

## **ALMINDELIGE BETINGELSER FOR TOTALENTREPRISE I BYGGE- OG ANLÆGSVIRKSOMHED (ABT 18)**

I det følgende anføres samt gives en kort begrundelse for de enkelte fravigelser, tilføjelser og uddybninger for ABT18 til projektet "Seniorbofællesskabet BYPARKEN v/ Boligkorsør afd. 37"

Fravigelser, tilføjelser og uddybninger er i videst mulige omfang overensstemmende med aftalen mellem Dansk Byggeri og BL - Danmarks Almene Boliger om fravigelser til ABT18, som de to foreninger er enige om, kan være konkret nødvendige, idet begge anerkender, at visse projekter kan betinge andre og øvrige konkrete fravigelser.

På baggrund af nedenfor anførte begrundelser til ABT18 for projektet "Seniorbofællesskabet BYPARKEN" for Boligselskabet, BoligKorsør, afd. 37 skal vi anmode om kommunalbestyrelsens godkendelse i medfør af støttebekendtgørelsens § 30, stk. 2.

Fravigelser, uddybninger og tilføjelser

### **§ 4, stk. 2**

Fravigelse: § 4, stk. 2:

Såfremt der er uoverensstemmelser i forhold til ydelsen i udbudsdokumenterne, herunder blandt andet mellem beskrivelser og tegningsmateriale, har beskrivelserne forrang og skal danne grundlag for Totalentreprenørens tilbud.

Bestemmelsen er tilføjet for at sikre, at der gives tilbud på samme grundlag, således at tilbuddene udbudsretligt er sammenlignelige.

Der er alene tale om en præcisering, som allerede følger af almindelige aftaleprincipper.

### **§ 5, stk. 5**

Fravigelse: § 5, stk. 5:

Vedståelsesfristen fastsættes til 60 arbejdsdage.

Fravigelsen er begrundet i mødestrukturen i det offentlige system samt at Landsbyggefondens sagsbehandlingstid ved støttet byggeri typisk vil medføre, at fristen på 20 arbejdsdage ikke kan overholdes af bygherren.

Aftalen mellem Dansk Byggeri og BL – Danmarks Almene Boliger anfører netop, at der kan fastsættes en længere vedståelsesfrist.

### **§ 6, stk. 3**

Fravigelse: § 6, stk. 3:

Bestemmelsen ændres til: Rangorden for aftaledokumenterne fremgår af Totalentreprisekontraktens punkt "Aftalegrundlag".

Ændringen skyldes, at den i aftaleteksten angivne rangorden, kan bevirke udbudsretlige konsekvenser af en karakter, som kan medføre, at udbuddet må annulleres, hvilket er u hensigtsmæssigt for alle parter.

Formålet med fravigelsen er sikring af en entydigt aftalegrundlag såvel som overholdelse af udbudsretlige principper om gennemsigtighed og ligebehandling af de bydende.

Fravigelsen er i overensstemmelse med aftalen mellem Dansk Byggeri og BL – Danmarks Almene Boliger.

#### **§ 7, stk. 2**

Tilføjelse: § 7, stk. 2:

Totalentreprenøren må alene give transport for hele totalentreprisensummen og kun til et anerkendt pengeinstitut.

Transporten skal anmeldes for og noteres af Boligselskabet Nordjylland.

Tilføjelsen er indsat for at sikre, at en eventuel transport af fordringer dels omfatter hele den aktuelle entreprisesum, dels sker til et anerkendt pengeinstitut, således at bygherren med større sikkerhed kan gøre krav gældende over for denne i tilfælde af forkert/for høj betaling. Herudover er bestemmelsen indsat for at mindske Bygherrens risiko for udbetaling til en forkert kreditor.

Tilføjelsen er i overensstemmelse med aftalen mellem Dansk Byggeri og BL – Danmarks Almene Boliger.

#### **§8, stk. 1**

Tilføjelse:

§ 8, stk. 1: Underentreprenører, der udfører væsentlige dele af arbejdet, kan ikke udskiftes uden bygherrens skriftlige samtykke.

