

# Forskelle mellem AB 18 og AB 92

Den nye AB 18 blev gjort offentlig den 21. juni 2018 og anbefales anvendt fra den 1. januar 2019. Læs her om de væsentligste ændringer og nyskabelser set i forhold til AB 92

## Bygherrens hovedtidsplan (§ 4)

Efter AB 92 skal bygherrens udbudsmateriale indeholde en tidsplan. Denne tidsplan behøver dog ikke angive mere end et start- og et sluttidspunkt for entreprisen.

AB 18 stiller langt større krav til bygherrens udbudstidsplan (i AB 18 kaldet "hovedtidsplan"). Planen skal nu – udover et start- og et sluttidspunkt for entreprisen – bl.a. også angive antallet af indregnede vejrligspildage, sluttidspunkt for arbejdsplan og detailtidsplan, eventuelle mellemfrister og rådighedsindskrænkninger og start- og sluttidspunkt for projektgennemgang, entreprenørprojektering og førgen-nemgang.

## Dokumentrangfølge (§ 6)

Som en nyskabelse i AB 18 er indsat en dokumentrangfølge, der gælder ved indbyrdes modstrid mellem forskellige aftaledokumenter. Entreprenørens tilbud går her forud for bygherrens udbudsmateriale.

## Direkte mangelkrav uden for kontrakt (§ 8)

Reglerne om direkte krav i AB 92 er blevet væsentligt udbygget i AB 18.

Som en nyskabelse indeholder AB 18 nu bl.a. regler om, at bygherren giver afkald på at kunne rette et direkte mangelkrav uden for kontrakt mod entreprenørens (eventuelle) leverandører og underentreprenører, medmindre disse har handlet groft uagtsomt eller forsætligt.

## Entreprenørens sikkerhedsstillelse (§ 9 og § 67)

I henhold til AB 92 skal entreprenøren altid stille en sikkerhed (arbejdsgaranti) på 15 % af entreprisesummen. Ved aflevering nedskrives arbejdsgarantien til 10 % af entreprisesummen.

Efter AB 18 skal entreprenøren kun stille en arbejdsgaranti, hvis entreprisesummen er større end 1 mio. kr. eks. moms.

I forhold til nedskrivning ved aflevering har bygherren nu mulighed for at opgøre entreprisesummen med fradrag af alle mer- og mindrearbejder, således at grundlaget for beregningen af de 10 % ændres.

Ved tvister om udbetaling under garantien kan der som hidtil indledes en sag om sagkyndig beslutning. Som en nyskabelse i AB 18 vil en sådan sag nu også kunne indledes i tilfælde af tvist om arbejdsgarantiens nedskrivning og ophør.

## Bygherrens sikkerhedsstillelse (§ 10 og § 67)

I henhold til AB 92 skal private bygherrer alene stille sikkerhed (betalingsgaranti), hvis entreprenøren anmoder om det.

Efter AB 18 skal private bygherrer altid stille en betalingsgaranti, også selvom entreprenøren ikke har anmodet om det. Almene boligorganisationer anses ikke som privat bygherrer.

Ved tvister om udbetaling under garantien kan der som hidtil indledes en sag om sagkyndig beslutning. Som en nyskabelse i AB 18 vil en sådan sag nu også kunne indledes i tilfælde af tvist om betalingsgarantiens ophør.

## Oplysningspligt ved ugennemprøvede metoder og materialer (§ 12)

Som en nyskabelse indeholder AB 18 en oplysningspligt for entreprenøren i tilfælde af, at entreprenøren ønsker at anvende metoder og materialer, der ikke er gennemprøvede, og som ikke er foreskrevet af bygherren.

## Detaltidsplan (§§ 13-14)

Efter AB 18 skal entreprenøren – ligesom det også er tilfældet efter AB 92 – udarbejde en arbejdsplan.

Som en nyskabelse i AB 18 er indsat bestemmelser om, at bygherren også skal udarbejde en arbejdsplan (i AB 18 kaldet en "detaltidsplan") i tilfælde af, at bygherren har antaget flere entreprenører.

Desuden er der som noget nyt i AB 18 indført regler om, at såvel arbejdsplan(er) som en eventuel detaltidsplan løbende skal opdateres.

## Digitale bygningsmodeller (§ 16)

Som en nyskabelse i AB 18 er indsat bestemmelser om digitale bygningsmodeller m.v. Der er dog alene tale om nogle få overordnede regler, idet tanken er, at der skal være frihed til for parterne at fastsætte konkret tilpassede regler for det enkelte byggeri.

## Entreprenørprojektering (§ 17 og § 30)

Som en nyskabelse i AB 18 er indsat regler om entreprenørprojektering, dvs. det tilfælde, hvor entreprenøren kommer med et (mindre) bidrag til bygherrens projekt, normalt vedrørende arbejde, som entreprenøren selv skal udføre.

Entreprenøren kan kun blive pålagt en projekteringsforpligtelse, hvis det klart er aftalt mellem parterne. Har bygherren i udbudsmaterialet beskrevet arbejder ved anvendelsen af funktionskrav, skal entreprenøren dog udføre den nødvendige projektering.

