



Ny kendelse om nedskrivning af entreprenørgarantier i konkurs



Kristian Skovgaard Larsen
Partner, LL.M.



Laura Bjørnkjær Weibel
Advokat, Senior Associate



Alexander Grønlund
Advokat, Senior Associate

Bygge- og anlægsbranchen har i de seneste år oplevet en kraftig stigning i antallet af konkurser og toppede foreløbigt i 2023 med hele 1.282 erklærede konkurser. Da konkurserne ofte er forbundet med store tab, hvis de indtræder under et igangværende byggeri, har tendensen i stigende grad aktualiseret en belysning af de muligheder, der er for at sikre sig imod sådanne tab.

Derfor sætter DLA Piper i en artikelserie særligt fokus på konkurser i byggeriet. I denne artikel dykker vi ned i en dugfrisk kendelse fra voldgiftsretten om nedskrivning af entreprenørgarantier i tilfælde af entreprenørens konkurs.

Sagens forløb i hovedtræk

Den 2. maj 2024 blev der afsagt kendelse i voldgiftssagen C-16345. Sagen verserede mellem bygherre, der var repræsenteret af DLA Piper, og garantistiller, som havde stillet en garanti efter ABT 93 § 6, stk. 1, der udgjorde 15 % af entreprisesummen indtil aflevering, hvorefter garantien ville blive nedskrevet til 10 % i medfør af ABT 93 § 6, stk. 2.

Undervejs i byggeriet blev entreprenøren taget under konkursbehandling, og kurator ønskede ikke at indtræde i totalentreprisekontrakten. Bygherre ophævede derfor totalentreprisekontrakten og indkaldte til stedeforretning.

Der blev afholdt stedeforretning, men da den udmeldte staderegistrant efterfølgende på baggrund af kurators indsigelser blev erklæret inhabil i sagen, blev der kun udarbejdet et stadeopgørelsesreferat. Bygherre indleverede herefter skønstema den 3. januar 2022. Der blev afholdt skønsforretning den 4. maj 2022, og garantistiller blev processtilvarslet til skønssagen den 26. august 2022. Den 17. oktober 2022 blev skønserklæringen fremsendt til parterne, og den 25. oktober 2022 fremsendte Voldgiftsnævnet omkostningsopgørelse.

Den 28. oktober 2022 sendte bygherre et udkast til garantitræk til konkursboet med henblik på at afklare, om konkursboet ville gøre indsigelser mod garantitrækket.

Den 3. november 2022 fremsendte bygherre anmodning om udbetaling af det fulde garantibeløb (svarende til 15 % af entreprisesummen) til garantistiller. Kurator rettede herefter henvendelse til bygherre med henblik på drøftelse af en forligsmæssig løsning af sagen, hvor 10-dages fristen for begæring om sagkyndig beslutning samtidig foreløbigt blev suspenderet.

Kurator og bygherre fandt ikke en forligsmæssig løsning, hvorefter bygherre opstartede en voldgiftssag. Parterne (bygherre, konkursboet og garantistiller) indgik en procesaftale om, at sagen alene handlede om, hvorvidt garantien var nedskrevet fra 15 % til 10 %. Umiddelbart efter indgåelsen af procesaftalen udbetalte garantistiller beløbet svarende til de 10 % af entreprisesummen.

Voldgiftsrettens kendelse

Voldgiftsretten henviser indledningsvist til Højesterets dom af 18. oktober 2018, trykt i U 2019.446 H, samt den efterfølgende voldgiftspraksis og konstaterer, at der efter nævnte praksis skal ske nedskrivning af garantien i overensstemmelse med ABT 93 § 6, stk. 2:

"[...] såfremt bygherren ikke i snæver forbindelse med, at der er gennemført endelig stedeforretning i overensstemmelse med ABT 93 § 44, og at der er modtaget omkostningsopgørelse fra Voldgiftsnævnet, kræver udbetaling af den fulde garanti på grundlag af stadeopgørelsen." (vores udeladelse)

Med ovenstående citat bekræfter voldgiftsretten således den hidtidige praksis.

Derefter vurderer voldgiftsretten, hvorvidt der er sket en nedskrivning af garantien. I den forbindelse finder voldgiftsretten ud fra en samlet vurdering af det konkrete forløb, at stedeforretningen ikke kan anses for

endeligt afsluttet ved stadeopgørelsesreferatet af 20. december 2021. Dermed blev garantien ikke nedskrevet i forbindelse med stadeopgørelsesreferatet.

Voldgiftsretten behandler herefter det efterfølgende forløb omkring syn og skøn og finder bl.a., at vurderingen af opfyldelsen af den tidsmæssige betingelse må baseres på en konkret vurdering af sagens omstændigheder.

Voldgiftsretten finder, at der ikke er sket nedskrivning af entreprenørgarantien. I den forbindelse lægger voldgiftsretten bl.a. vægt på, at garantistiller var procestilvarslet i skønssagen i god tid før, skønserklæringen forelå. Dertil udtaler voldgiftsretten følgende:

"[... bygherre] den 28. oktober 2022 – 2 hele arbejdsdage efter modtagelsen af Voldgiftsnævnets omkostningsafgørelse – sendte udkast til anmodning om træk på den fulde garanti til konkursboet og den 3. november 2022 – 6 hele arbejdsdage efter modtagelsen af omkostningsafgørelsen – sendte anmodningen til [garantistiller], finder Voldgiftsretten, at anmodningen er fremsendt i snæver forbindelse med den endelige staderegistrering og Voldgiftsnævnets efterfølgende afregning heraf[...]" (vores ændringer og udeladelser)

Bygherre fandtes således at være berettiget til udbetaling af den resterende del af garantien på 5 % af entreprisesummen. Garantistiller skulle tillige betale sagsomkostninger til bygherre, herunder bl.a. til afholdelse af syn og skøn, ligesom garantistiller skulle afholde omkostningerne til Voldgiftsnævnet for sagens behandling.

DLA Piper bemærker

Voldgiftsrettens kendelse er den første kendelse om nedskrivning af entreprenørgarantier i relation til konkurs. Kendelsen bekræfter den praksis, der har udmøntet sig i de sagkyndige beslutninger siden Højesterets dom af 18. oktober 2018, der er trykt i U 2019.446 H, hvilket er behandlet i vores artikel om [Nedskrivning af entreprenørgarantier i konkurs](#). Kendelsen bidrager således til at fastlægge gældende praksis om nedskrivning af entreprenørgarantier i konkurs.

Bygherre var i sagen repræsenteret af DLA Piper ved advokat Kristian Skovgaard Larsen og advokat Laura Bjørnkjær Weibel.

Hos DLA Piper rådgiver vi i alle aspekter vedrørende entreprise, herunder i relation til konkurser i byggeriet. Du er meget velkommen til at rette henvendelse til en af vores specialister for spørgsmål eller yderligere drøftelse, herunder hvis du selv sidder med en tvist eller en konkursramt entreprenør.

Fagområder Fast ejendom

Sektorer Real Estate
