

KATALOG

ØNSKER TIL REVISION AF BYGGERIETS AFTALESYSTEM

1. UDGAVE, DECEMBER 2014

**BYGHERRE
FORENINGEN**

INDLEDNING

Den kommende revision af aftalesystemet er en helt unik mulighed for at skabe fremtidens ramme om professionel bygge- og anlægsvirksomhed i Danmark og samtidig åbne for internationalisering og ny markedsdynamik. Aftalesystemet danner den fælles ramme om al professionel bygge- og anlægsvirksomhed i Danmark, og med denne revision har vi som branche mulighed for at modernisere byggeri og anlæg, så branchen kommer på niveau med samfundets tekniske og kommercielle udvikling.

Det danske aftalesystem for byggeri (ABR89, AB92 og ABT93) er næsten 25 år gammelt. Det er ikke længere tidssvarende og virker som en barriere for branchens udvikling, f.eks. i forhold til udvidet brug af præfabrikerede elementer og systemer, leverandørprojektering, digitalt byggeri mv. Aftalesystemet er for længst blevet overhalet internationalt på krav til effektivitet og præcision, særligt i resten af Norden.

I dette katalog præsenterer Bygherreforeningen i uprioriteret rækkefølge 12 områder, hvor der er ønsker til ændringer af aftalesystemet. De er udvalgt på baggrund af et omfattende retsvidenskabeligt forskningsarbejde, som den daværende Erhvervs- og Byggestyrelse sammen med Realdania iværksatte i 2009 og som løb frem til 2013 samt på baggrund af konferencer og faglige drøftelser i Bygherreforeningen siden 2012.

En sjælden mulighed for at forbedre dansk byggeri

Bygherreforeningen opfordrer til, at vi i den danske byggebranche griber denne sjældne mulighed for modernisering af aftalesystemet. Det er en enestående chance for at forbedre byggeriets effektivitet og produktivitet samtidig med, at vi forbedrer håndteringen af konflikter og tvister. Dermed gør vi det danske marked lettere tilgængeligt for udenlandske aktører. De nye juridiske regler vil i et vist omfang medvirke hertil, men endnu vigtigere er det, at ændringer i aftalesystemet vil skabe et forbedret incitament for præcision og motivation, der udvikler dansk byggeri.

Sjældent har der været mulighed for at lade en revision af aftaleforhold blive baseret på et så omfattende forarbejde, hvilket også giver mulighed for langt mere dybtgående og fremsynede ændringer af aftalesystemet end tidligere. Bygherreforeningens ønsker er baseret på ideer, der er indhentet og drøftet med medlemmerne ved en række møder og videreudviklet af foreningens Rammebetingelsesudvalg. De skitserede løsningsforslag giver mulighed for bedre at afbalancere de betydelige risici, som iværksættelsen af et byggeri altid indebærer.

De udvalgte 12 områder og dertil hørende løsningsforslag i dette katalog er meget vigtige på tværs af forskellige typer af bygherrer, og planen er løbende at supplere dem under udvalgsarbejdet i nye, opdaterede versioner af kataloget.

Med dette første udspil ser Bygherreforeningen frem til en bred og konstruktiv debat om revisionen af aftalesystemet – både i udvalget og med de mange brugere af aftalesystemet.

INDHOLD: FIRE MÅLSÆTNINGER

I kataloget er Bygherreforeningens ønsker til ændringer opdelt og specificeret i fire overordnede målsætninger:

- Mere kvalitet i byggeriet
- Bedre planlægning og styring af byggesager
- Effektiv og hurtig konfliktløsning
- Samfundsansvar i byggeprocessen

De fire målsætninger dækker over 12 områder. For hvert område har Bygherreforeningen beskrevet problemet, konsekvenserne heraf samt givet løsningsforslag. Løsningsforslagene har form af skitser og er ikke udformet som konkrete forslag – nye eller ændrede – til bestemmelserne i aftalesystemet. Dette er et juridisk håndværk, som skal udføres i udvalgets arbejde.

For hvert af områderne er der henvist til relevante bestemmelser i aftalesystemerne og givet referencer til forskningsarbejdet og anden nyere litteratur.¹

De 12 områder er herunder oplyst under de fire overordnede målsætninger:

- 1. Mere kvalitet i byggeriet**
 - A. Projekt mangler
 - B. Udførelses mangler
 - C. Forpligtende projekt gennemgang
 - D. Ansvar for indirekte tab ved ansvarspådragende adfærd
- 2. Bedre planlægning og styring af byggesager**
 - A. Præcision i ændringshåndtering
 - B. Ændringsretten giver problemer ved prissætning af ekstraarbejder
 - C. Entreprenør-/leverandørprojektering
 - D. Entrepriseretlige mellemformer
- 3. Effektiv og hurtig konfliktløsning**
 - A. Konfliktløsning
- 4. Samfundsansvar i byggeprocessen**
 - A. Regulering af krav vedrørende CSR
 - B. Sikkerhed og sundhed
 - C. Sanktionsmuligheder i forbindelse med arbejdsvilkår

¹ De entrepriseretlige standardværker forudsættes bekendt og der henvises derfor ikke til dem løbende: Entrepriseret, 2005 ved Torsten Iversen; Entreprisebetingelser, 2013 ved Erik Hørlyck; ABR, 2012 ved Michael Gjedde-Nielsen og Hans Lykke Hansen

1. MERE KVALITET I BYGGERIET

A. PROJEKTMANGLER

Problem:

Når rådgivernes projektmateriale er ufuldstændigt koster det bygherrerne dyrt og entreprenørernes proces besværliggøres.

Projektmangler har i en årrække været et stort problem for bygherrer (og totalentreprenører). Når rådgiveren udarbejder tegninger og projektbeskrivelse ligger projektmateriale til grund for entreprenørens tilbud og priskalkulation. Hvis der undervejs viser sig at være mangler i projektmateriale, er entreprenørens priskalkulation ufuldstændig, hvilket betyder, at de manglende ydelser må indarbejdes i entreprenørens arbejdstilrettelæggelse og prissættes efterfølgende, idet entreprenøren er berettiget til betaling for disse i projektet glemte ydelser. Det medfører uforudsete udgifter, højere priser, tidsmæssige tab og ofte lavere kvalitet for bygherren.

Problemet er hidtil forsøgt løst med f.eks. rådgiverens egen projektgranskning, udvidet projektgennemgang med entreprenøren og lignende, men det har nærmest ingen virkning haft.

