

Af Thomas Stampe

Advokat og partner, Bech-Bruun  
thst@bechbruun.com



# Revision af AB 92 – hvad skal den indeholde?

Aftalerne i den danske byggebranche er kendetegnet ved, at de stort set undtagelsesfrit er baseret på de agreed documents, som er vedtaget mellem byggeriets parter. I forholdet mellem bygherre og entreprenør gælder AB 92 (Almindelige betingelser for bygge- og anlægsarbejder af 1992) og ABT 93 (Almindelige betingelser for totalentreprise af 1993), mens ABR 89 (Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand af 1989) gælder i forholdet mellem bygherre og rådgiver.

**A**ftaledokumenterne har en lang historie bag sig, og for AB 92's vedkommende med flere revisioner. De nugældende dokumenter blev vedtaget for omkring 20 år siden, og i den periode er der sket rigtig meget i den danske byggebranche, så virkeligheden i dag i mange tilfælde ikke passer til den virkelighed, som AB-dokumenterne bygger på.

Der er derfor nu røster fremme om, at tiden er inde til en revision af AB-dokumenterne. Ønsket om, at undergive AB-dokumenterne en grundig revision gør sig gældende både på bygherresiden og på entreprenørsiden.

Startskuddet til en mulig revision af AB-dokumenterne blev taget af bygherresiden, i det Bygherreforeningen for nyligt rettede henvendelse til byggeriets minister Martin Lidegaard med anbefaling om, at der blev igangsat et revisionsarbejde.

Sideløbende hermed er der også på entreprenørsiden taget initiativer omkring en mulig revision af dokumenterne. DI er således tidligere i år fremkommet med et konkret forslag til en revideret udgave af AB 92. DI's forslag knytter sig kun til AB 92, og inddrager således ikke ABR 89 eller ABT 93. Der er heller ikke tale om, at DI

har stillet forslag om vedtagelse af en helt ny AB, men derimod, at den gældende AB 92 forbliver i kraft, men dog revideres på en række punkter.

## Hovedpunkterne i DI's forslag er, at

- *hullet mellem AB og ABT bliver lukket ved, at AB ændres til også at kunne omfatte projekteringen, når den ikke er af så stort omfang, at der er tale om egentlig totalentreprise*
- *det præciseres i AB, at den er udarbejdet til anvendelse for bygherrer, der ikke er forbrugere,*
- *arbejdsgarantien (som i henhold til AB 92 skal udgøre 15 % af entreprisensummen) ændres, så størrelsen bedre afspejler risikoen under garantiens løbetid,*
- *der indføres af før- og efter-afleveringsgenemgang med henblik på at få færre mangler ved afleveringen og hurtigere afhjælpning*
- *der indføres en strammere passivitetsvirkning ved udeblivelse af registreringsforretninger*
- *tilsynets adgang til at træffe aftaler om ændringer i arbejdet skal oplyses og*
- *ved rene leverancer skal risikoen overgå til køber ved leveringen.*

## Hvilke ændringer bør overvejes?

De ændringsforslag, som DI er fremkommet med, må i sagens natur overvejes som led i en revisionsproces.

Uden at dette indlæg i øvrigt skal have karakter af politisk indlæg, om hvorvidt aftaledokumenterne bør ændres, kan der imidlertid efter min opfattelse påpeges en række yderligere spørgsmål, som passende bør overvejes som led i revisionsprocessen.

Nogle af disse er følgende:

## Aftalemodeller

Der er i de senere år opstået en række aftalemodeller, som var fuldstændig ukendte, da AB 92, ABT 93 og ABR 89 kom til verden. Det gælder eksempelvis aftalemodeller som partnering, ESCO, OPP, OPS m.v.

Hvis nye aftaleformer skal vinde indpas forudsætter det, at der opereres med kendte og indarbejdede aftaledokumenter, således at man ikke skal opfinde den dybe tallerken hver gang der skal indgås en aftale om eksempelvis et OPP-projekt. I relation til OPP-projekterne, er behovet for standarddokumenter søgt imødekommet ved, at Konkurrence- og Forbrugersty-

relsen har udarbejdet tre forskellige standardkontrakter til brug for OPP-projekter.

Eftersom AB-dokumenterne imidlertid ikke tager højde for de mange nye aftaleformer, kan det passende i revisionsarbejdet overvejes, om AB-dokumenterne skal justeres på en sådan måde, at de også er anvendelige på "nye" aftaleformer.

### Projektansvar

Forskellen mellem AB 92 og ABT 93 er – groft sagt – at det efter AB92 er bygherren, som har projektansvaret, mens det efter ABT 93 er totalentreprenøren, som bærer dette ansvar.

