af tilbuddet. Det kan f.eks. ske ved en opstilling af alle entreprenørens forbehold og fravigelser tidligt eller samlet et sted i tilbuddet. Der kan i udbudsmaterialet stilles krav om, at det f.eks. fremgår af et bestemt bilag.</p> <p>Hvis et udbud er omfattet af udbudsloven, og et forbehold angår grundlæggende elementer i udbudsmaterialet, følger det af EU's ligebehandlingsprincip, at ordregiver har pligt til ikke at tage tilbuddet i betragtning.</p> <p>Hvis et forbehold angår et ikke-grundlæggende element i udbudsmaterialet, har ordregiver ret, men ikke pligt, til ikke at tage tilbuddet i betragtning. Vælger ordregiveren at tage tilbuddet i betragtning, følger det imidlertid af ligebehandlingsprincippet, at ordregiveren skal foretage en saglig prissætning af afvigelsen.</p> <p>Ordregiver har altid ret til at undlade at tage tilbud med forbehold i betragtning. Dette gælder, uanset om en afvigelse benævnes forbehold, og uanset om afvigelsen kan prissættes.</p> <p>§ 6, stk. 3, kombineret med § 5, stk. 3, skal sikre, at bygherren kender til alle entreprenørens forbehold og fravigelser i</p>

forhold til udbudsmaterialet, og kan forholde sig til dem. Bygherren må kunne lægge til grund, at entreprenøren har overholdt § 5, stk. 3, således at der ikke findes forbehold eller fravigelser fra udbudsmaterialet andre steder i entreprenørens tilbud.

I forbindelse med kontraktforhandlingerne bør bygherre og entreprenør gennemgå listen over forbehold og fravigelser. Det bør registreres i et entreringsnotat i hvilket omfang, forbeholdene accepteres eller afvises. I entreringsnotatet registreres det desuden, i hvilket omfang brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale har ført til ændringer i forhold til det oprindelige udbudsmateriale.

Entreringsnotatet bør herefter være et bilag til entrepriseaftalen.

Bygherren kan præcisere dette i sit udbudsmateriale på følgende måde:

”Fravigelse af § 6, stk. 3:

Følgende rangorden skal være gældende ved indbyrdes modstrid mellem aftaledokumenternes bestemmelser:

- a) Entrepriseaftalen
- b) Entreringsnotat omfattende:
 - a. Eventuelle forbehold og fravigelser, der fremgår klart og samlet af tilbuddet, jf. § 5, stk. 3, og som er accepteret af bygherren.
 - b. Øvrige ændringer af udbudsmaterialet affødt af brevvekslinger, møder etc. der er senere end tilbuddet.

Forbehold og fravigelser m.v. i entreprenørens tilbud, der ikke fremgår som accepterede i entreringsnotatet, er ikke gældende.

- c) Entreprenørens tilbud, jf. § 5, stk. 3.
- d) Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale, der indeholder ændringer, tilføjelser eller præciseringer