I den kommende revision af aftalesystemet bør der findes løsninger på dette alvorlige problem. Det bør ikke udelukkende være bygherren, der bærer konsekvenserne af en rådgivers forsømmelse. Dels giver det store styringsmæssige problemer, og dels fratager det rådgiverne incitamentet til at aflevere korrekt og fuldstændigt projektmateriale. Der bør tilstræbes et sammenfald mellem kravene til rådgiverens projekt og de krav, som en entreprenør kan stille til projektmateriale.

Konsekvens:

Selvom det ufuldstændige projektmateriale medfører unødvendigt højere priser, forsinkelser mv., vil rådgiveren sjældent kunne gøres ansvarlig herfor.

Konsekvensen ved mangler i projektmateriale er som nævnt en fordyrelse af de samlede byggeomkostninger, alternativt besparelser i byggeprojektet. Både ekstraomkostningen til udførelsen og de tidsmæssige konsekvenser må håndteres af bygherren. Samlet set medfører det, at prisen på byggeriet bliver højere, at der ofte opstår forsinkelse, og at bygherren dermed får et dårligere "produkt" grundet en rådgiverfejl.

Oftentimes vil rådgiveren kun i begrænset omfang få et økonomisk ansvar, uanset at det er rådgiveren, der har udvist forsømmelsen. Baggrunden herfor er, at forsømmelsen ikke medfører et tab for bygherren, idet bygherren, såfremt ydelsen havde været med i projektet, skulle have betalt for den manglende ydelse ("value for money" synspunktet). Kun hvis projektmanglen medfører ekstraudgifter herudover eller en beviseligt (og det er svært) højere pris kan man få dækket disse meromkostninger.

Mulige løsningsforslag:

Rådgiverne skal pålægges pligter, der afbøder konsekvenserne for bygherren.

Ansvar for at løse denne problematik bør ligge hos rådgiverne, som har den største indsigt i projekteringsprocessen og i kvaliteten heraf. Der skal indføres en kompensation til bygherren for forsømmelsen fra rådgiveren, ligesom rådgiveren bør pålægges pligter, der afbøder konsekvenserne for bygherren.

I aftalesystemet bør projektmangler automatisk udløse en ret til forholdsmæssigt afslag i rådgiverens honorar, ud fra den balance der bør være mellem parternes ydelser. Dette gælder uanset, at rådgiver skal være forpligtet til at rette projektet op (uden vederlag). Dette forholdsmæssige afslag er uafhængigt af en eventuel (og sjældent) erstatning, da de to kompensationer tilsammen aldrig vil dække bygherrens merudgifter.

Endvidere bør bevisbyrden vedrørende fordyrelser vendes om og en formodningsregel gælde, således at rådgiveren skal bevise at en ydelse indkøbt under udførelsen og uden konkurrence, ikke er for dyrt. Formodningsreglen kunne f.eks. være, at ydelser indkøbt under udførelsen er 10-15% dyrere. Hvis rådgiveren ikke konkret kan afkræfte formodningen, lægges denne fordyrelse til grund ved opgørelse af erstatningskravet. Bygherren skal ligeledes have mulighed for at bevise en højere fordyrelse.

Endelig skal kravene til "projekt materialet" defineres mere præcist, således at det er muligt at vurdere, om et projekt materiale er "færdigt" eller ej. Det hører dog næppe hjemme i aftalesystemet, men nærmere i ydelsesbeskrivelserne. Anvendelse af "digitalt byggeri" bør også inddrages i denne vurdering.

Hertil kommer, at der i aftalesystemet må fastlægges nogle handlepligter for den misligholdende rådgiver, så konsekvenserne – især de tidsmæssige – af projektmanglen begrænses.

Henvisninger til AB:

ABR 6.2.1; AB §2, stk. 2, AB §3 stk. 4; AB §14; AB §24

Referencer:

Tanja Nielsen; Christian Johansen: Rådgiverens ansvar for kvaliteten af bygherrens udbudsmateriale.
Malcolm Costigan: Praxis udviklede begrænsninger af rådgiverens ansvar for fejl og forsømmelser.
Ole Hansen: Mellemløst kap 7.

B. UDFØRELSESMANGLER

Problem:

Der er urimeligt mange fejl og mangler ved aflevering af danske byggerier.

I erhvervslivets almindelige aftaler forudsættes det normalt, at der leveres en mangelfri ydelse i henhold til den pågældende aftale ved leveringstidspunktet. Dette gælder principielt også for byggeri, men praksis er desværre en helt anden.

I byggeriet er der tradition for, at udarbejde en mangelliste ved (af)levering. Omfanget af manglerne heri er vekslende, men kan være meget omfattende. Som det er i dag skal bygherren derfor indstille sig på, og afsætte midler til, at der er en række mangler ved modtagelsen af byggeriet.

Konsekvens:

Fejl og mangler koster bygherrerne dyrt i form af uforudsete udgifter, driftstab eller erstatningspligt

Mangler giver store problemer for bygherren, der skal overdrage byggeriet til brugere eller lejere, der må indstille sig på, at byggeriet reelt skal færdiggøres efter, at det er taget i brug. I mange tilfælde giver det driftstab for bygherren på grund af forsinket eller ressourcekrævende opstart, nedslag i leje og i værste tilfælde opsigelse af lejeaftalen. Lejeretten har ligesom den øvrige aftaleret et langt mindre langmodigt mangelbegreb, end det som gælder i byggeriets aftalesystem.

At der er mangler ved aflevering er paradoksalt nok også meget u hensigtsmæssigt for den udførende entreprenør, der over en længere periode får udskudt dele af arbejdet – ofte på forskellige fag og med besværlige adgangs- og arbejdsforhold. Det hindrer en effektiv byggeproces og fordyrer arbejdet, da entreprenøren (ligesom bygherren) er nødt til at kalkulere med betydelige ekstraomkostninger til denne sædvanlige mangelafhjælpning.

Og eftersom langt de fleste mangler bliver afhjulpnet, kan man kun karakterisere denne praksis som en u hensigtsmæssig norm, der er accepteret i retspraksis. Accepten af denne tendens til mangler i afleveringen begrænser muligheden for, at bygherren kan afvise (af)leveringen af et byggeri, der er mangelfuldt udført.

Mulige løsningsforslag:

I de nye AB-bestemmelser skal tages initiativer til reduktion af mangler ved aflevering, f.eks. ved indførelse af f ørgennemgang (f øraflevering) som standard.

I de nye AB-bestemmelser skal der udvikles og implementeres initiativer, der reducerer omfanget af mangler ved aflevering, eksempelvis f ørgennemgang og bestemmelser om "fit-for-purpose".

