

Forskellen mellem AB-Forbruger og AB 92/AB 18

AB-Forbruger er tiltænkt anvendt ved aftaler om byggearbejder for forbrugere. AB-Forbruger, der blev revideret i 2012, har kunnet anvendes siden 2010. Læs her om de væsentligste forskelle mellem AB-Forbruger og AB 92/AB 18

AB-Forbruger, AB 92 og AB 18 (samlet her kaldet "AB-dokumenterne") har karakter af standardiserede aftalesæt, der er blevet til ved forhandling mellem byggeriets parter, herunder Dansk Byggeri.

AB-dokumenterne er ikke lov. For at et AB-dokument skal være gældende i et aftaleforhold mellem en bygherre og en entreprenør, kræves det derfor, at dokumentet er vedtaget mellem aftalens parter.

Generelt anbefaler Dansk Byggeri, at AB-Forbruger benyttes, når en entreprenør indgår aftale med bygherre, der er forbruger. Energistyrelsens standardkontrakt for byggeopgaver for forbrugere kan i den forbindelse med fordel anvendes. Standardkontrakten kan findes her: www.danskbyggeri.dk/publikationer-og-blanketter/byggejura/ab-forbruger/standardkontrakt-til-ab-forbruger

Ved en forbrugerbygherre forstås i øvrigt en bygherre, der hovedsageligt handler uden for sit erhverv. Det klassiske eksempel er en parcelhus- eller lejlighedsejer. Ejer- og andelsboligforeninger vil som udgangspunkt også have forbrugerstatus, mens det modsatte er tilfældet for almene boligorganisationer.

AB 92/AB 18 kan i princippet godt vedtages i et aftaleforhold mellem en entreprenør og en forbruger, men disse aftalesæt (ikke mindst AB 18) er ikke udarbejdet med henblik på sådanne forbrugerftaler.

I det følgende skal fremhæves nogle af de væsentligste forskelle mellem AB-Forbruger og AB 92/AB 18.

Arbejdsdage (§ 4)

I både AB-Forbruger og AB 92/AB 18 anvendes arbejdsdage og ikke kalenderdage.

Efter AB 92 forstås ved "arbejdsdage" alle mandage til og med fredage, der ikke er helligdage (forstået som folkekirkens helligdage). Heraf følger, at grundlovsdag og 1. maj betragtes som arbejdsdage.

I lighed med AB 18 bestemmer AB-Forbruger, at grundlovsdag og 1. maj ikke skal anses som arbejdsdage.

Beløbsangivelser (§ 5)

Efter AB 92/AB 18 er alle beløbsangivelser ekskl. moms.

I AB-Forbruger er alle beløbsangivelser inkl. moms. Dog beregnes dagbøder af entreprisen ekskl. moms.

Totalentreprise (§ 6)

AB-Forbruger kan også anvendes ved totalentreprise, det vil sige den situation, hvor entreprenøren både står for at udarbejde projektet (projekteringen) og for at udføre arbejdet.

AB 92/AB 18 er ikke tiltænkt totalentreprise. Her anvendes i stedet ABT 93/ABT 18.

Entreprenørens sikkerhedsstillelse (§ 10 og § 62)

I henhold til AB 92 skal entreprenøren altid stille en sikkerhed (arbejdsgaranti) på 15 % af entreprisens summen, mens denne pligt efter AB 18 kun gælder, hvis entreprisens summen er større end 1 mio. kr. ekskl. moms. Sikkerheden ophører efter begge aftaledokumenter 5 år efter aflevering.

Efter AB-Forbruger skal entreprenøren kun stille en arbejdsgaranti, hvis der indgås separat aftale herom med forbrugerbygherren. Stilles en sådan garanti, ophører den – medmindre andet aftales – 1 år og 30 arbejdsdage efter aflevering.

Er arbejdsgarantien stillet, og opstår der tvist om udbetaling under garantien, vil der både efter AB-Forbruger og AB 92/AB 18 kunne indledes en sag via Voldgiftsnævnet om sagkyndig beslutning.

Forbrugerbygherrens sikkerhedsstillelse (§ 11 og § 62)

I henhold til AB 92 skal private bygherrer alene stille sikkerhed (betalingsgaranti), hvis entreprenøren anmoder om det, mens private bygherrer efter AB 18 automatisk skal stille en betalingsgaranti, det vil sige også selvom entreprenøren ikke har anmodet om det.

Efter AB-Forbruger skal forbrugerbygherren kun stille en betalingsgaranti, hvis der indgås separat aftale herom med entreprenøren.

Er betalingsgarantien stillet, og opstår der tvist om udbetaling under garantien, vil der både efter AB-Forbruger og AB 92/AB 18 kunne indledes en sag via Voldgiftsnævnet om sagkyndig beslutning.