Denne tilføjelse sikrer bygherren indsigt i, hvilke aktører der er involveret i byggeriet. Bygherren har ligeledes mulighed for at anfægte udskiftning af underentreprenører og Totalentreprenørens fortolkning af, hvad der er sædvanligt eller naturligt at lade udføre i underentreprise. Herudover fremgår det af udbudslovens § 177, at ordregiver i forbindelse med indgåelsen af bygge- og anlægskontrakter skal indsætte en kontraktklausul, som forpligter leverandøren til at oplyse navn, kontaktoplysninger og juridisk repræsentant for de underleverandører, der benyttes i forbindelse med udførelse af kontrakten.

Slutteligt er det nødvendigt for bygherren at kende underentreprenørerne, for at kunne kontrollere at arbejds klausuler m.m. overholdes på byggeriet.

Tilføjelsen er i overensstemmelse med aftalen mellem Dansk Byggeri og BL – Danmarks Almene Boliger.

#### § 8, stk. 4

Tilføjelse: § 8, stk. 4:

Totalentreprenøren skal ved påkrav kunne dokumentere, at der i forhold til de underentreprenører- og leverandører, som Totalentreprenøren anvender i forbindelse med arbejdets udførelse, indgås aftaler efter AB 18 uden ændringer i § 8, stk. 4, § 12, stk. 5, og § 47, stk. 1.

Dokumentationen kan være en af begge parter underskrevet erklæring om anvendelse af AB 18 eller kopi af (entreprise)kontrakt.

Denne tilføjelse sikrer, at bestemmelserne i AB 18 i al væsentlighed også vil være gældende for underentreprenører. Specifikt sikres bygherrens mulighed for at gøre krav gældende direkte mod Totalentreprenørens underentreprenør og for så vidt angår leverandøransvar i henhold til byggevareleveranceklausulen.

Bestemmelsen sikrer ligeledes, at Totalentreprenøren ikke "kommer i klemme" mellem Bygherre og underentreprenører/-leverandører.

#### § 8, stk. 5

Præcisering: § 8, stk. 5:

Totalentreprenøren er forpligtet til at oplyse bygherren, såfremt der indgås aftaler med underrådgivere, underentreprenører eller leverandører, hvori der gælder en ansvarsbegrænsning.

Denne præcisering sikrer, at bygherren bliver bekendt med eventuelle aftaler om ansvarsbegrænsninger allerede ved indgåelse af sådanne aftaler, hvilket giver bygherre mulighed for at træffe eventuelle foranstaltninger i forhold hertil.

Præciseringen er i overensstemmelse med aftalen mellem Dansk Byggeri og BL – Danmarks Almene Boliger.

#### § 9, stk. 3

Fravigelse: § 9, stk. 3:

Såfremt Bygherre er en almen boligorganisation eller anden ikke-momsregistreret bygherre beregnes sikkerhedens størrelse på baggrund af entreprisens inkl. moms.

Denne fravigelse er begrundet i, at den almene bygherre ikke kan fradrage moms ifm. en entreprenørs konkurs eller anden misligholdelsessituation, hvorfor sikkerheden erfaringsmæssigt har vist sig for lav, hvis sikkerheden stilles uden moms.

Fravigelsen er kapitaliserbar for entreprenøren, som således kan lægge omkostningerne herfor ind i tilbudssummen.

### § 11, stk. 1, sidste pkt.

Fravigelse: §11, stk. 1, sidste pkt.:

Selvriskoen påhviler skadevoldende Totalentreprenør. Indbyrdes afklaring af/med skadevoldende underentreprenør(er) er bygherre uvedkommende.

Ved flere skadevoldende entreprenører gælder pro-rata-hæftelse efter bygherres skøn.

Bygherren er berettiget til at tilbageholde opkrævet selvrisiko i den derefter næstkommende acoutoubetaling.

Første del af ændringen er begrundet i, at den der er nærmest til at bære risikoen – altså skadevolder – må også bære den. På samme måde som det er kendt fra erstatningsretten, hvor den ansvarlige skadevolder er forpligtet til at betale skadelidtes selvrisiko.

Anden del af fravigelsen er begrundet i at sikre, at der ikke ved entreprisens afslutning viser sig en økonomisk difference i bygherrens favør.

Fravigelsen er i overensstemmelse med aftalen mellem Dansk Byggeri og BL – Danmarks Almene Boliger.

### § 12, stk. 3

Tilføjelse: § 12, stk. 3:

Totalentreprenørens oplysning til Bygherre herom ændrer **ikke** på det sædvanlige ansvarsforhold iht. nærværende betingelser, hvorefter Totalentreprenøren er ansvarlig for anvendte materialer og udførelsesmetoder.