Der skal indføres f ørgennemgang som standard. Det vil give parterne mulighed for at fokusere på løsningsmuligheder såsom større arbejdsindsats frem mod aflevering, udskydelse af aflevering og ibrugtagelse mv. Udgangspunktet er, at aflevering skal være betinget af, at arbejdet er mangelfrit, men i forbindelse med f ørgennemgangen kan man definere et eventuelt acceptabelt mangelniveau, der ikke forhindrer aflevering:

- I udbudstidsplan/kontraktidsplan fastsættes en realistisk periode fra førgennemgang til aflevering, hvor entreprenøren dels færdiggør udestående arbejder og dels udbedr ukonditionsmæssige arbejder (Mangler).
- Overskridelse af det i kontrakten fastsatte afleveringstidspunkt, manglende opfyldelse af kravet om "mangelfrit" byggeri eller manglende opfyldelse af et eventuelt aftalt acceptabelt mangelniveau medfører, at aflevering ikke kan ske, dvs. arbejdet er forsinket med kontraktens sanktioner til følge. Afvisning af aflevering skal således ikke være relateret til et "væsentlighedskrav".
- Ved forsinkelse skal bygherren have mulighed for tilbagehold af entreprisesummen.
- Ukonditionsmæssige arbejder, der er registreret ved førgennemgang, men som ikke er udbedret ved aflevering, har bygherren ret til at lade udbedre af anden entreprenør for den misligholdende entreprenørs regning.

C. FORPLIGTENDE PROJEKTGENNEMGANG

Problem:

Den projektgennemgang, der foreligger, når rådgiveren overgiver projektmateriale til entreprenøren, er ikke forpligtende.

Overgangen fra rådgivernes færdige projektmateriale til entreprenøren sker i form af en projektgennemgang. Formålet med projektgennemgang er dels at sætte entreprenøren ind i projektmateriale, dels at udnytte entreprenørens ekspertise i tilpasningen til hans produktionsapparat.

I ABR er der ikke medtaget regler om projektgennemgang eller anden kvalitetssikring, og projektgennemgangen er derfor i dag ikke forpligtende for nogen af parterne. Efter gældende regler er det alene åbenlyse fejl, entreprenøren har pligt til at reagere overfor, ligesom det antages, at entreprenøren blot skal påpege mulige problemer og ikke løse dem.

Selve projektgennemgangen har derfor i dag kun en meget begrænset ansvarsmæssig betydning for rådgiver og entreprenør. Da ansvar typisk afspejles på engagement opleves tilsvarende, at det nærmest er "gratis" for rådgiver og entreprenør at deltage i en projektgennemgang, der jo faktisk skulle afklare om projektmateriale er korrekt og bygbar, samt at projektet som udgangspunkt er mulig at udføre uden yderligere udgifter end det budgetterede. Dernæst opleves ofte, at projektgennemgangen bliver en del af den projektgranskning, som rådgiveren skulle have udført, før udbudsmaterialet blev udsendt.

Konsekvenser:

En utilstrækkeligt forpligtende gennemgang medfører manglende intensitet og engagement fra de involverede parter.

Da projektgennemgangen ikke er forpligtende for nogen af parterne, og der ikke er nogen konsekvenser af manglende forberedelse, bliver den gennemført med manglende intensitet og engagement fra de involverede parter. Fraværet af incitament til at undgå projektfejl medfører, at bygherren står med til tider store uforudsete økonomiske udgifter og forsinkelser, der kunne være undgået ved en mere grundig indsats under projektgennemgangen. Dernæst medfører den manglende forpligtende projektgennemgang retlig usikkerhed om:

1. Entreprenørens reaktionspligt
2. Konsekvenserne af gennemgangen:
 - a. Sker der opretning af projektet?
 - b. Hvem udfører den i så fald?
 - c. Bliver der indgået aftaler om økonomi og tid for de ændringer, som projektgennemgangen har medført?

Mulige løsningsforslag:

I det nye aftalesystem bør projektgennemgangen være obligatorisk og forpligtende.

Projektgennemgangen bør være en obligatorisk ydelse, der eventuelt kan vælges fra, og den bør knyttes de almindelige regler om entreprenørens reaktionspligt over for fejl og mangler. Herunder skal den omfatte de fejl/mangler som en sædvanlig entreprenør ville opdage ved en projektgennemgang. Endvidere må der træffes aftale om de økonomiske og tidsmæssige konsekvenser af de fundne fejl/mangler i overensstemmelse med ændringsbestemmelserne.

Bygherren må, efter rådgivernes indstilling, sætte tilstrækkelig tid af til at gennemføre projektgennemgangen, men den afsatte tid til projektgennemgangen i udbudsmaterialet er grundlaget for omfanget og intensiteten heraf. Rådgiveren har ansvaret for opfølgningen, sådan at projektgrundlaget, økonomien og tidsforholdene er opdaterede ved byggestart. Det bør være projekteringslederen der forestår projektgennemgangen, som sker med deltagelse af de fornødne fagspecialister og byggelederen.

Hvis projektet ikke er færdigt må projektgennemgangen udsættes og rådgiveren bære de økonomiske konsekvenser heraf. Ligesom rådgiveren er ansvarlig for sin tilrettelæggelse og gennemførelse af projektgennemgangen.

Henvisninger til AB:

AB §11 stk. 1 og AB §15

Referencer:

Ole Hansen, Entrepriseretlige mellemformer især kap. 8

Torsten Iversen, Entreprenørens indsigelsespligt ved projektmangler (AB og nye aftaleformer)

D. ANSVAR FOR INDIREKTE TAB VED ANSVARSPÅDRAGENDE ADFÆRD

Problem:

Ansvarsbegrænsningerne i det nuværende aftalesystem medfører, at selvom rådgiverens og entreprenørens arbejde ikke er kontraktuelt, kan bygherren ikke få dækket sit driftstab eller andet indirekte tab.

I tilfælde, hvor bygherren ikke modtager en kontraktuel ydelse fra rådgiver/entreprenør, vil bygherren som hovedregel ikke kunne få dækket alle sine tab. Det nuværende aftalesystem forhindrer, at indirekte tab (driftstab, avancetab og andre indirekte tab) er erstatningsberettigede. For rådgiver gælder denne ansvarsbegrænsning generelt, mens den for entreprenøren gælder ved mangelansvar, men ikke ved forsinkelsesansvar.

Denne begrænsning af mangelansvarets omfang er ikke gældende i den almindelige aftaleret, eller når AB/ABR ikke er vedtaget.

Kravene i den almindelige erstatningsret om årsagsforbindelse (kausalitet), påregnelighed (adækvans) og tabsdokumentation, vil ofte føre til, at "indirekte tab" (som defineret i AB og ABR) ikke kan kræves betalt af skadevolder uanset om en ansvarsbegrænsning er aftalt eller ej, men ansvarsbegrænsningen fører imidlertid også til, at nære og forventelige indirekte tab (f.eks. huslejetab) ikke dækkes indenfor aftalesystemerne.