## Projektgennemgang (§ 19)

I henhold til AB 92 kan det i udbudsmaterialet være bestemt, at entreprenøren skal deltage i en projektgennemgang.

Efter AB 18 er det obligatorisk, at parterne inden udførelsen af entreprisen gennemfører en projektgennemgang med henblik på at opnå en fælles forståelse af projektet. Entreprenørens deltagelse i projektgennemgangen medfører ikke en pligt for entreprenøren til at foretage en kvalitets sikring af bygherrens projekt, herunder i form af granskning.

## Ændringer (§§ 22-25)

Reglerne om ændringer i AB 92 er blevet væsentligt udbygget og forandret i AB 18.

Udbygningen består først og fremmest i, at der er indført regler, hvis formål er at sikre, at parterne inden nærmere angivne frister ("snarest muligt") kan få afklaret, om der er tale om ændring eller blot en anvisning, og om ændringen giver anledning til krav om forandring af aftalen i henseende til tid, betaling og sikkerhedsstillelse.

Forandringen vedrører navnlig spørgsmålet om regulering af enterprisesummen i tilfælde af, at bygherren foretager ændringer i arbejder, hvorom der gælder enhedspriser. Således er bl.a. (entrepriessums)variationsgrænsen blevet ændret fra +/- 15 % til + 20/- 10 %, ligesom også metoden for, hvordan denne variationsgrænse beregnes, er blevet ændret.

## Risikoens overgang (§ 27)

Reglerne om risikoens overgang i AB 92 er blevet udbygget i AB 18, således at bygherren nu i flere tilfælde en hidtil kan komme til at bære risikoen for skader på eller bortkomst af arbejder og materialer, som sker før aflevering.

## Regulering af entreprisensummen (§§ 34-35)

Efter AB 92 er entreprisensummen – medmindre andet er aftalt mellem parterne – fast, uanset hvor lang tid arbejdet varer.

AB 18 indfører en fastprisperiode på 12 måneder fra tilbudsdagen, således at der kan ske regulering af prisen på den del af arbejdet, der udføres udover denne periode.

Herudover giver AB 18 mulighed for, at entreprisensummen i særlige tilfælde kan reguleres, nemlig i tilfælde af statslige indgreb (fx omlægning af afgifter) eller ekstraordinære prisstigninger på materialer og brændstof.

## A conto to gange (§ 36)

Efter AB 92 har entreprenøren ret til (a conto) betaling én gang om måneden, mens entreprenøren efter AB 18 har ret til (a conto) betaling to gange om måneden.

## Betalt forcering og dagbod (§§ 40-41)

Som en nyskabelse i AB 18 er indsat regler om, hvornår entreprenøren kan kræve betaling for at forcere sit arbejde, og hvornår bygherren kan kræve dagbod i tilfælde af entreprenørens ansvarspådragende forsinkelse, herunder forsinkelse i relation til mellemfrister.

## Førgennemgang (§ 44)

Som en nyskabelse i AB 18 er indsat regler om førgennemgang, dvs. en gennemgang af de udførte arbejder, der skal finde sted i rimelig tid før den aftalte aflevering. Ved førgennemgangen skal der udfærdiges en førgennemgangsprotokol.

## Afhjælpningsgennemgang (§ 48)

Som en nyskabelse i AB 18 er der indført regler om afhjælpningsgennemgang.

Foreligger der mangler ved afleveringen, skal der således nu fastsættes en frist for gennemførelsen af en egentlig afhjælpningsgennemgang. Ved denne gennemgang gennemgås entreprenørens afhjælpning, og der udarbejdes en afhjælpningsgennemgangsprotokol.

## Tvistløsning (§§ 64-69)

AB 92's kapitel J om tvister er blevet gennemgribende ændret i AB 18, idet navnlig tre forhold skal fremhæves:

For det første er der kommet to nye eksterne tvistløsningsinstrumenter til i form af mediation/mægling og hurtig afgørelse, idet sidstnævnte instrument kun kan anvendes på nogle nærmere opregnede sagstyper.

For det andet er der indført en obligatorisk løsningsstrappe. Denne indebærer, at parterne som udgangspunkt først skal søge tvisten løst (internt) ved forhandling på to niveauer (først på projektlede niveau og dernæst på ledelsesrepræsentantniveau), før parterne har mulighed for at gå videre til andre (eksterne) former for konfliktløsning f.eks. hurtig afgørelse eller voldgift.

For det tredje er der i forhold til voldgift indført en "cool of"-perioden forstået således, at voldgift først kan anlægges, når der er gået 4 uger efter et resultatløst internt forhandlingsforløb (løsningsstrappen).

## Appendikser

Som en nyskabelse er der til AB 18 udviklet fire appendikser (bilag), der indeholder regler om henholdsvis (1) Projektudvikling (2) Projektoptimering (3) Driftskrav og (4) Incitamentter.

Ligesom AB 18 gælder appendikserne kun for en konkret opgave, hvis parterne har aftalt at anvende dem. ■

Ring til Dansk Byggeri, hvis du har spørgsmål til AB 92 eller AB 18