

ALMINDELIGE BETINGELSER FOR TALENTRERISE I BYGGE- OG ANLÆGSVIRKSOMHED (ABT 18)

I det følgende anføres samt gives en kort begrundelse for de enkelte fravigelser, tilføjelser og præciseringer for ABT 18 til projektet Åbyen, etape III, B45, afd. 61.

Fravigelser, tilføjelser og præciseringer 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 Åbyen, etape III for B45, afd. 61 vil vi gerne genanmode om kommunalbestyrelsens godkendelse i medfør af støttebekendtgørelsens § 30, stk. 2.

Fravigelser, tilføjelser og præciseringer

§ 4, stk. 2

Fravigelse: § 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.

Bestemmelsen 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.

§ 5, stk. 5 (Præcisering fremgår af Totalentreprisekontraktens pkt. 6.4)

Præcisering: § 5, stk. 5:

Totalentreprenøren skal medvirke til at sikre, at Bygherren opfylder de særlige krav, som gælder for Bygherrens virksomhed bestående af alment og/eller offentligt byggeri.

Der er alene tale om en præcisering. Præciseringen er indsat for at gøre Totalentreprenøren opmærksom på, at der gælder særlige regler for eksempelvis indretning mv., idet bygherre er en almen boligorganisation.

§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 Klik eller tryk for at angive en dato.
3. Aftalte hovedtidsplan dateret Klik her for at angive en dato., bilag [*]
4. Betalingsplan dateret Klik her for at angive en dato., 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 Klik her for at angive en dato..
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 Klik eller tryk for at angive en dato.

Aftalegrundlaget i Totalentreprisekontrakten følger princippet i ABTs aftaletekst med den ændring, at ABTen rangerer lige under kontrakten. Herudover præciseres, det at eventuelle forbehold og fravigelser mv. i Totalentreprenørens 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.

§ 7, stk. 2

Tilføjelse: § 7, stk. 2:

Totalentreprenøren må alene give transport for hele Totalentreprisensummen 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 Totalentreprisensum, 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 Bygherre.

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

§ 8, stk. 1

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

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.

§ 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 ABT 18 uden ændringer i § 8, stk. 4, § 12 stk. 5 og § 45 stk. 1.

Dokumentationen kan være en af begge parter underskrevet erklæring om anvendelse af ABT 18 eller kopi af (Totalentreprise)kontrakt.

Denne tilføjelse sikrer, at bestemmelserne i ABT 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 byggevareleveranceklausulen.

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

Suppl. kommentar:

Det vurderes isoleret set ikke at være en fravigelse af ABT. I øvrigt kan det oplyses, at Dansk Byggeri ikke har reageret på denne i andre sager.

§ 8, stk. 5

Præcisering: § 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 bygherre mulighed for at træffe eventuelle foranstaltninger i forhold hertil.

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

§ 9, stk. 3

Fravigelse: § 9, stk. 3:

Såfremt Bygherre er en almen boligorganisation eller anden ikke-momsregistreret bygherre, beregnes sikkerhedens størrelse på baggrund af entreprisens 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.

Fravigelsen er kapitaliserbar for entreprenøren, som således kan lægge omkostningerne herfor ind i tilbudssummen.

Suppl. kommentar:

Fravigelsen er som anført begrundet i, at den almene bygherre ikke kan fradrage moms i tilfælde af entreprenørens konkurs, hvorfor en forhøjelse af sikkerhedsstillelsen er nødvendig for, at bygherre stilles på samme måde som ABT foreskriver.

Vi ser ofte ved entreprenørens konkurs, at der ikke er tilstrækkelig sikkerhedsstillelse.

§ 11, stk. 1, sidste pkt.

Fravigelse: §11, stk. 1, sidste pkt.:

Selvriskoen påhviler skadevoldende Totalentreprenør. Indbyrdes afklaring af/med skadevoldende underentreprenør(er) er bygherre uvedkommende.

Ved flere skadevoldende Totalentreprenør gælder pro-rata-hæftelse efter bygherres skøn.

Bygherren er berettiget til, at tilbageholde opkrævet selvrisiko i den derefter næstkommende acontoudbetaling.

Første del af ændringen er begrundet i, at den der er nærmest til at bære risikoen – altså skadevolder – må også bære den. På samme måde som det er kendt fra erstatningsretten, hvor den ansvarlige skadevolder er forpligtet til at betale skadelidtes selvrisiko.

Anden del af fravigelsen er begrundet i, at sikre, at der ikke ved Totalentreprisens afslutning viser sig en økonomisk difference i bygherrens favør.

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

§ 12, stk. 3

Tilføjelse: § 12, stk. 3:

Totalentreprenørens oplysning til Bygherre herom ændrer **ikke** på det sædvanlige ansvarsforhold iht. 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 bygherre, forbliver hos Totalentreprenøren.