Dertil kommer, at man i f.eks. ESCO og andre aftaler, hvor et (drifts)resultat er garanteret, slet ikke kan "leve med" en sådan begrænsning, idet der opstår usikkerhed om mulighederne for opfyldelsen af selve målet for disse entreprisreformer.

Konsekvens:

Udover at bygherren ikke får dækket tab på et byggeri, der på papiret er færdigt, men som i virkeligheden er uanvendeligt, risikerer bygherren flere mangler ved afleveringen.

Hvis byggeriet ikke bliver færdigt til tiden på grund af entreprenørens forsinkelse kan bygherren kræve erstatning eller benytte en aftalt dagbod til at dække huslejetab, midlertidig husning eller andre indirekte tab, som han lider ved misligholdelsen. Det kan bygherren ikke, hvis byggeriet er afleveret, men det efterfølgende viser sig, at byggeriet lider af så alvorlige mangler (f. eks. farligt indeklima), at det ikke kan bruges eller lejes ud. Aftalesystemets indretning medfører altså, at det er mere givtigt for entreprenøren at aflevere et byggeri til tiden med mangler end at gøre byggeriet færdigt med forsinkelse, da entreprenøren dermed slipper for ansvaret for indirekte tab. Et sådant system er demotiverende for kvaliteten og vil medvirke til for mange mangler ved afleveringen.

Ansvarsbegrænsningen ved rådgiverens forsinkelse medfører, at ved en forsinkelse med projektet, som betyder en senere indflytning, vil det huslejetab som bygherren får, ikke kunne dækkes. Da der ikke er symmetri mellem tabsbegrænsningen for rådgiver og entreprenør kan det give urimelige resultater.

Mulige løsningsforslag:

Ansvarsbegrænsningen i de nuværende aftalesystemer bør udgå.

Der er ingen gyldig begrundelse for en større ansvarsbegrænsning ved byggeri end ved andre aftaler, og derfor bør ansvarsbegrænsningen helt udgå fra aftalesystemet.

Betingelserne i den almindelige erstatningsret vil sikre entreprenører og rådgivere mod fjerne og uforudsigelige krav, hvorimod "normale" og forventelige krav dækkes.

I forbindelse hermed kunne man pålægge bygherrerne at beskrive de driftstab eller indirekte tab, som de ville gøre gældende ved entreprenørers eller rådgiveres misligholdelse, som f. eks. ved ESCO. Hvis det ikke sker, må bygherren leve med en streng bedømmelse af erstatningsansvaret for indirekte tab.

Henvisninger til AB:

AB/ABT §35 stk. 2 og ABR 6.2.4.

Referencer:

Torsten Iversen, Entrepriseret, kap. 8.3.4 og kap. 10.3.3.2

2. BEDRE STYRING AF BYGGESAGER

A. PRÆCISION I ÆNDRINGSHÅNDBLING

Problem:

Der mangler præcision i håndteringen af ændringer i byggeprocessen. Det vanskeliggør bygherrens mulighed for styring af et byggeri – økonomisk og tidsmæssigt.

Det er blevet vanskeligere at styre økonomien og tiden i byggeprocessen. Bygherrens afsætningsbe- løb til uforudsete udgifter i offentlige byggerier er steget fra 3-5 procent af entreprisenssummen i 1980'erne (hvor AB92 blev til) til ca. 10 procent i et byggeri i 2014. Det nye aftalesystem skal derfor tilpasses de forhold, som byggerier er underlagt i dag (og i fremtiden), således at bygherren kan få kontrol over økonomi og tid i processen.

I moderne byggerier vil der næsten altid ske ændringer i forhold til det kontraherede projekt. Dels er projektet sjældent fuldstændigt og skal suppleres eller specificeres, og dels er en række løsninger be- vidst udsat til beslutning under byggeprocessen, så entreprenørens viden kan inddrages. Antallet af ændringer i entrepriseaftalerne er steget i takt med den større specialisering, øget brug af præfabrikerede elementer og systemer samt introduktionen af entreprenør-/leverandørprojektering (herunder funktionsudbud).

De nuværende ændringsregler er baseret på en forældet tilgang til byggeprocessen, hvor retspraksis tager udgangspunkt i det "fuldstændige projektgrundlag" med få og bygherreinitierede ændringer. Reglerne tager ikke hensyn til udviklingen i byggeriet hvor ændringer er sædvanlige og del af en sa- marbejdsproces med entreprenørens faglighed. En udvikling som man i Norge og Sverige, samt i de internationale entrepriseregler, har draget konsekvensen af og udarbejdet omfattende og præcise reg- ler om ændringshåndtering i aftalesystemerne.

Konsekvens:

Den største konsekvens af svigtende ændringshåndtering er, at bygherren, til trods for fast- prisaftale, først kender den reelle pris ved byggeriets afslutning. Tilsvarende gælder for tiden.

Alle kender medieoverskrifterne om overskridelser af budgetter og forsinkelser med at tage byggeriet i brug. En stor del af disse kan tillægges svigtende ændringshåndtering.

Den mest udtalte konsekvens af svigtende ændringshåndtering er, at bygherren trods fastprisaftale reelt først kender prisen på entreprisen ved byggeriets afslutning. Det skyldes især stillede eks- trakrav vedrørende ekstraarbejde og forlænget tid. Det skaber unødvendige konflikter, som næppe ville opstå, hvis kravene blev fremsat til vurdering hos bygherren, inden ekstraydelsen blev iværksat.

Tilsvarende gælder for tidsstyringen, hvor entreprenørerne gentagne gange under byggeriet tager helt generelle "forbehold" for tidsmæssige konsekvenser, for derefter først efter aflevering at opgøre kravet om tidsfristforlængelse (der ofte er lidt større end den faktiske forsinkelse).

Denne manglende præcision passer heller ikke med den internationale praksis, hvorfor det kan med- føre at udenlandske firmaer afstår fra at byde ind på danske udbud og i det hele taget medfører, at byggeriet i Danmark ikke følger med den internationale udvikling.

Mulige løsningsforslag:

For at opnå stabilitet og acceptable vilkår for styring i byggesagerne må krav til præcision og kommunikation ved ændringer øges markant.

Krav til præcision og kommunikation ved ændringer kendes fra flere internationale kontraktformer (FIDIC, NEC m.v.) og ikke mindst NSAB i Norge og omfatter alle byggeriets parter – bygherrer, rådgivere (især byggeleder og tilsyn) samt entreprenørerne.