	<p>af udbudsmaterialet, og som er senere end udbuddet og tidligere end tilbuddet.</p> <p>e) Bygherrens udbudsmateriale.</p> <p>f) AB 18 med angivne tilføjelser og fravigelser.</p>
Overdragelse	
<p>§ 7. Parterne kan overdrage deres rettigheder i henhold til aftalen</p> <p>[...]</p>	<p>Bestemmelsen kan fraviges ved, at det i udbudsmaterialet fastslås, at transport i entreprisesummen kun kan ske samlet for hele entreprisesummen til et anerkendt pengeinstitut.</p>
Underentreprise	
<p>§ 8. I det omfang, det er sædvanligt eller naturligt, at arbejdet udføres i underentreprise, kan entreprenøren overlade arbejdets udførelse, herunder projektering, til andre. Det kan dog aftales, at hele eller bestemte dele af arbejdet skal udføres af entreprenøren selv eller af en bestemt underentreprenør, således at det kræver bygherrens godkendelse, hvis entreprenøren ønsker at overlade udførelsen til andre.</p> <p>[.....]</p>	<p>Hvis der er tale om en entrepriseaftale omfattet af udbudslovens regler, har bygherre ikke uindskrænket frihed til at acceptere en udskiftning af en underentreprenør, hvis entreprenøren fx har baseret sin tekniske formåen på den givne underentreprenør, jf. udbudslovens § 144.</p> <p>Udbudsretlige forhold kan derfor begrunde en fravigelse.</p>
<p><i>Stk. 5.</i> Et direkte mangelkrav er undergivet de begrænsninger, der følger af kontraktforholdene både mellem bygherren og entreprenøren og mellem entreprenøren og underentreprenøren og leverandøren, herunder ansvarsfraskrivelser og -begrænsninger i begge kontraktforhold. Det er endvidere undergivet bestemmelserne i kapitel J om tvisteløsning. Bygherren giver afkald på krav mod underentreprenøren og leverandører på erstatning uden for kontrakt i anledning af forhold, der er omfattet af et direkte mangelkrav. Hvis det direkte mangelkrav skyldes et forsætligt eller groft uagtsomt forhold hos underentreprenøren eller leverandøren, finder 1. og 3. pkt. ikke anvendelse.</p>	<p>Det kan være relevant i udbudsmaterialet at stille krav om, at entreprenøren skal oplyse om eventuelle ansvarsbegrænsninger, som aftales med underentreprenører eller leverandører. Bygherren kan også vælge i udbudsmaterialet at stille krav til eller grænser for eventuelle ansvarsbegrænsninger. Bygherren skal dog være opmærksom på de reelle muligheder for at levere på de angivne vilkår.</p>

Entreprenørens sikkerhedsstillelse	
<p>§ 9. Entreprenøren skal stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser over for bygherren senest 8 arbejdsdage efter, at entrepriseaftalen er indgået, medmindre andet fremgår af udbudsmaterialet. Hvis enterprisesummen er mindre end 1 mio. kr., skal entreprenøren kun stille sikkerhed, hvis bygherren har stillet krav om det i udbudsmaterialet. Sikkerheden skal stilles i form af betryggende pengeinstitutgaranti, kautionsforsikring eller på anden betryggende måde.</p> <p>[...]</p>	
<p><i>Stk. 3.</i> Indtil afleveringen har fundet sted, skal den stillede sikkerhed svare til 15 % af enterprisesummen uden moms. Herefter skal sikkerheden nedskrives til 10 %. Enterprisesummen efter 2. pkt. skal opgøres med tillæg eller fradrag af alle mer- og mindrearbejder, i det omfang bygherren anmoder om det i afleveringsprotokollen.</p> <p>[...]</p>	<p>§ 9, stk. 3, kan fraviges ved, at det i udbudsmaterialet oplyses, at regulering af sikkerhedsstillelsen vil ske løbende i byggeperioden, såfremt enterprisesummen øges med mere end et angivet beløb. Udgifter til forhøjelse af sikkerheden betales af bygherre.</p>
<p><i>Stk. 10.</i> Hvis aflevering sker i etaper, jf. § 45, stk. 4, sker nedskrivningen efter stk. 3 og 5-7 forholdsmæssigt efter omfanget af den afleverede etape</p>	<p>§ 9, stk. 10, kan fraviges ved, at det i udbudsmaterialet fastslås, at sikkerhedsstillelsen nedskrives samlet ved afleveringen af den sidste etape</p>
Forsikring	
<p>§ 11. Bygherren skal tegne og betale sædvanlig brand- og stormskadeforsikring fra arbejdets påbegyndelse, indtil mangler, der er påvist ved afleveringen, er afhjulpet. Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal medtages som sikrede på forsikringspolice. Forsikringen skal omfatte samtlige entreprenørers arbejder på den bygning eller det anlæg,</p>	<p>§ 11, stk. 1, sidste pkt., kan fraviges ved, at det i udbudsmaterialet fastslås, at betaling af selvrisko påhviler entreprenøren.</p>