Præciseringen er tilføjet for at sikre, at Totalentreprenøren ikke i videre omfang anvender uprøvede tekniske løsninger samt præciserer, at ansvaret for den valgte løsning, såfremt denne ikke er foreskrevet af bygherre, forbliver hos Totalentreprenøren.

Der er alene tale om en præcisering.

### § 15, stk. 2

Præcisering: § 15, stk. 2:

Bygherre sørger for etablering af de nævnte forsyninger frem til matrikelgrænse. Totalentreprenøren sørger for videreføring og etablering af nødvendige installationer til byggepladsens drift samt til færdigt byggeri.

Totalentreprenøren afholder udgifter til vedligehold heraf.

Præciseringen skal sikre, at der gives tilbud på samme grundlag, således at tilbuddene udbudsretligt er sammenlignelige.

## §§ 23-25

Fravigelse: §§ 23-25:

Intet arbejde må, medmindre det er uopsætteligt, igangsættes uden forudgående skriftlig aftale med Bygherren. Aftaler om ekstraarbejder skal udfærdiges på en af Bygherren udfærdiget aftaleseddel. Indgåede aftaler om ekstraarbejder nummereres fortløbende. Alle kontraktens bestemmelser gælder også for eventuelle tillægs- og mer-/eller mindre ydelser til Totalentreprisen.

Bygherren kan altid frit vælge mellem følgende principper for honorering af ekstraarbejder jf. ABT 18 § 24, stk. 1:

- a. Et fastpristilbud på ekstraarbejder, som indeholder alle omkostninger samt dækningsdrag til de pågældende ekstraarbejders udførelse. Aftalesedlen specificeres i et omfang, således at rådgivere og bygherre kan vurdere prisdannelsen, herunder om prisen samlet set er rimelig jf. princippet i købelovens § 5 samt ABT 18 § 23, stk. 2. Der tillægges ikke selvstændigt dækningsbidrag (DB), da dette er indeholdt i salgsprisen på aftalesedlen.
- b. Totalentreprenøren honoreres i overensstemmelse med specificeret aftaleseddel, hvor de projektspecifikke, rimelige, direkte og dokumenterbare omkostninger ved ekstraarbejdernes udførelse angives. Foruden disse omkostninger er Totalentreprenøren berettiget til at oppebære et dækningsbidrag på højst 10%. Totalentreprenørens honorar kan ikke omfatte andet end de førnævnte omkostninger med tillæg af det fastsatte dækningsbidrag. For ekstraarbejder udført helt eller delvist i underentreprise, er Totalentreprenøren alene berettiget til at oppebære et dækningsbidrag på 5% for så vidt angår den del, der udføres i underentreprise. For ekstraarbejder, der overvejende består af materialeleverancer, er Totalentreprenøren tilsvarende alene berettiget til at oppebære et dækningsbidrag på 5% for så vidt angår den del, der udgøres af materialeleverancer. Uanset det aftalte faste dækningsbidrag må hverken Totalentreprenørens eller underentreprenørers/leverandørers krav på vederlag for ekstraarbejder være urimeligt, jf. princippet i købelovens § 5 samt ABT 18 § 23, stk. 2.

Hvor ekstraarbejder må iværksættes uden forudgående aftale på grund af ekstraarbejdets uopsættelighed, jf. AB 18 §26, stk. 2, sker afregningen efter samme principper som i litra b.

Fravigelsens hovedformål i den konkrete sag er forudberegnelighed og budgetsikkerhed for bygherren i et Projekt, hvor der også gælder snævre økonomiske rammer. Det er vores erfaring, at de bydende hilser denne model for ekstraarbejde velkommen, idet den er gennemsigtig, rimelig og almindeligvis let at administrere under et konstruktivt samarbejde.

### § 34, stk. 1

Fravigelse: § 34, stk. 1: Totalentreprenøren har ret til betaling én gang hver måned.

Sagsbehandlingstiden/administrationen i offentlige og almene sager vanskeliggør udbetaling 2 gange om måneden.

Ændringen kan kapitaliseres af entreprenøren.