Kravene består af:

1. Ufravigelig skriftlighed

Bygherren skal bestille ændringer skriftligt og entreprenøren skal svare skriftligt med oplysning om omkostninger inden en rimelig frist før iværksættelsen af ændringen. Bygherren skal inden en kort frist skriftligt bekræfte ordren. Ved ekstraarbejde (merarbejde i forhold til kontrakten), som entreprenøren vil kræve økonomisk eller tidsmæssig kompensation for, skal entreprenøren skriftligt fremsætte kravet før arbejdet iværksættes. Bygherren skal inden for en kort frist acceptere, modificere eller afvise merarbejdet. Der må tages højde for situationer hvor processen ikke kan overholdes.

2. Præcise frister

Fristernes længde skal fremgå af aftalen.

3. Sanktioneret med præklusion

Hvis en part ikke overholder ændringsreglerne medfører det præklusion af partens indsigelser /anmodninger. Tilsvarende regler skal gælde for ændring af rådgivningsydelser. Sådanne formkrav for ændringer kan forekomme bureaukratiske, men modsvares af en formindskelse af krav og dokumentation ved slutregningen.

Henvisninger til AB:

AB/ABT §14 stk. 2, AB/ABT §24 stk. 3, AB/ABT §26 stk. 3 og ABR pkt. 5.4

Referencer:

Johansen, Christian: Bygherrens Ændringsret (herunder fremtidens ændringsret s. 248 f)

Kolrud, Helge: Hvilke krav bør stilles til en god endringsbestemmelse, Festskrift for Det danske selskab for Byggeret

Kaasen, Knut: Formalisme i komplekse tilvirkningskontrakter, Festskrift for Det danske selskab for Byggeret

Hansen, Ole: Entrepriseretlige mellemformer, s. 226.

B. ÆNDRINGSRETEN GIVER PROBLEMER VED PRISSÆTNING AF EKSTRAARBEJDER

Problem:

Entreprenører har monopollignende status ved prissætning af ekstraarbejder under byggeriet på grund af deres eksklusive ret til at udføre ændringsarbejder på det pågældende byggeri.

AB er baseret på 1990ernes tanke om "det fuldstændige udbudsgrundlag", hvor ændringer var få og udtryk for bygherrens klare ønske om at ændre en større eller mindre del i udbudsprojektet.

Dette er langt fra nutidens byggeri, hvor mange af ændringer eller ekstraydelser er projektsuppleringer, projektopretninger eller ydelser, som skal vælges/udvikles i samråd med entreprenøren eller hans leverandør. Disse ændringstyper er stærkt stigende i takt med udviklingen af nye metoder, systemer og produkter.

I dag har entreprenørerne en monopollignende status ved prissætning af ekstraarbejder under byggeriet som et resultat af retten til at udføre ændringsarbejder. Det var oprindeligt tiltænkt som et modsvar til bygherrens ændringsret. Der er ikke noget loft over priserne for ændringer (ud over princippet i købeloven § 5 om at prisen ikke må være åbenbar ubillig), når blot den udførende kan dokumentere forbrug af tid og materialer.

Konsekvens:

Prissætning af ændringer skader konkurrencen, giver ofte anledning til tvister mellem parterne samt uklarhed om projektøkonomien.

De største og mest åbenlyse konsekvenser af ændringsretten er følgende:

Entreprenørens monopollignende ret til at udføre ændringer fordyrer byggeri

Det betyder, at den udførende entreprenør på byggeriet reelt kan sætte prisen, som han vil, hvilket er til skade for konkurrencen og gør byggeriet dyrere. Og netop den manglende konkurrence medfører, at bygherren ofte betaler en overpris for uforudsete ændringer.

Prissætning af ændringer medfører ofte tvister mellem parterne.

Prisen for uforudsete ændringer er en stor kilde til tvister i byggeprojekter. Normen for prissætning af ændringer er i praksis regningsarbejde, hvor man opgør den endelige regning på baggrund af medgået arbejdstid og materialer. Det medfører, at bygherren ikke kender udgiften af den pågældende ændring, medmindre der er aftalt enhedspriser² eller der kan indgås en fastprisaftale om ændringer.

Sen fakturering af ændringer skaber problemer

Ofte forekommer regningen på ekstraarbejder ved ændringer først som en del af den endelige slutregning, lang tid efter arbejdet er udført. Det betyder, at i tvivlsituationer har begge parter svært ved at dokumentere og bevise, hvad der egentligt præcist skete.

Svært for bygherren at forudsige den samlede projektøkonomi

De tre førnævnte konsekvenser gør det tilsammen svært for bygherren at forudsige den endelige pris på det bestilte byggeri, der ofte ender med at blive langt dyrere end budgetteret. Dertil kommer – måske endnu mere afgørende – at bygherrens handlemuligheder i forhold til tiltag for at sikre en sammenhængende projektøkonomi afskæres.

² Ved anvendelse af enhedspriser er det i dag uklart, hvorledes de i AB indeholdte variationsgrænser skal forstås i praksis.

Mulige løsningsforslag:

Prissætning af ekstraydelser skal tage udgangspunkt i markedssituationen og være rimelig.

Oftentimes ved entreprenøren godt, at der sker omfattende projektsuppleringer. Derfor bør prissætningen være rimelig og med udgangspunkt i sædvanlig praksis. Fremadrettet er det oplagt med følgende tilføjelser:

- Prissætning af ændringer skal tage udgangspunkt i markedssituationen og være rimelig. Ved uenighed bør vurdering af pris kunne afprøves af en opmand, der specifikt har dette som opgave.
- Mulighed for i videre omfang at få konkurrenceudsat prissætning af ekstraarbejder. F.eks. ved at fastsætte, at den udførende entreprenør skal udføre ændringsarbejdet til den pris, bygherren dokumenterbart ville kunne få en anden entreprenør til at udføre opgave til.
- Ophævelse af bestemmelsen om begrænsning ved anvendelse af enhedspriser, idet karakteren og omfanget af enhedspriser i stedet konkret bør fremgå af bygherrens udbudsgrundlag.

Henvisninger i AB:

AB §14 (kbl. §5)

ABR pkt. 2.1.6

Referencer:

Christian Johansen, Bygherrens ændringsret

C. ENTREPRENØR-/LEVERANDØRPROJEKTERING³

Problem:

Ansvarsfordelingen er uklar, når en entreprenør/leverandør projekterer en del af det samlede projekt.