Arbejdsplan (§ 12)

I henhold til AB 92/AB 18 skal entreprenøren udarbejde en arbejdsplan.

Efter AB-Forbruger har entreprenøren kun pligt til at udarbejde en arbejdsplan i tilfælde af, at entreprenøren er én blandt flere (fag)entreprenører, der udfører arbejde for forbrugerbygherren.

Entreprenørens vejledningsforpligtelse (§ 14)

Entreprenøren har efter AB-Forbruger en egentlig vejledningspligt, der indebærer, at entreprenøren både inden og under arbejdets udførelse skal vejlede forbrugerbygherren. En sådan vejledningspligt findes ikke i AB 92/AB 18.

Det er ikke ganske klart, hvor langt vejledningspligten i AB-Forbruger kan udstrækkes. Det må dog antages, at vejledningspligten går noget videre end den pligt til at sige fra overfor åbenbare projektfjøl, som gælder i almindelige entrepriseforhold.

Risikoens overgang (§ 22)

Reglerne om risikoens overgang er overordnet ens i AB-Forbruger og AB 92.

I AB 18 er reglerne blevet en smule udbygget, således at bygherren i flere tilfælde end efter AB-Forbruger og AB 92 kan komme til at bære risikoen for skader på eller bortkomst af arbejder og materialer, som sker før aflevering.

Ændringer (§ 23)

Ligesom efter AB 92/AB 18 har forbrugerbygherren efter AB-Forbruger ret til at forlange ændringer, og entreprenøren har på den anden side ret og pligt til at udføre disse.

AB 18 indeholder herudover – som noget nyt i forhold til AB-Forbruger og AB 92 – nogle regler, hvis formål er at sikre, at parterne inden nærmere angivne frister ("snavest muligt") kan få afklaret, om der er tale om ændring eller blot en anvisning (det vil sige blot en præcisering af aftalen), og om ændringen giver anledning til krav i forhold til tid, betaling og sikkerhed.

Prisoverslag (§ 24)

AB-Forbruger bestemmer, at entreprenøren hurtigst muligt skal indhente forbrugerens stillingtagen til arbejdets fortsættelse, hvis prisen på arbejdet overstiger 15 % af et afgivet overslag.

En sådan prisoverslagsbestemmelse genfindes ikke i AB 92/AB 18. Efter almindelige entrepriseretlige regler gælder dog, at overskrides et overslag markant, vil det fakturerede beløb efter omstændighederne skulle nedsættes.

Betaling ved aflevering (§ 25)

I henhold til 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.

Efter AB-Forbruger er udgangspunktet, at betaling først sker, når arbejdet er afleveret, medmindre a conto betaling aftales mellem parterne.

Entreprenørens standsningsret (§ 27)

Det følger både af AB-Forbruger og AB 92, at betales forfaldne beløb ikke rettidigt, kan entreprenøren – efter skriftligt varsel på 5 arbejdsdage – standse arbejdet.

Efter AB 18 gælder varslingskravet på 5 arbejdsdage kun, hvis bygherren er offentlig eller en almen boligorganisation. For andre bygherrer er varslingskravet 3 arbejdsdage.

Forbrugerbygherrens hæftelse ved forsinkelse (§ 34)

Entreprenørens mulighed for at få tidsfristforlængelse er ens i AB-Forbruger og AB 92/AB 18.

Til gengæld er der en smule forskel mellem regelsættene i forhold til spørgsmålet om entreprenørens ret til forsinkelseserstatning i anledning af, at entreprenøren har krav på tidsfristforlængelse.

I henhold til AB 92/AB 18 har entreprenøren således i visse tilfælde ret til forsinkelsesgodtgørelse (begrænset forsinkelseserstatning), selvom bygherren i situationen også ville have ret til tidsfristforlængelse. Det gælder fx i tilfælde af, at arbejdet bliver forsinket som følge af et offentlig påbud/forbud, som hverken skyldes bygherrens eller entreprenørens egne forhold.

En sådan mulighed findes ikke i AB-Forbruger. Efter AB-Forbruger kan entreprenøren kun kræve forsinkelseserstatning, hvis forsinkelsen ikke også samtidig giver forbrugerbygherren ret til tidsfristforlængelse.

Aflevering (§§ 37-38)

Arbejdet anses efter AB 92/AB 18 for afleveret, når afleveringsforretningen har fundet sted, medmindre der ved denne er påvist væsentlige mangler.

Efter AB-Forbruger anses arbejdet for afleveret, når entreprenøren har meddelt forbrugerbygherren, at arbejdet er udført, eller når der er afholdt afleveringsforretning. Det er en forudsætning, at arbejdet ikke er behæftet med væsentlige mangler. Der kan alene kræves afholdelse af afleveringsforretning, såfremt enterprisesummen er større end 50.000 kr. inkl. moms.