<p>entrepriseaftalen vedrører. Ved om- eller tilbygning skal forsikringen dække skade på dette arbejde og på den bygning eller det anlæg, der er genstand for om- eller tilbygning. Selvrisiko påhviler bygherren.</p> <p>[...]</p>	
<p>Afsætning og byggeplads</p>	
<p>§ 15. Bygherren afsætter de bestemmende hovedlinjer og højder (koter), mens al øvrig afsætning foretages af entreprenøren.</p> <p>[...]</p>	
<p>Stk. 3. Bygherren betaler nødvendigt tilslutningsbidrag og afholder eventuelle afgifter og gebyrer som følge af, at skure, containere, stillads mv. efter aftale ikke skal placeres på byggepladsen.</p>	<p>Stk. 3 kan fraviges ved, at det i udbudsmaterialet fastslås, at entreprenøren afholder de nødvendige tilslutningsbidrag og eventuelle gebyrer som følge af, at skure, containere, stillads m.v. ikke kan placeres på byggepladsen.</p>
<p>Bygherrens tilsyn</p>	
<p>§ 28. Bygherren skal udpege et tilsyn, der repræsenterer bygherren over for entreprenøren med hensyn til arbejdets tilrettelæggelse og udførelse. Tilsynet kan give og modtage meddelelser vedrørende arbejdet, godkende eller kassere materialer eller arbejder, samt give anvisninger med hensyn til tilrettelæggelsen af de forskellige entreprenørers arbejde i deres indbyrdes forhold.</p>	
<p>Stk. 2. Byggeledelsen er legitimeret til på bygherrens vegne at forlange eller indgå aftale om ændring i arbejdet samt om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed som følge deraf med en merbetaling på højst 50.000 kr. for hver ændring og en fristforlængelse på højst 5 arbejdsdage for hver ændring. Hvis bygherren ikke har udpeget en byggeledelse, er fagtilsynet legitimeret i samme omfang.</p>	<p>Stk. 2 kan fraviges ved, at det i udbudsmaterialet bestemmes, at byggelederen eller fagtilsynet er legitimeret i nærmere bestemt større eller mindre omfang.</p>

[.....]	
Betaling og tilbagehold	
<p>§ 36. Efter skriftlig anmodning til bygherren har entreprenøren to gang hver måned ret til betaling for kontraktmæssige arbejder og materialer, der er henholdsvis ydet og leveret på byggepladsen.</p>	
<p>Stk. 2. Entreprenøren kan – efter samme regler som anført i stk. 1- tillige kræve betaling for materialer mv., som er købt af entreprenøren og ikke er leveret på byggepladsen. Hvis bygherren kræver det, skal entreprenøren stille sikkerhed for kontraktmæssig levering, jf. § 9. Sikkerhedsstillelsens størrelse skal svare til den krævede betaling – med moms – for de ikke-leverede materialer.</p> <p>[.....]</p>	<p>Stk. 2 kan fraviges ved, at der kan fastsættes en tidsmæssig begrænsning i forhold til, hvor tidligt entreprenøren kan kræve betaling for materialer før deres levering på byggepladsen.</p>
Forfaldstid, betalingsfrist og forrentning	
<p>§ 37. Entreprenørens krav efter § 36 forfalder til betaling ved bygherrens modtagelse af anmodning om betaling og skal betales senest 15 arbejdsdage efter modtagelsen.</p> <p>[.....]</p>	<p>Almene bygherrer kan fastsætte en længere betalingsfrist end 15 arbejdsdage.</p>
Mediation og mægling	
<p>§ 65. Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part en mediator med henblik på at løse en tvist ved forlig. Anmodning kan tillige indgives af en voldgiftsret, der behandler den pågældende tvist.</p> <p>[...]</p>	<p>Parterne kan vælge at fravige bestemmelsen derved, at de i deres aftale udpeger en bestemt mediator eller mægler, der skal træde til, hvis en af parterne anmoder om mediation eller mægling.</p>