



Rentesatser i entrepriseforhold



Thomas Høj Pedersen
Partner, LL.M.



Christopher Friis Christiansen
Advokatfuldmægtig

Det ses relativt ofte, at entreprenører i deres fakturaer anfører, at der ved manglende rettidig betaling påløber en given rente pr. påbegyndt eller pr. løbende måned, hvor der blot henvises til en rentesats, som fremgår af entreprenørens salgs- og leveringsbetingelser, eller som entreprenøren måske blot har anført direkte på fakturaen.

Det ses ofte, at der ikke er indgået en aftale om den rentesats, som entreprenøren henviser til eller angiver på fakturaen. Dette kan medføre, at entreprenøren ikke kan støtte ret på den rentesats, som entreprenøren har henvist til, og at rentelovens almindelige rentesats derfor ender med at være gældende. Entreprenøren må derfor ofte stille sig tilfreds med en væsentligt lavere rente end den, der oprindeligt var tiltænkt af entreprenøren. Med afsæt i en nylig afgjort sag, kigger vi i denne artikel nærmere på, hvilke konkrete tiltag entreprenøren skal tage for gyldigt at kunne opkræve en højere rentesats end den, der fremgår af renteloven.

Udgangspunktet i dansk ret er, at parterne til en aftale har frihed til – i fællesskab – at fastlægge, hvilken rentesats, der skal være gældende imellem dem. Udgangspunktet er også, at rentelovens regler finder anvendelse, når parterne ikke selv har aftalt en rentesats. I entrepriseforhold følger dette udgangspunkt direkte af AB-vilkårene, når disse er aftalt, jf. AB 18 § 37, stk. 2 og AB 92 § 22, stk. 11.

Renten efter rentelovens regler fastsættes som Nationalbanken officielle udlånsrente fastsat henholdsvis pr. 1. januar og pr. 1. juli i det pågældende år med tillæg af 8 %. Nationalbankens officielle udlånsrente udgør i

skrivende stund -0,45 %, hvilket fører til en effektiv årlig rente på 7,55%. Der kan ikke kræves renters rente efter rentelovens bestemmelser.

Ønsker parterne en anden rentesats end rentelovens, skal dette således udtrykkeligt aftales eller accepteres af parterne, idet anden rentesats end renteloven dog også efter omstændighederne kan følge af sædvane eller anses for vedtaget ved efterfølgende stiltiende accept.

En ny, trykt kendelse fra Voldgiftsretten, Byggeri og anlæg illustrerer tydeligt, hvordan – i dette tilfælde en leverandørs – opmærksomhed i forbindelse med aftaleindgåelsen medførte, at en rente på 2% pr. løbende måned (svarende til 24% pr. år) ansås for aftalt mellem parterne.

TBB2022.431 VBA - Rente på 2% pr. løbende måned anset for aftalt

I sagen var der opstået en tvist mellem en leverandør og køberen af nogle tanke. Under sagen blev der afholdt syn og skøn, hvorefter køberen accepterede leverandørens betalingspåstand, men bestred i øvrigt leverandørens rentepåstand på 2% pr. løbende måned.

Af leverandørens salgs- og leveringsbetingelser fremgik, at morarenten udgjorde 2% pr. løbende måned. Køberen gjorde gældende, at leverandøren alene var berettiget til rente efter renteloven, idet han mente, at leverandørens salgs- og leveringsbetingelser ikke var aftalt eller accepteret af køberen.

Såvel leverandørens tilbud som ordrespecifikation henviste dog til leverandørens salgs- og leveringsbetingelser, og i selve leveringsaftalen var der blandt de dokumenter, der dannede grundlag for aftalen, også henvist til ordrespecifikationen. I en senere leveringsaftale, var der endvidere henvist til leverandørens tilbud, der som nævnt tillige henviste til salgs- og leveringsbetingelserne.

Entreprenøren protesterede først over leverandørens rentekrav meget sent under voldgiftssagen.