Aftalesystemet er i dag baseret på et udgangspunkt om, at der enten foreligger et fuldt færdigt projekt til udførelse i hoved-, fag- eller storentreprise eller at en totalentreprenør skal færdigprojektere. Realiteten er imidlertid, at kun ganske få byggerier "passer ind" i disse forudsætninger, og at det kun ved ganske simple projekter er muligt, at få en projekterende rådgiver til at projektere et fuldt færdigt projekt til udførelse, idet kompetencen på mange områder er flyttet til entreprenør-/leverandørsiden (f.eks. ventilationsanlæg)⁴.

Konsekvens:

Uddelegeringen af entreprenørprojektering sker formløst og uden afklaring af grænseflader.

Den øgede opdeling og delvise overdragelse af projekteringen til leverandører og entreprenører sker ofte formløst (uden et aftalegrundlag for projektering) og uden præcisering af grænseflader. Det kan betyde at løsninger ikke kvalitetssikres og opretning af fejl bliver vanskelig, da ingen af parterne vil påtage sig opgaven og ansvaret. Hertil kommer, at når man i de individuelle kontraktvilkår søger at kompensere for disse mangler, bliver vilkårene ofte (af voldgiftsretten) fortolket med udgangspunkt i de traditionelle organisationsformer og principper (f.eks. entydighedskravet i AB §2, stk. 2).

Bygherren efterlades ofte i et juridisk vakuum, hvor han reelt ikke kender omfanget og karakteren af uddelegeringen af projekteringen, endsige kvaliteten af og ansvaret for denne del af projekteringen. Hertil kommer at bygherren kan komme til at betale dobbelthonorar for denne del af projekteringen, dels fuldt honorar til rådgiveren og dels et honorar til leverandøren/entreprenøren (indeholdt i det leverede produkt).

Mulige løsningsforslag:

Det nye aftalesystem bør indeholde generelle regler for ansvaret for den uddelegering af projektering og ansvaret for grænseflader hertil.

I en revision af aftalesystemet må man angive de overordnede principper for entreprenørprojektering, herunder reglen om, at bygherren skal godkende uddelegering af projektering. Der må tages stilling til de ansvarsmæssige konsekvenser af entreprenørprojektering i såvel de entrepriseretlige regler som i reglerne for teknisk rådgivning (både AB og ABR). Selve ydelsen bør formentlig beskrives i ydelsesbeskrivelserne.

Som udgangspunkt må det være rådgiveren, der i udbudsprojektet eller entrepriseaftalen definerer rummet for entreprenørprojekteringen med bygherrens forudgående skriftlige godkendelse. Denne projektering må entreprenøren være ansvarlig for, men ansvaret for det samlede projekt, herunder grænseflader mv. må entydigt ligge hos rådgiveren.

³Ved entreprenørprojektering forstås projektdokumentation udarbejdet af entreprenør eller leverandør som grundlag for udførelsen. Ved leverandør- eller entreprenørprojektering varetager leverandøren således en del af projekteringsydelsen og har dermed ansvaret for leverancens projektering og korrekte dimensionering i forhold til krav defineret af rådgiveren i udbudsgrundlaget.

⁴ Vejledningen 'Leverandørprojektering og samprojektering', Værdiskabende Byggeproces, september 2013

Hvis rådgiveren ikke klart har defineret omfanget af entreprenørens projekteringsopgave, eller ikke har sikret, at entreprenøren har påtaget sig denne, bør rådgiveren være ansvarlig for denne del af projekteringen såvel som det øvrige projekt.

Endvidere må ledelse af og kommunikation med/mellem alle de projekterende beskrives.

Referencer:

Torsten Iversen: Entreprenørens projekteringsansvar.

Tanja Nielsen; Christian Johansen: Rådgiverens ansvar for kvaliteten af bygherrens udbudsmateriale

D. ENTREPRISERETLIGE MELLEMMFORMER

Problem:

De klassiske entrepriseretlige grundformer – fag-, hoved- og totalentreprise – er i mange tilfælde utidssvarende. Derfor indgår branchens parter individuelle aftaler om entrepriseretlige mellemformer uden, at der er et aftalesystem, der passer hertil.

Udgangspunktet for det eksisterende aftalesystem fraviges nærmest i alle større projekter og derved opstår en lang række mellemformer, der ikke nødvendigvis er entydigt defineret, men som omtales som tidligt udbud, systemleverancer, ESCO, partnering mv.

Dette skyldes, at siden aftalesystemet blev etableret, er der sket en forskydning af detailviden i branchen om de mere komplekse og avancerede komponenter og systemer fra rådgiverne til producenter/leverandører. Ligesom at en række løsninger bliver bedre, når de udarbejdes i relation til selve byggeprocessen med udnyttelse af de muligheder, som den udførendes produktionskapacitet rummer. Det tager det nuværende aftalesystem ikke hensyn til, ligesom rets- og voldgiftspraksis er meget tilbageholdende med at acceptere individuelle aftaler om disse mellemformer i denne kontekst.

Konsekvens:

De nye mellemformer skaber uklarhed om ansvarsfordelingen.

Der findes ikke i dag standarder for mellemformerne. Dermed står parterne (ofte bygherren) ofte overfor at skulle udarbejde individuelle vilkår. Dette er ikke i sig selv nødvendigvis et problem, men mere standardiserede vilkår for de forskellige mellemformer vil lette parterne forståelse og skabe legitimation af de ændrede vilkår

Mulige løsningsforslag:

Det nye aftalesystem bør indeholde muligheder for tilvalg af rammebestemmelser for de enkelte typer af mellemformer.

Selvom opfattelsen af mellemformerne kan være forskellig, må der udvikles nogle typebestemmelser herfor og aftalesystemet må indeholde muligheder for tilvalg af disse typiske rammebestemmelser for de mest gængse typer af mellemformer. Disse tilvalg af rammebestemmelser bør alene omfatte de markante afvigelser fra det øvrige aftalesystem. Dog bør de også omfatte rådgiverens forhold.

Nødvendigheden af at gøre disse tilvalg af rammebestemmelser til en del af revisionen, ligger i at påpege disse mellemformers forskellighed over for aftaleparterne og dermed sikre, at retspraksis base-res og fortolkes på grundlag af det særlige aftalegrundlag og ikke de almindelige entrepriseretlige principper.

Referencer:

Ole Hansen: Entrepriseretlige mellemformer.

Helena Bente: Systemleverancer.

3. EFFEKTIV OG HURTIG KONFLIKTLØSNING

A. KONFLIKTLØSNING

Problem:

Twister inden for entrepriise- og rådgiverretten løses for langsomt og omkostningstungt.

Den retslige konfliktløsning i byggesager er ofte for omfattende og omkostningstung, da den i dag i overvejende grad finder sted ved Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed (VBA). Behandlingen i VBA svarer til behandlingen af landsretssager i første instans.