Der er alene tale om en præcisering.

Suppl. kommentar:

Det kan oplyses, at Dansk Byggeri ikke har reageret på denne i andre sager – Det er som beskrevet ovenstående alene tale om en præcisering.

§ 15, stk. 2 (Præcisering fremgår af Totalentreprisekontraktens pkt. 6.5)

Præcisering: § 15, stk. 2:

Bygherre 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.

Suppl. Kommentar:

Der er alene tale om præcisering.

I øvrigt kan det oplyses, at Dansk Byggeri ikke har reageret på denne i andre sager.

§§ 23-25 (Fravigelsen fremgår af Totalentreprisekontraktens pkt. 11.1-11.3)

Fravigelse: §§ 23-25:

Intet arbejde må, medmindre det er uopsætteligt, igangsættes uden forudgående skriftlig aftale med Bygherren. Aftaler om ekstraarbejder skal udfærdiges på en af Bygherren udfærdiget aftaleseddel bilag 5. Indgåede aftaler om ekstraarbejder nummereres fortløbende. Alle kontraktens bestemmelser gælder også for eventuelle tillægs- og mer-/eller mindre ydelser.

Bygherren kan altid frit vælge mellem følgende principper for honorering af ekstraarbejder jf. ABT 18 § 24, stk. 1:

- 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 bygherre 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 Totalentreprenøren berettiget til at oppebære et dækningsbidrag på højst 10 %. 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 5% 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 5 % 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 er forudberegnelighed og budgetsikkerhed for bygherren i et projekt, hvor der også 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.

§ 30, stk. 2

Fravigelse:

§ 30, stk. 2: Bygherren eller dennes repræsentant leder og refererer møderne.

Indkaldelse samt udarbejdelse af mødereferater varetages af bygherren eller dennes repræsentant.

§ 34, stk. 2

Fravigelse: § 34, stk. 2:

Bygherren har ikke pligt til at betale for sådanne forarbejdede eller uforarbejdede materialer m.v. som ikke efter tidsplanen endnu skulle være leveret til byggepladsen. Såfremt Bygherren vælger at betale, vil der forlanges sikkerhedsstillelse eller alternativt et krav til Totalentreprenøren om at leverancer mv. skal udskilles, således at disse tydeligt fremstår som Bygherrens ejendom.

Fravigelsen sikrer, at bygherren ikke betaler for materialer, som ikke i tilstrækkelig grad er sikret mod hændelig undergang eller mod sammenblanding med Totalentreprenørens øvrige materialer i konkurssituationen.

Præcisering af de krav der gælder, såfremt Totalentreprenør ønsker betaling for ikke-leverede materialer.

Totalentreprenør kan således kapitalisere garantistillelsens omkostning og tillægge tilbudssum.

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

§ 35, stk. 1

Fravigelse: § 35, stk. 1:

Betalingsfristen er 20 arbejdsdage fra modtagelse af betalingsanmodning.

Sagsbehandlingstiden/administrationen i offentlige og 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.

§ 41, stk. 3

Tilføjelse: § 41, stk. 3:

c) Bygherre 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 bygherre ikke har indflydelse på myndighedsbehandlingen, hvorfor dette må være en fælles risiko, som ved byggeansøgninger.

Bygherre er dog ansvarlig for, at ansøgning om Skema B indsendes rettidig iht. den aftalte hovedtidsplan.

Suppl. kommentar:

Denne bestemmelse sikrer, at bygherre kan parallelforskyde tidsplanen (sådan byggeperioden er den samme) som følge af forsinket myndighedsbehandling, uden entreprenøren kan kræve erstatning for denne forlængelse (som reelt er en forskydning).

Såfremt jeres sagsbehandlingstid for skema B strækker sig over 6 uger, så vil vi gerne vide dette, så vi kan bygge dette ind i tidsplanen, så vi ikke får et krav fra en kommende entreprenør omkring ekstra betaling, som følge af tidsfristforlængelse. Hvis det kan bekræftes, at jeres sagsbehandlingstid for skema B ikke strækker sig udover 6 uger vil denne fravigelse være overflødig.

§ 57, stk. 1 (Fremgår af Totalentreprisekontraktens pkt. 17.3)

Tilføjelse: § 57, stk. 1:

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

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

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 kontraktgrundlaget med sine underentreprenører og underleverandører.

Der er i almene byggesager ikke økonomi til at udbetale dobbelt dækningsbidrag, hvilket er en sandsynlig konsekvens af Udbudslovens § 185, stk. 2s udgangspunkt om, at alle kontrakter, 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.

§ 67, stk. 1

Tilføjelse: § 67, stk. 1:

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

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

Suppl. kommentar:

Af hensyn til at minimere alle parter sagsomkostninger, anbefaler vi, at denne fastholdes.