

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 præciseringer til ABT 18 for projektet GD IV for B45, afdeling 46.

Generelt gælder, at fravigelser, tilføjelser og præciseringer er sket over tid på baggrund af konkrete erfaringer, og at der gennemgående er tale om tiltag, som enten stiller Bygherren gunstigere i forhold til Totalentreprenøren, afspejler gældende praksis for offentlige og offentligretlige bygherrer eller fremmer en hensigtsmæssig og effektiv sagsgang.

Fravigelserne, tilføjelserne og præciseringerne er i videst mulige omfang overensstemmende med aftalen mellem Dansk Byggeri og BL – Danmarks Almene Boliger om fravigelser til ABT 18, 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 ABT 18 for projektet GD IV for B45, afdeling 46, skal vi anmode om kommunalbestyrelsens godkendelse i medfør af støttebekendtgørelsens § 30, stk. 2.

Signaturforklaring:

- ☒ Fravigelser tilføjelser og præciseringer
- ☐ Begrundelser

ABT 18 § 4, stk. 2

Præcisering af § 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.

Præciseringen 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.

ABT 18 § 5, stk. 3

Fravigelse af § 5, stk. 3:

Vedståelsesfristen fastsættes til 60 arbejdsdage.

Fravigelsen er begrundet i mødestrukturen i det offentlige system, og tillige i at Landsbyggefondens sagsbehandlingstid ved støttet byggeri typisk vil medføre, at fristen på 40 arbejdsdage ikke kan overholdes af Bygherren.

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

ABT 18 § 5, stk. 5 (Præcisering fremgår af totalentreprisefaltalens pkt. 5.4)

Præcisering af § 5, stk. 5:

Totalentreprenøren skal medvirke til at sikre, at bygherren opfylder de særlige krav, som gælder for Bygherrens virksomhed bestående af alment byggeri.

Der er alene tale om en præcisering.

ABT 18 § 6, stk. 3

Fravigelse: § 6, stk. 3:

Bestemmelsen ændres til følgende rangorden:

1. Nærværende totalentreprisekontrakt
2. Almindelige betingelser for totalentreprise, ABT 18 tilføjelser og fravigelser, dateret [*]
3. Aftalte hovedtidsplan dateret Klik her for at angive en dato., bilag [*]
4. Betalingsplan dateret [*], bilag [*]
5. [Brevveksling, mødereferater, entreringsnotat og andet relevant skriftligt materiale, der indeholder vedtagne ændringer, tilføjelser eller præciseringer af udbuds- eller tilbudsmaterialet, der er aftalt efter tilbudsafgivelsen. Ved flere dokumenter rangordnes disse iht. datering, hvor nyeste datering rangerer højest. Dokumenterne vedlægges som bilag] Forbehold og fravigelser mv. i Totalentreprenørens tilbud skal fremgå klart og samlet af tilbuddet, jf. ABT 18 § 5, stk. 1 og skal være accepteret af Bygherren i ovenstående aftalegrundlag for at være gældende.
6. Totalentreprenørens tilbud dateret [*]
7. [Brevveksling, mødereferater, rettelsesblade og andet relevant skriftligt materiale, der indeholder vedtagne ændringer, tilføjelser eller præciseringer af udbudsmaterialet, der er senere end udbuddet og tidligere end tilbud. Dokumenterne rangordnes iht. datering, hvor nyeste datering rangerer højest. Dokumenterne vedlægges som bilag]
8. Udbuds- og projektmateriale, tegninger, beskrivelse etc. dateret [*]

Aftalegrundlaget i entrepriseaftalen følger princippet i ABTs aftaletekst med den ændring, at ABT'en rangerer lige under aftalen.

Herudover præciseres det, at eventuelle forbehold og fravigelser mv. i entreprenørens tilbud skal fremgå klart og samlet af tilbuddet, jf. ABT 18 § 5, stk. 1, sådan at eventuelle skjulte forbehold og fravigelser mv. ikke er gældende.

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

ABT 18 § 7, stk. 2

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

Transporten skal anmeldes for og noteres af Kuben Management A/S.

Tilføjelsen er indsat for at sikre, at en eventuel transport af fordringer dels omfatter hele den aktuelle entreprisensum, 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.

Kravet om, at transporten skal anmeldes til Kuben Management er indsat for at sikre Kuben Managements kendskab til en evt. transport, i det denne foretager betalinger for Bygherren.

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

ABT 18 § 8, stk. 1

Tilføjelse til § 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 aftaleklausul, som forpligter leverandøren til at oplyse navn, kontaktoplysninger og juridisk repræsentant for de underleverandører, der benyttes i forbindelse med udførelse af Aftalen.

Slutteligt er det nødvendigt for Bygherren at kende underentreprenørerne for at kunne kontrollere at arbejdsklausuler m.m. overholdes på byggeriet.

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

ABT 18 § 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. Svarende til hhv. ABT 18 § 8, stk. 4, § 12, stk. 5 og § 45, 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(T) 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 byggevarerleveranceklausulen.

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

ABT 18 § 8, stk. 5

Præcisering af § 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 Bygherren mulighed for at træffe eventuelle foranstaltninger i forhold hertil.

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

ABT 18 § 9, stk. 3

Fravigelse: § 9, stk. 3:

Eftersom Bygherre er en almen boligorganisation, beregnes sikkerhedens størrelse på baggrund af entreprisensummen 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.

ABT 18 § 12, stk. 3

Præcisering af § 12, stk. 3:

Totalentreprenørens oplysning til Bygherren herom ændrer ikke på det sædvanlige ansvarsforhold i henhold til 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 Bygherren, forbliver hos Totalentreprenøren.

Der er alene tale om en præcisering.