Voldgiftsretten lagde i sin afgørelse vægt på, at salgs- og leveringsbetingelserne måtte anses for aftalt, hvormed vilkåret om 2 % rente pr. løbende måned tillige var aftalt.

Kendelsen illustrerer således, at det er tilstrækkeligt at anføre en højere rente i et separat dokument, som danner grundlag/regulerer vilkårene for aftalen, så længe aftalen i tilstrækkeligt omfang henviser til dokumentet.

DLA Pipers anbefaling

Under aftaleindgåelsen bør entreprenøren være særligt opmærksom på, at en højere rentesats end rentelovens rentesats som altovervejende udgangspunkt kræver en udtrykkelig aftale. Det er under normale omstændigheder ikke tilstrækkeligt, at den ene part anfører en højere rentesats på sine fakturaer, ligesom ren vedtagelse af AB-vilkårene ikke ændrer ved dette udgangspunkt. Det bedste sted at anføre rentesatsen er således fortsat direkte i aftaledokumentet, herunder f.eks. i en entreprisekontrakt.

Entreprenøren kan dog med fordel anføre en højere rentesats i et sæt *generelle betingelser*, såfremt disse gøres til en del af aftalegrundlaget, herunder f.eks. i form af en entreprisekontrakt med en rangordensbestemmelse,

som henviser til de generelle betingelser. I så fald er det væsentligt at bemærke, at de *generelle betingelser* skal tildeles højere prioritet end evt. aftalt AB 18 og andre aftaledokumenter, som tilsigter at regulere rentesatsen, f.eks. bygherrens udbudsmateriale. Det følger selvsagt heraf, at de *generelle betingelser* i så fald skal vedlægges entreprisekontrakten som bilag, således at aftaleparten har mulighed for at orientere sig i vilkårene.

Rentesatsen kan også tilføjes i forbindelse med udarbejdelsen af de velkendte højre/venstre-stillede dokumenter med tilføjelser og fravigelser fra AB 18, som herefter tilføjes aftalegrundlaget i samme stil som de *generelle betingelser*. Dette vil ofte være relevant ved større entreprisarbejder, som i højere grad er genstand for individuel forhandling. Fravigelsen skal i så fald anføres ud fra AB 18 § 37, stk. 2 og AB 92 § 22, stk. 11.

Generelt bør entreprenøren tilføje rentespørgsmålet til sin oversigt over forhandlingstemaer ved indgåelse af entreprisaftaler, ligesom entreprenørens økonomiafdeling altid bør orientere sig i vilkårene for betaling i den pågældende entreprisaftale forud for fakturering, således at der er kongruens mellem aftalens vilkår og fakturaen, herunder også for så vidt angår løbedage og faktureringsfrekvens.

Ved forbrugeraftaler skal entreprenøren være særligt opmærksom på, at rentelovens regler ikke kan fraviges ved aftale, og at det dermed ikke er muligt at aftale en *højere* rente end renteloven.

Entreprenøren bør også afholde sig fra helt abnorme rentesatser, idet disse vil kunne tilsidesættes ud fra aftalerechts almindelige regler om aftalers gyldighed, herunder særligt aftalelovens § 36 om tilsidesættelse af urimelige aftaler og aftalevilkår.

Bygherren bør på sin side være opmærksom på, at rentekrav fra entreprenører i nogle tilfælde vil kunne reduceres til rentelovens almindelige rentesats, hvis en højere rentesats ikke udtrykkeligt er aftalt mellem parterne. Bygherren bør endvidere være opmærksom på ikke at betale den højere rente ved for sene betalinger, såfremt dette ikke er aftalt, idet den højere rente i visse tilfælde vil kunne anses for stiltiende accepteret.

Under aftaleindgåelsen bør bygherren endvidere orientere sig i entreprenørens *generelle betingelser*, såfremt sådanne findes og gøres til en del af aftalegrundlaget, herunder om disse indeholder en højere rentesats, og om der er særlige vilkår for løbedage og faktureringsfrekvens.

Fagområder Fast ejendom

Sektorer Real Estate