I den virkelige verden forekommer der imidlertid entrepriser, som hverken er en "ren" fag- eller hovedentreprise (hvor bygherren har projektansvaret) eller en "ren" totalentreprise.

Nogle af de mellemformer, som kan forekomme, er (i) entreprise med udvidet projektgenomgang, (ii) entreprise med projekteringsamarbejde, (iii) udbud på forprojekt, (iv) funktionsudbud, (v) systemleverancer. Når der bygges efter en af disse mellemformer og kontrakten er baseret på AB92, opstår der imidlertid ofte uklarhed om, hvem der har projektansvaret, hvilket ingen af parterne er tjent med.

Det bør på den baggrund overvejes, hvorledes AB 92 kan justeres, således at der bliver en klarere stillingtagen til spørgsmålet om fordelingen af projektansvaret i de situationer, hvor der ikke er tale om en "ren" fag- eller hovedentreprise.

### Tilpasning til ny lovgivning

Der er inden for de senere år kommet ny lovgivning, som kalder på en revision af AB 92 og ABT 93 på en række punkter. I den forbindelse kan nævnes nye udbudsregler, som sætter

spørgsmålstejn ved reglerne om, hvorvidt AB/ABT's regler om bygherrens ændringsret er i overensstemmelse med udbudsreglerne, samt nye regler om rekonstruktion af nødlidende virksomheder.

Af særlig betydning er de lidet ophidsende regler om forældelse, som blev indført med forældelsesloven fra 2007, og som trådte fuldt i kraft pr. 1. januar 2011. Den nye forældelseslov opererer med en 3 års forældelsesregel, hvilket ikke harmonerer med AB-systemets 5 årige forældelsesregel. Den nye forældelseslov indebærer med andre ord, at bygherrens erstatningskrav mod entreprenøren forældes 3 år efter det tidspunkt, hvor bygherren burde være bekendt med sit krav. Hvis en mangel er konstateret inden for de første 2 år efter afleveringen, vil det derfor efter den nugældende AB-ordning ikke være tilstrækkeligt for bygherren at vente til 5-års gennemgangen med at gøre krav gældende mod entreprenøren.

Denne problemstilling rejser spørgsmålet om, hvorvidt der skal indføres 3 års eftersyn, eller om der skal indføres andre forældelsesregler i AB-systemet.

### Frister for at rejse krav

Når man sammenligner AB-dokumenterne med mange af de agreed documents som anvendes andre steder i verden, kan det konstateres, at de regler, der findes i AB 92 og ABT 93 omkring rejsning af krav er lempelige. Dette forstået på den måde, at krav ikke afskæres, selvom entreprenøren eller bygherren først gør kravet gældende, længe efter at kravet hævdes at være opstået. I tvistigheder mellem bygherren og entreprenøren ses det derfor ofte, at der pludselig lanceres nye krav, som parten for længst kunne have gjort gældende, hvilket sjældent bidrager til at mindske tvister mellem byggeriets parter.

Jeg skal ikke forholde mig til, om der skal indføres skrappe fristregler i AB-dokumenterne, men under alle omstændigheder er det spørgsmål, som bør være genstand for nærmere overvejelse. I den forbindelse kan nævnes, at den norske pendant til AB bl.a. opererer med regler om, at entreprenøren, hvis han vil rejse krav om tidsfristforlængelse eller ekstrakrav, skal gøre kravet gældende "uten ugrundet ophold", idet han ellers fortaber kravet. FIDIC-reglerne, som anvendes world-wide på større internationale byggeprojekter, går skridtet videre, og fastsætter, at krav skal gøres gældende inden et bestemt antal dage, idet kravet ellers er fortabt.

Det spørgsmål man passende kan stille i forbindelse med en revision af AB-dokumenterne er derfor, om skrappe fristregler kan medvirke til at reducere omfanget eller antallet af tvister om ekstrakrav, uden at man samtidig går på kompromis med parternes retssikkerhed.

### Andre ændringer?

De forhold, som er nævnt ovenfor, er kun et udpluk af de spørgsmål, som bør overvejes. Af andre spørgsmål, som passende kan inddrages i revisionsprocessen er eksempelvis (i) om reglerne om konflikthåndtering er hensigtsmæssige, (ii) om AB-dokumenterne kan ændres på en sådan måde, at byggerier i højere grad gøres bæredygtige, (iii) om der er behov for en internationalisering af dokumenterne (måske inspireret af FIDIC), således at udenlandske entreprenør- og rådgiverfirmaer i højere grad vil byde ind på danske byggeprojekter, (vi) digitalisering af byggeprocesser osv. Hertil kommer en række spørgsmål, som relaterer sig til ABR-reglerne, som ikke er berørt ovenfor.

Sikkert er det, at en revision af dokumenterne vil være et omfattende arbejde, som vil tage lang tid at gennemføre. ■