



Samfundssind eller win-win. Hvordan holder vi byggeprocessen i gang til gavn for alle parter?



Thomas Høj Pedersen
Partner, LL.M.



Lars Merrild Hareskov
Partner



Christopher Birk-Petersen
Advokat

De nationale og internationale tiltag, der er trådt i kraft for at forhindre COVID-19 spredningen, påvirker også likviditeten hos aktørerne i danske byggeprojekter. I dette nyhedsbrev beskrives nogle overvejelser om ændring af betalinger, mulighed for at bringe kontrakten til ophør mv.

Løbende afregning af entreprenørens leverede arbejder mv.:

Entreprenøren har ret til a conto-betaling minimum én (AB 92) eller to (AB 18) gange hver måned for leverede arbejder, herunder ekstraarbejder og materialer, eller betaling efter en nærmere aftalt betalingsplan.

Bygherren har efter AB reglerne, efter entreprenørens betalingsanmodning, 15 arbejdsdage til at eksekvere betalingen.

Flere aktører, herunder flere boligselskaber, har allerede fraveget de kontraktmæssigt aftalte betalingsfrister og foretaget tidligere betaling for allerede præsterede ydelser.

Det er uden tvivl til gavn for entreprenører og leverandører med en tidligere eller hyppigere betaling, men er måske også et nødvendigt "samfundssind" for at sikre de forskellige aktørers økonomi og dermed byggeriets drift, til gavn for begge parter.

Det er vores anbefaling, at man som økonomisk stærk bygherre overvejer, til gavn for byggeriets fremdrift og alle byggeriets aktører (også bygherre selv), hvorvidt en hyppigere eller tidligere betaling – i den konkrete situation – skaber værdi og sikkerhed for byggeprocessen.

Forudbetaling af materialer – og af arbejder:

Efter AB reglerne kan entreprenøren under visse betingelser kræve forudbetaling for købte materialer, selvom de ikke er leveret på byggepladsen.

Bygherre kan til gengæld kræve entreprenørens sikkerhedsstillelse svarende til betalingen for de ikke-leverede materialer inkl. moms.

Bearbejdning eller lignende ydelser, som entreprenøren præsterer i forbindelse med materialernes levering, vil entreprenøren formentlig også kunne kræve forudbetaling for.

Tager man afsæt i det normale udgangspunkt om, at *arbejder* generelt skal være præsteret, før det er afregningsmodent, vil det kræve en særskilt aftale, for at entreprenøren ville kunne få forudbetaling for kommende arbejder.

Men i den nuværende situation kunne man overveje, om det var muligt ikke blot at betale tidligere eller hyppigere for *allerede udførte arbejder*, jf. ovenfor, men om man også kan "strække den endnu længere" og betale for *ikke udførte arbejder*.

Indgår parterne aftale om forudbetaling af ikke-leverede arbejder, vil bygherre som en naturlig "modydelse" kræve, at entreprenøren stiller sikkerhed svarende til princippet ved forudbetaling for materialer. Der kan dog her meget vel opstå en udfordring i forhold til, at entreprenøren kan have vanskeligt ved at opnå sikkerhedsstillelse. Allerede fordi en sådan struktur ikke er kendt af sædvanlige garantistillere, ligesom de udarbejdede standardgarantitekster (efter både AB 92 og AB 18) kun tager sigte på forudbetaling af materialer, men ikke for kommende arbejder.

Bygherres reduktion af arbejdets omfang:

En bygherre kan have et stærkt behov for at holde en stram økonomi, eller sågar have behov for at se sig om efter besparelser, herunder i form af at reducere omfanget af den indgåede entreprisekontrakt. For nuværende gælder en række AB regler af relevans for dette:

Formindskelse af ikke-enhedspristilfaste arbejder:

Entreprenøren får dækket tabt fortjeneste, jf. AB 92, § 14, stk. 5 / AB 18, § 24, stk. 5.

Formindskelse af enhedspristilfaste arbejder:

Er arbejderne enhedsprisfastsatte kan bygherre formindske arbejder op til 15 % (AB 92) henholdsvis 10 % (AB 18) af den samlede entreprisum, uden at skulle svare erstatning for tabt fortjeneste.

Risici ved ensidigt at bringe kontrakten til ophør, helt eller delvist:

Det kan frygtes, at økonomien trykker bygherre så hårdt, at bygherre føler sig nødsaget til at indstille byggeriet helt eller delvist, midlertidigt eller permanent.

Det er naturligvis altid anbefalelsesværdigt, at aktørerne loyalt forsøger at finde løsninger, måtte der opstå en sådan situation. Der kan vise sig at være forståelse og måske ligefrem en (nødvendig) enighed om, at man udskyder byggeprocessen helt eller delvist.

Bringes kontrakter ensidigt til ophør, helt eller delvist, kan det få ganske vidtrækkende konsekvenser.

AB-reglernes afbestillingsret vedrører som udgangspunkt de tilfælde, hvor der, trods gennemførelse af rimelige eller sædvanlige forundersøgelser, viser sig uforudsete forhold i jordbundsforholdene, som medfører offentlige påbud eller forbud, der medfører, at arbejdets videreførelse hindres eller bliver urimelig byrdefuld for bygherren.

Bygherren kan i disse konkrete tilfælde afbestille uden at skulle erstatte entreprenørens mistede fortjeneste, men entreprenøren vil dog fortsat få dækket sine (øvrige) tab.

Der er således ikke umiddelbart bestemmelser i AB reglerne, hvorefter bygherre, i tilfælde af situationer som den foreliggende med COVID-19 som begrundelse, vil kunne afbestille uden at betale erstatning, herunder entreprenørens mistede fortjeneste.

Det samme gælder også i entrepriseaftaler, hvor dansk rets almindelige regler (men ikke AB-reglerne) er gældende.

Vores entrepriseteam står altid klar til at yde rådgivning om de mange forskellige problemstillinger, som byggeriets aktører skal håndtere.

Du kan også læse om [forsinkelser i byggeriet set i lyset af COVID-19-situationen](#) i vores tidligere nyhedsbrev.

Fagområder Byggeriets tvister, Entreprise og byggeri, Projektudvikling, Offentlige- og halvoffentlige byggerier, Almene boliger, Fast ejendom