ABT 18 § 15, stk. 2 (Præcisering fremgår af totalentrepriseforfattelsens pkt. 5.7)

Præcisering af § 15, stk. 2:

Bygherren 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.

ABT 18 § 18, stk. 3

Ændring af § 18, stk. 3:

Totalentreprenøren forpligter sig til ved projektering at anvende metoder og materialer, der er gennemprøvede.

Ændringen 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 Bygherren, forbliver hos Totalentreprenøren.

Der er alene tale om en nødvendig ændring i henhold til kravene i kvalitets-sikringsbekendtgørelsen.

ABT 18 §§ 23-25 (Fravigelsen fremgår af totalentrepriseraftalens pkt. 10.1-10.3)

Fravigelse af §§ 23-25:

Intet arbejde må, medmindre det er uopsætteligt, igangsættes uden forudgående skriftlig aftale med Bygherren. Indgåede aftaler om ekstraarbejder nummereres fortløbende. Alle aftalens bestemmelser gælder også for eventuelle tillægs- og mer-/eller mindre ydelser til Totalentreprisen.

Honorering af ekstraarbejder, jf. ABT 18 § 24, stk. 1, sker i henhold til litra a. Såfremt Bygherren finder, at der er berettiget tvivl om rimeligheden af et fremkommet tilbud efter litra a, kan Bygherren dog vælge, at honorering af ekstraarbejdet i stedet for sker i henhold til litra b:

- 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 Bygherren 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 entreprenøren berettiget til at oppebære et dækningsbidrag på højest 12 %. 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 8 % 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 8 % 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. ABT 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 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.

ABT 18 § 30, stk. 1

Tilføjelse til § 30, stk. 1:

Frekvensen af bygherremøder fremgår af totalentrepriseaftalen.

Der er tale om en præcisering/henvisning.

ABT 18 § 33, stk. 2-7

Præcisering af § 33, stk. 2-7:

Reguleringer af materialepriser, såfremt de kumulative betingelser i ABT 18 § 33, stk. 2-5, er opfyldt.

At prisstigningen skal overstige mindst 10 % i forhold til prisen på det pågældende materiale på tilbudsdagen. Denne procentsats skal øges med 0,5 % for hver hele måned der passerer efter tilbudsdagen.

Herudover skal prisstigningen vedrøre materiale, som i færdig form eller på sædvanlig måde indgår i arbejdet og prisstigningen skal være indtrådt efter tilbudsdagen og inden aftalt indeksregulering er trådt i kraft.

Der foretages desuden en vurdering af, hvorvidt prisstigningen er generelt forekommende, jf. ABT 18 § 33, stk. 3, litra b. Til at foretage denne vurdering anvender Bygherren Danmarks Statistik indeks for varegrupper for at fastslå, om priserne for de enkelte materialer er så generelt forekommende, at det påvirker de enkelte varegrupper jf. indekset. Jf. ABT 18 § 33, stk. 3, litra c, skal prisstigningen fremgå af officielt prismateriale eller kunne dokumenteres på anden måde.

Totalentreprenøren er således forpligtet til at dokumentere prisen på det pågældende materiale på tilbudsdagen til brug for denne senere vurdering. Dokumentation skal være officielt prismateriale fra detailindeks på materiale indhentet fra Danmarks Statistik, og skal kunne suppleres på anden måde, f.eks. via leverandørskrivelser og priskataloger eller lignende. Det er Totalentreprenørens ansvar at sikre korrekt dokumentation for priser på materialer på tilbudstidspunktet.

Ovenstående er en præcisering, som gør bestemmelsen i ABT 18 § 33 gennemsigtig og brugbar.

ABT 18 § 34, stk. 1

Fravigelse af § 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 Totalentreprenøren.

ABT 18 § 35, stk. 1

Fravigelse af § 35, stk. 1:

Betalingsfristen er 20 arbejdsdage fra modtagelse af betalingsanmodning.

Sagsbehandlingstiden/administrationen i 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.

ABT 18 § 41, stk. 3

Tilføjelse til § 41, stk. 3:

c) Bygherren er dog berettiget til at parallelforskyde tidsplanen som følge af, at den kommunale sagsbehandling af Skema B strækker sig udover 6 uger fra indsendelse af fyldestgørende materiale, uden dette berettiger Totalentreprenøren til erstatning/godtgørelse herfor.

Tilføjelsen er indført for at præcisere, at bygherren ikke har indflydelse på myndighedsbehandlingen, hvorfor dette må være en fælles risiko.

Bygherren er dog ansvarlig for, at ansøgning om Skema B indsendes rettidig i henhold den aftalte hovedtidsplan.

ABT 18 § 57, stk. 1 (Tilføjelsen fremgår af totalentrepriseforfølgelsen pkt. 16.3):

Tilføjelse til § 57, stk. 1:

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

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 Aftalen opsiges, har Totalentreprenøren krav på betaling for det indtil opsigelsestidspunktet udførte arbejde i henhold til arbejdets stadi.

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 aftalegrundlaget med sine underentreprenører og underleverandører.

Der er i almene byggesager ikke økonomi til at udbetale dobbelt dækningsbidrag, hvilket er en realistisk konsekvens af udgangspunktet i Udbudslovens § 185, stk. 2, om, at alle aftaler, 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.

ABT 18 § 67, stk. 1

Tilføjelse til § 67, stk. 1:

Totalentreprenøren er dog forpligtet til at lade sig adcitationsstævne ved andet værneting, 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 Bygherren for de ekstra omkostninger denne skønsmæssigt påføres ved at skulle føre sag om det samme forhold i to forskellige retsinstanser.

Tilføjelsen er indsat for at sikre, at sager om samme forhold kan føres ved samme værneting, hvilket minimerer sagsomkostninger for alle parter.