Hertil kommer, at:

- Voldgiftsretten udviser vid fleksibilitet for oplysning af sagen og voldgiftsrettens processtyring er i realiteten begrænset i forhold til de alm. domstole, ofte begrundet i at afgørelsen er endelig. Dette medfører at
 - Frister for skriftvekslinger kan blive meget lange, ligesom den videre adgang for supplerende processkrifter.
 - Udsættelser gives ofte og igen med lange frister og der er – i realiteten – ingen sanktionsmulighed overfor den "forsinkende" part.
- Antallet af dommere i sagen kan udvides. Når dommerne så har et andet hovederhverv end VBA, medfører det lange berammelsestider.
- Parterne har en tendens til at tage samtlige tvistigheder med i sagen, herunder også økonomisk små og ofte komplekse tekniske uenigheder.
- Indhentning af syn og skøn ofte tager betydelig tid. Konsekvenser for parter, der protesterer "mod alt" er nærmest ikke-eksisterende og medfører ofte meget lange skønssager.

Konsekvens:

Voldgiftssager gør konflikter i byggeriet uoverskuelige og omfangsrige, ligesom lange behandlingstider og store omkostninger medfører udgifter, der nærmer sig størrelsen på tilkendte beløb.

Voldgiftssager tager meget lang tid. De afsluttes ofte flere år efter færdiggørelsen af det byggeri, der er tvist om. VBA er i sin nuværende form uegnet til at løse konflikter, der opstår under et byggeri. Processen kan gøre konflikterne vanskelige at overskue og mere omfangsrige. Endelig medfører en lang sagsbehandlingstid ofte grotesk store renteudgifter (i henhold til renteloven), der nærmer sig størrelsen af de ved afgørelsen tilkendte beløb.

Sagsomkostningerne ved voldgiftssager er betydelige på grund af mange retsdage, mange parter, flere processkrifter og afholdelse af en eller flere syns- og skønssforretninger. Omkostningerne ved behandling ved VBA bliver derfor, særligt i større sager, markant højere i forhold til behandling ved de almindelige domstole.

Mulige løsningsforslag:

Tre mulige løsninger på problemerne med voldgiftssagerne er oplagte. Det er henholdsvis forenklet voldgift eller domstole som alternativ, bindende konfliktrapper og opmandsløsning.

Der er tre oplagte løsningsmuligheder på problemerne med voldgiftssager:

1. Forenklet voldgift eller domstole som alternativ til VBA

VBA har udviklet muligheden for at anvende en forenklet voldgiftproces. Den bruges kun i begrænset omfang, da den er forholdsvis ukendt og parterne skal tiltræde denne forenklete procesform efter konflikten er i gang, hvor parterne har cementeret deres standpunkter, som de vil have til grundig behandling.

Denne procesform bør være en valgmulighed i AB/ABR evt. for visse typer konflikter eller for enkeltkonflikter under et vist økonomisk niveau. Afgørelserne i disse processer kunne inden for snævre frister indklages for VBA eller det kunne bestemmes, at de var endelige som i VBA's nuværende ordning. Det væsentlige er, at man på kontrakttidspunktet binder sig til en sådan forenklet proces.

Et andet alternativ for behandling af AB/ABR-konflikter kan være de almindelige domstole. Hertil medfølger dog risikoen for, at de lange behandlingstider ikke nødvendigvis nedsættes, når afgørelserne kan ankes til trinøjere retsinstans. Dernæst har domstolene ikke nødvendigvis den samme faglige specialisering som VBA, men til gengæld indeholder retsplejeloven effektive processtyringsværktøjer.

2. Bindende konflikttrapper inden VBA

En anden mulighed er bindende konfliktløsningstrapper, hvor parterne er forpligtede til at gennemføre f.eks. særlige forhandlinger, opmandsudtalelser, mediation, forenklet voldgift m.m i et eller to trin, inden sagen kan indklages for VBA. Hvis parterne er uenige herom bør man kunne springe trin over. Disse trin kan dog være omkostningstunge.

3. Opmandsløsning som i andre lande

Under byggeprocessen er der ofte behov for en hurtig konfliktløsning. Den findes kun for visse økonomiske forhold i AB §46, hvor en sagkyndig kan træffe beslutning om konflikten. Lignende ordninger hvor en tredjemand kommer med en tilkendegivelse om løsning af uenigheden kendes fra de andre nordiske lande og vil i mange tilfælde have en positiv effekt på indgåelse af forlig. En sådan opmandsordning bør udvikles, især til hurtige løsninger i forbindelse med ekstrakrav. Tilkendegivelsen skal i givet fald kunne indbringes for VBA inden for snævre frister, men i mellemtiden i øvrigt være bindende for parterne.

Henvisninger til AB:

AB 92 §46 og §47 samt ABR pkt. 9.0.1

Referencer:

Johansen, Christian: Sagkyndige beslutninger jfr. AB 92 § 46 – problemstillinger fra praksis og perspektiver for fremtiden, Festskrift for Det danske selskab for Byggeret

Pedersen, Claus Kaare: Alternativ konfliktløsninger i byggeriet, Festskrift for Det danske selskab for Byggeret

4. SAMFUNDSANSVAR I BYGGEPROCESSEN⁵

A. REGULERING AF KRAV VEDRØRENDE CSR

Problem:

Voksende krav fra samfundet, politikere og brugere om, at der i udførelsen af byggeri tages hensyn til social ansvarlighed.

Kravene til produkter og arbejdsydelser i udførelsen af byggeri har i de senere år udvidet sig til også at omfatte socialt ansvar, ressourcehensyn m.v. Dette er en udvikling, der accelererer i takt med globaliseringen og en øget forbrugerbevidsthed. Eksempelvis har Bygherreforeningen og Realdania for nyligt offentliggjort et charter for byggeriets samfundsansvar.

Forbrugerne har for en række produkter reageret mod den måde, de er tilvirket på eller over for forbruget af ressourcer. Reaktionen har medført at produkterne er blevet vanskelige at sælge eller har tabt værdi – til ofte betydelig skade for producenten.

Konsekvens:

Uden hjælp til at håndtere de voksende krav om social ansvarlighed bliver særligt bygherren sårbar overfor uforudsigelige problemsager i offentligheden.

Et moderne byggeri har en ubegribeligt høj kompleksitet, når man anskuer alt fra arbejdsprocesser til enkeltkomponenter. Det medfører, at der kan være problemer med manglende social ansvarlighed på utallige stadier undervejs i byggeprocessen uden bygherrens vidende – lige fra underbetaling af arbejdskraft til brugen af truede træsorter.