Reklamation over mangler (§ 42)

I henhold til både AB-Forbruger og AB 92/AB 18 skal bygherren reklamere "inden rimelig tid" efter, at en mangel er eller burde være blevet opdaget. Reklameres for sent, risikerer bygherren at miste sit krav.

Hvorvidt der er reklameret "inden rimelig tid" beror på en konkret vurdering, men det må antages, at tærsklen er højere, når bygherren er forbruger.

Som eksempel kan nævnes den situation, hvor der er synlige mangler på afleveringsforretningen. En ikke-forbrugerbygherre vil her skulle reklamere med det samme eller ganske hurtigt (få dage) efter forretningens afslutning, mens en forbrugerbygherre derimod angiveligt vil have længere tid, idet det i den forbindelse kan spille ind, at det af AB-Forbruger fra 2010 fremgik, at "meddelelse indenfor to måneder er altid rettidig".

Afhjælpningsret ved mangler (§ 43)

Efter AB 92 har entreprenøren ret til to afhjælpningsforsøg vedrørende mangler konstateret ved aflevering og ét forsøg ved mangler konstateret efter aflevering.

AB 18's udgangspunkt er ret til ét afhjælpningsforsøg, men med mulighed for et ekstra forsøg under visse omstændigheder.

Efter AB-Forbruger har entreprenøren altid kun ret til ét afhjælpningsforsøg.

Mangelansvarets ophør (§ 48)

I henhold til AB 92/AB 18 gælder, at bygherrens mangelkrav mod entreprenøren skal fremsættes senest 5 år efter arbejdets aflevering. Efter dette tidspunkt kan krav mod entreprenøren ikke rejses.

En sådan reklamationsregel genfindes ikke i AB-Forbruger. I stedet fremgår det af AB-Forbruger, at mangelkrav forældes efter forældelseslovens regler. Af forældelsesloven følger overordnet, at et mangelkrav forældes 3 år efter, at forbrugerbygherren vidste eller burde vide, at der var en mangel (den relative frist) og senest 10 år fra aflevering (den absolutte frist).

Det er værd at bemærke, at det fremgår af forældelseslovens § 26, stk. 2, at det ikke er muligt ved forudgående aftale at fravige denne lov til skade for en forbruger. Dette medfører, at selv hvis AB 92/AB 18 ved en forbrugeraftale var vedtaget mellem parterne, ville entreprenøren ikke kunne gøre det 5 årige mangelansvar gældende overfor forbrugerbygherren.

Eftersyn (§§ 58-61)

Det følger af AB 92/AB 18, at der skal gennemføres eftersyn af de udførte arbejder både 1 år og 5 år efter aflevering. Det er bygherren, der både indkalder til eftersyn og udfærdiger eftersynsprotokol.

AB-Forbruger opererer alene med et 1 års eftersyn (og ikke et 5 års eftersyn). Dette eftersyn skal afholdes, hvis entreprisen summen overstiger 500.000 kr. inkl. moms, medmindre der er tegnet en byggeskadeforsikring, og der i henhold til byggeloven afholdes eftersyn. For arbejder under 500.000 kr. inkl. moms afholdes 1 års eftersyn kun, hvis en af parterne ønsker det. Det er entreprenøren, der både indkalder til eftersyn og udfærdiger eftersynsprotokol.

Twistløsning (§§ 64-69)

Efter AB 92/AB 18 sker ekstern twistløsning (fx syn og skøn) via Voldgiftsnævnet.

I forholdet mellem AB 92 og AB 18 er det i øvrigt værd at bemærke, at AB 18 indeholder flere eksterne måder at håndtere tvister på end AB 92 (fx hurtig afgørelse samt mediation og mægling), samt at iværksættelse af ekstern twistløsning efter AB 18 – i modsætning til AB 92 – som udgangspunkt forudsætter, at tvisten forinden er forsøgt løst på henholdsvis projektleder- og ledelsesrepræsentant-niveau (løsningstrappen).

Ekstern twistløsning efter AB-Forbruger skal ske gennem ankenævn (fx Byggeriets Ankenævn) eller de almindelige domstole. Sagkyndig beslutning sker dog via Voldgiftsnævnet.

Øvrige forskelle

AB 92 og AB 18 indeholder en række regler om emner, som ikke er behandlet i AB-Forbruger. Det drejer sig fx om:

- Oplysningspligt ved ikke-gennemprøvede metoder og materialer (AB 18)
- Digitale bygningsmodeller (AB 18)
- Entreprenørprojektering (AB 18)
- Byggemøder (AB 92 og AB 18)
- Pligtmæssig projektgennemgang (AB 18)
- Enhedsprisregulering inden for variationsgrænser (AB 92 og AB 18)
- Indeksregulering (AB 18)
- Førgennemgang (AB 18)
- Afhjælpningsgennemgang (AB 18)
- Betalt forcering (AB 18)