### § 34, stk. 2

Fravigelse: § 34, stk. 2:

Bygherren har ikke pligt til at betale for sådanne forarbejdede eller uforarbejdede materialer m.v. som ikke efter tidsplanen endnu skulle være leveret til byggepladsen. Såfremt Bygherren vælger at betale, vil der forlanges sikkerhedsstillelse eller alternativt et krav til Totalentreprenøren om at leverancer mv. skal udskilles, således at disse tydeligt fremstår som Bygherrens ejendom.

Fravigelsen sikrer, at bygherren ikke betaler for materialer, som ikke i tilstrækkelig grad er sikret mod hændelig undergang eller mod sammenblanding med Totalentreprenørens øvrige materialer i konkurssituationen.

Præcisering af de krav der gælder, såfremt Totalentreprenør ønsker betaling for ikke-leverede materialer. Totalentreprenøren kan således kapitalisere garantistillelsens omkostning og tillægge tilbudssum.

Fravigelsen er i overensstemmelse med aftalen mellem Dansk Byggeri og BL – Danmarks Almene Boliger.

### § 35, stk. 1

Fravigelse: § 35, stk. 1:

Betalingsfristen er 20 arbejdsdage fra modtagelse af betalingsanmodning.

Sagsbehandlingstiden/administrationen i offentlige og almene sager vanskeliggør kortere betalingsfrist end 20 arbejdsdage.

Ændringen kan kapitaliseres af Totalentreprenøren.

Fravigelsen er i overensstemmelse med aftalen mellem Dansk Byggeri og BL – Danmarks Almene Boliger.

## § 57, stk. 1

Tilføjelse: § 57, stk. 1:

Hvis Klagenævnet for Udbud eller domstolene annullerer Bygherrens tildelingsbeslutning eller erklærer den indgåede kontrakt for uden virkning, er Bygherren berettiget til med 3 måneders varsel at opsigse kontrakten.

Totalentreprenøren skal ved modtagelse af opsigelse fra Bygherren foranstalte, at der sker tilsvarende opsigelser over for eventuelle underentreprenører og underleverandører og i øvrigt tage de nødvendige forholdsregler med henblik på at begrænse sit tab mest muligt.

Hvis kontrakten opsiges, har Totalentreprenøren krav på betaling for det indtil opsigelsestidspunktet udførte arbejde i henhold til arbejdets stade.

Totalentreprenøren er herudover på baggrund af behørig dokumentation herfor berettiget til at få erstattet sit eventuelle yderligere uundgåelige og direkte tab foranlediget af opsigelsen, forudsat at Totalentreprenøren har overholdt sin pligt til at minimere dette tab mest muligt.

Totalentreprenøren har ikke derudover noget krav mod Bygherren i anledning af opsigelsen.

Totalentreprenøren kan eksempelvis ikke kræve erstatning for mistet fortjeneste eller lignende videregående tab.

Totalentreprenøren er forpligtet til at videreføre ovenstående bestemmelser om opsigelsesadgang i kontraktgrundlaget med sine underentreprenører og underleverandører.

Der er i almene byggesager ikke økonomi til at udbetale dobbelt dækningsbidrag, hvilket er en realistisk konsekvens af Udbudslovens § 185, stk. 2's udgangspunkt om, at alle kontrakter, som hviler på en annulleret tildelingsbeslutning skal bringes til ophør af ordregiver. Selv ganske påpasselige ordregivere vil kunne komme i en situation, hvor en tildelingsbeslutning anfægtes, idet udbudsretten ikke altid er entydig. Derfor er escape-klausuler også en fast bestanddel af langt de fleste udbud.

Tilføjelsen er i overensstemmelse med en anbefaling fra BL – Danmarks Almene Boliger.

## § 67, stk. 1

Tilføjelse: § 67, stk. 1:

Totalentreprenøren er dog forpligtet til at lade sig ad citationsstævne ved andet værning, såfremt bygherren af tredjemand stævnes herved. Totalentreprenøren er endvidere forpligtet til at sikre, at dennes underentreprenører er underlagt samme forpligtelse. Såfremt Totalentreprenøren ikke overholder denne forpligtelse, er Totalentreprenøren forpligtet til at friholde bygherre for de ekstra omkostninger denne skønsmæssigt påføres ved at skulle føre sag om det samme forhold i to forskellige retsinstanter.

Bestemmelsen er indsat for at sikre, at sager om samme forhold kan føres ved samme værning, hvilket minimere sagsomkostninger for alle parter.