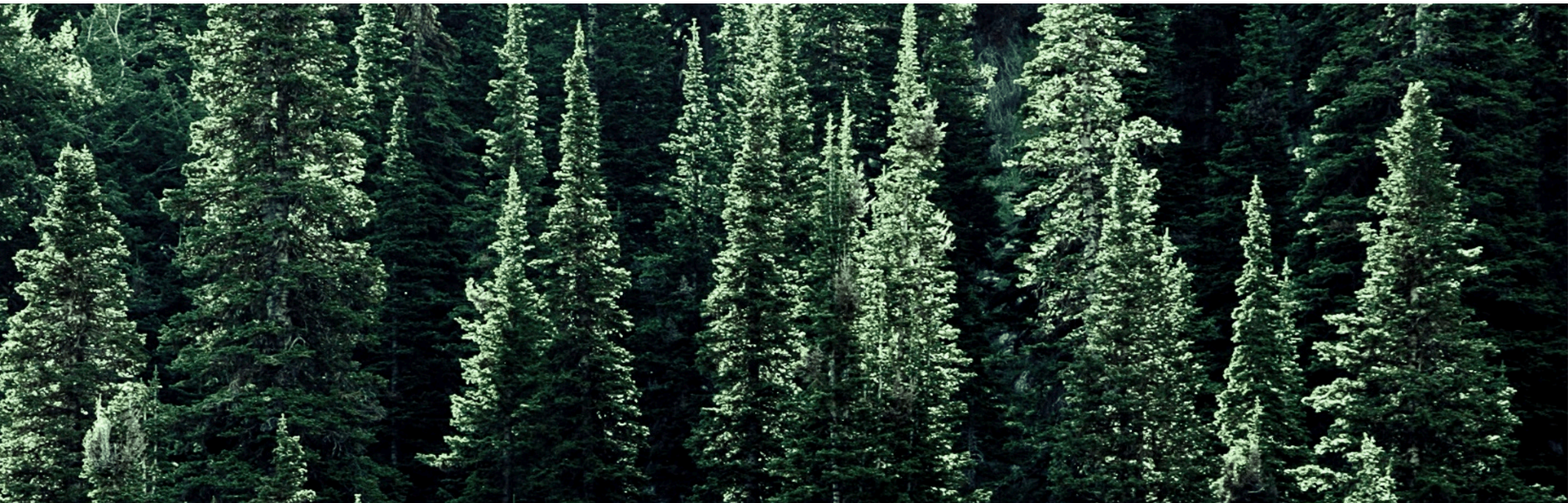


# HORTEN



## BYGGERI

15. november 2022





- Advokat (H) Lars Gregersen
- lag@horten.dk
- Tlf.: 52 34 41 86

- HORTEN - København
- Philip Heymans Allé 7  
2900 Hellerup
- Tlf.: +45 33 34 40 00

HORTEN - Aarhus

Frederiks Plads 36  
8000 Aarhus C

Tlf.: +45 33 34 40 40

# PROGRAM

**Torsdag den 17. november 2022**

- Byggeriets faser – et overblik
- Aftalevilkår – AB, ABT, ABR
- Entrepriseformer
- Fra idé til projekt
  - Kontrakt med rådgiver
- Udbud
  - EU-udbud
- Udførelse
  - Kontrakt med entreprenør
- Tvister
  - Tvistløsningsformer
- Afrunding og spørgsmål

## BYGGERIETS FASER – ET OVERBLIK

IDÉ

RÅDGIVER-  
AFTALE

PROJEKTERING

UDBUD

ENTREPRISE-  
KONTRAKT

UDFØRELSE

AFLEVERING

1 ÅRS  
GENNEMGANG

5 ÅRS  
GENNEMGANG

TVISTER

## AFTALEVILKÅR – AB, ABT, ABR

Byggeriet reguleres af generelle offentligretlige regler

- Byggelov
- Udbudsregler
- Bygningsreglement
- Vejlov m.v.

Konkrete aftaler mellem parterne er normalt baseret på

- AB92 / AB18 – Hoved og fagentreprise
- ABT93 / ABT18 - Totalentreprise
- ABR89 / ABR18 Rådgivning

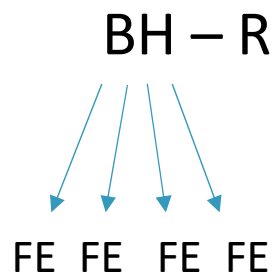
## AFTALEVILKÅR – AB, ABT, ABR

- Ovenpå AB, ABT og ABR vilkårene ligger entreprise- og rådgiveraftalerne med tilhørende bilag
- Aftalerne skal afstemmes efter hinanden, så ”huller” mellem ydelserne undgås
- Brug meget tid på kontrakterne – det forhindrer eller mindsker tvister om ydelserne

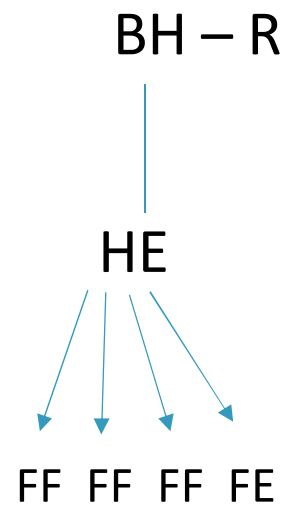
# ENTREPRISEFORMER

- Aftalefrihed og dermed mange kombinationsmuligheder

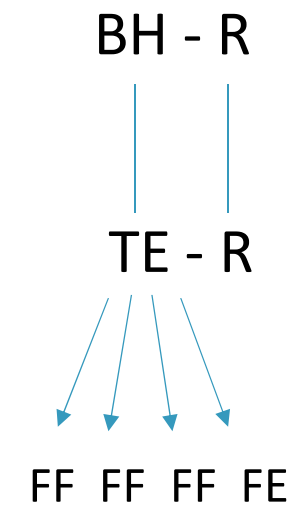
## Fagentreprise



## Hovedentreprise



## Totalentreprise



## ENTREPRISEFOREMER

- Fordele og ulemper ved alle former
- Valget afhænger blandt andet af BH's organisation
- Ofte tilknyttes en BHR (bygherrerådgiver) uanset formen