Udover at manglende social ansvarlighed i sig selv er uacceptabelt i forbindelse med et byggeri, kan det medføre store skader på brand og image samt tab for bygherrer og de entreprenører, der har enteret med de pågældende underleverandører/leverandører.

Mulige løsningsforslag:

En regulering af området i de nye AB-bestemmelser.

Det er hverken muligt eller tilrådeligt for bygherren at involvere sig i alle dele af byggeprocessen, men flere bygherrer er begyndt at kræve sociale klausuler, arbejdsklausuler eller særlige produktkrav opfyldt. De indholdsmæssige krav vil variere over tid og for typer af byggerier og er ikke relevante i aftalesystemet.

Derimod er det relevant at gøre tilsidesættelse af sådanne krav til genstand for regulering i aftalesystemet og anerkende, at sådanne forpligtelser ikke er bydelser, men derimod forpligtelser, hvis tilsidesættelse udløser sanktioner. Sanktioner kan aftales individuelt, men kan være f.eks. krav om omlevering, erstatning/bod, ophævelse eller kompensation for fjernelse og genindbygning af kontraktmæssige ydelser.

⁵Nedenstående forslag har alle karakter af de såkaldte bydelser til arbejdets kontraktmæssige gennemførelse. Det er ikke meningen at de skal indholdsmæssigt beskrives i aftalesystemet, derimod skal angives bygherrens beføjelser ved misligholdelse af disse "bydelser". Jf. §10, stk. 2.

B. SIKKERHED OG SUNDHED

Problem:

Der mangler en aftalemæssig regulering mellem byggeriets parter ved overtrædelse eller forsømmelse af arbejdsmiljølovgivningen.

Det er afgørende, at en byggeplads er sikker og sund, således at ingen kommer til skade under byggearbejdets udførelse. Sikkerhed og sundhed under byggeprocessen er omfattende reguleret i arbejdsmiljølovgivningen mv. og i en lang række andre miljøforskrifter. Denne regulering er generelt ufravigelig og overtrædelse er i mange tilfælde strafsanktioneret, men der er ikke en aftalemæssig regulering heraf mellem byggeriets parter. Dermed bliver ansvarsfordelingen uklar og muligheden for reaktion overfor disse forsømmelser utilstrækkelig.

Konsekvens:

En enkelt aktørs overtrædelse eller forsømmelse af arbejdsmiljølovgivningen kan have betydelige konsekvenser for de andre parter

En enkelt aktørs overtrædelse og forsømmelse kan have betydelige konsekvenser for de andre parter, herunder lukning af byggepladsen, arbejdsnedlæggelse, forsinkelse m.v. Dette påvirker byggeriets fremdrift og kan medføre, at bygherren holdes erstatningsansvarlig af andre entreprenører på byggepladsen.

Mulige løsningsforslag:

Alvorlige overtrædelser af arbejdsmiljølovgivningen, herunder gentagne forsømmelser, skal kunne give bygherren mulighed for kontraktmæssige reaktioner.

Alle parter i byggeriet er enige om at forbedre sikkerheden i byggeprocessen. Derfor bør alvorlige overtrædelser, herunder gentagne forsømmelser, også kunne medføre kontraktmæssige reaktioner fra bygherren. Især hvis forsømmelserne medfører risiko for andres sikkerhed og sundhed. Der bør være hjemmel til at bortvise enkeltpersoner/firmaer – enten permanent eller tidsbegrænset (indtil uddannelsesmæssige/tekniske forudsætninger er opfyldt) – samt i grove situationer at ophæve den indgåede entreprise- eller rådgivningsaftale.

Endvidere må der være hjemmel til erstatning for de tab, overtrædelsen påfører andre.

C. SANKTIONSMULIGHEDER I FORBINDELSE MED ARBEJDSVILKÅR

Problem:

I forlængelse af område 4.A "Regulering af krav vedrørende CSR", udgør særligt arbejdsvilkår og arbejdsforhold på en byggeplads et område, hvor bygherren risikerer at blive eksponeret på grund af andres dispositioner eller lider tab som følge heraf.

Når der opstår kritik af arbejdsvilkår eller arbejdsforhold på en byggeplads adresseres den oftest til bygherren, der har sat byggeriet i gang, og som betaler og repræsenterer brugerne af det færdige byggeri. Bygherren er dog sjældent konkret ansvarlig for de rejste problemer.

Bygherren kan kontraktuelt fastsætte vilkår, der overholder gældende regler, overenskomster m.v. Realiteten er imidlertid, at hvis en entreprenør eller dennes underentreprenører vælger ikke at opfylde disse kontraktuelle krav, da er bygherrens handlemuligheder ofte begrænsede.

I alle forhold omkring udførelsen/projekteringen er det et almindeligt anerkendt princip, at bygherrens umiddelbare kontraktpart hæfter for sine underentreprenørers/-rådgiveres fejl og mangler. Blot gælder dette ikke ved overtrædelse af arbejdsvilkår m.v.

Konsekvens:

For bygherren er politisk og ledelsesmæssig kritik samt imageproblemer klassiske konsekvenser af kritisable arbejdsvilkår eller arbejdsforhold, og bygherren kan derudover risikere forsinkelser og ekstraudgifter.

De kritisable forhold på byggepladsen vil ofte medføre politisk og ledelsesmæssig kritik og imageproblemer for særligt bygherren, men kan også medføre forsinkelse og ekstraudgifter ved byggeriet. Det sidste sker, hvis byggepladsen eksempelvis bliver blokeret på grund af manglende overenskomst eller overholdelse af denne. Uanset om bygherren får fristforlængelse for de opståede forsinkelser, bliver sådanne forlængelser kostbare og medfører senere ibrugtagning af byggeriet.

Bygherren kan kun gøre indsigelse mod de kritisable arbejdsvilkår, hvis han har betinget sig det som eksempelvis arbejdsklausuler i kontrakten med entreprenøren og det er uklart hvilken status sådanne forpligtelser har i det nuværende AB-system.

Mulige løsningsforslag:

Bestemmelser om arbejdsvilkår m.v. skal anerkendes som hovedydelse under kontrakten.

Entreprenøren skal på samme måde som for udførelsesansvaret og projekteringsansvaret hæfte for sine underentreprenørers/-rådgiveres forsømmelser i forhold til arbejdsvilkår. Den nærmere regulering skal foretages i de konkrete kontrakter, men AB skal anerkende princippet om, at disse forpligtelser også er en del af hovedforpligtelsen. Derved sikres, at bygherren kan anvende alle sanktionsmuligheder over for sin umiddelbare kontraktpart ved tilsidesættelse af aftalte forpligtelser om arbejdsvilkår m.v.