## FRA IDÉ TIL PROJEKT

- BH afklare behov og økonomi
- Kontakt til rådgiver (ARK) for idéforslag
- Rådgiveraftale (ABR)
  - Ydelsens omfang (herunder entrepriseform)
  - Tid
  - Budget
  - Honorar
  - Forsikring/ansvar
- Tilknyt flere rådgivere (ING + Landskab)
  - Samme krav til aftaler
  - Evt. som UR til ARK

## UDBUD

- Når projekt nået stade, så der kan indhentes priser, er det klar til udbud
  - Off. udbud
  - Præ-kvalifikation
  - Underhåndsbud
- Valg skal træffes tidligt – også af hensyn til EU-udbudsreglerne

# UDBUDSPLIGT

## Folkehøjskole → Offentligretligt organ?

Udbudslovens § 24, nr. 27:

Organer,

- (a) der er oprettet specielt med henblik på at imødekomme almenhedens behov, dog ikke behov af industriel eller kommerciel karakter
- (b) der er juridiske personer, og
- (c) som for mere end halvdelen vedkommende finansieres af staten, regionale eller kommunale myndigheder eller af andre offentligretlige organer **eller** er underlagt ledelsesmæssig kontrol af disse myndigheder eller organer **eller** har en bestyrelse eller direktion eller et tilsynsråd, hvor mere end halvdelen af medlemmerne udpeges af staten, regionale eller kommunale myndigheder eller andre offentligretlige organer.

- (a) Må umiddelbart anses for at være opfyldt, idet uddannelse er en af de behov, der er nævnt i bemærkningerne til loven
- (b) Er uden videre opfyldt
- (c) De tre muligheder
  - Kræver en mere dybdegående analyse af finansiering, kontrol og sammensætningen af bestyrelsen

# UDBUDSPLIGT

## Offentlig støtte

### Udbudslovens § 6, stk. 3

Afsnit II i udbudsloven gælder, selvom der ikke er tale et offentligretligt organ, ved:

- Kontrakter, der vedrører bygge- og anlægsarbejder samt opførelse af en række bygninger (hospitaller og lignende), hvor ordregiver yder et direkte tilskud på mere end 50 % når værdien af kontrakten mindst svarer til 38.624.809 kr. eksklusive moms, eller
- Tjenesteydelseskontrakter hvor ordregiveren yder et direkte tilskud på mere end 50 pct., når værdien af kontrakten mindst svarer til 1.541.715 kr. eksklusive moms, og kontrakten har forbindelse til en bygge- og anlægskontrakt

### Tilbudslovens § 1, stk. 2, nr. 2

Loven gælder for andre udbydere, når de udbyder bygge- og anlægsarbejder, som modtager offentlig støtte, herunder garantier

## Anvendelse af offentlige midler

- Hovedregel: Pligt til udbud
- Bygge- og anlægskontrakter
  - >Tærskelværdi (40 mio. kr.) → offentlig licitation
  - 3 mio. - 40 mio. → licitation
  - 300.000 - 3 mio. → underhåndsudbud
  - <300.000 kr. → ingen udbudspligt

## UDFØRELSE

- Vindende entreprenør får opgaven
- Udkast til kontrakt ofte med i udbudsmateriale, men skal under alle omstændigheder laves før arbejdet går i gang
- Entreprisekontrakt (AB, ABT)
  - Ydelsens omfang
  - Tidsplan/dagbod
  - Entrepriesum
  - Optioner
  - Sociale klausuler
  - Entreprenørprojektering

## UDFØRELSE

- Hvis FE så flere entreprisekontrakter
- Pas på entreprisegrænsen og ”huller”



## UDFØRELSE

- Ingen kontrakt dækker alt
- BH løbende tage stilling og beslutte – evt. med hjælp fra BHR
- UF-kasse er nødvendig, særligt i en tid med prisstigninger

## UDFØRELSE

- Hjælp fra R, BHR, ADV nødvendig for at holde E i "ørene" undervejs
- Grundig gennemgang ved aflevering, 1 års gennemgang og 5 års gennemgang
- Reklamér straks vedrørende fejl, tid, økonomi – rul det ikke foran

# TVISTER

## Forskellige muligheder for tvistløsning

- Almindelige domstole – normalt ikke tilrådeligt
  - Ankemulighed
  - Ej dommere med særlig indsigt i byggeri
- Voldgift – når AB, ABT, ABR vedtaget
  - Kun én behandling – ej anke
  - Dommere med særlig indsigt
  - Dyrt, men som UP hurtigere end almindelige domstole

## TVISTER

- 1. møde på projektlederniveau
- 2. møde på chef-/direktørniveau
- Mægling eller mediation
- Voldgift

De fleste sager slutter inden voldgift

- Sparer rigtig meget tid, økonomi og egne ressourcer

## **AFRUNDING OG SPØRGSMÅL**

- Inflation og prisstigninger – skal vi vente lidt?
- Kan vi selv uden rådgivere, som skal have 10-15% af byggesummen?
- Skal man tage den billigste?

**Tak for i dag!**



**52 34 41 86**

**Lars Gregersen  
lag@horten.dk**