



Hornsyld, maj 2023

Murer- & betonfirmaet Erling Jørgensen A/S' fællesbetingelser for underentreprenører (fravigelser og tilføjelser til AB 18)

EJ A/S' fællesbetingelser for underentreprenører (fravigelser og tilføjelser til AB 18)

Indledning

Nærværende fællesbetingelser (herefter benævnt "Fællesbetingelserne") er en del af aftalegrundlaget mellem underentreprenøren/fagentreprenøren (herefter benævnt "Entreprenøren") og MURER- & BETONFIRMAET ERLING JØRGENSEN A/S (herefter benævnt "Bygherren").

Hvor der i entrepriseaftalen eller i Fællesbetingelserne anvendes termen "slutbruger", menes der den fysiske eller juridiske person, som Bygherren har indgået aftale med, eller indgår aftale med, om brug/eje/leje af det, der opføres under entreprisen (herefter samlet benævnt "Slutbruger" og i flertal "Slutbrugere").

Fællesbetingelserne indeholder "Særlige betingelser" (SB), som er AB 18 med en række tilføjelser og/eller fravigelser.

Entreprenøren forpligter sig til at overholde Fællesbetingelserne ved udførelsen af dennes arbejder under entrepriseaftalen.

Byggepladsen

Entreprenøren skal gøre sig bekendt med arbejdspladsen og de lokale adgangsforhold, idet ukendskab hertil ikke kan medføre berettigelse til merbetaling eller tidsfristforlængelse.

Entreprenøren skal udpege en entreprise-/projektleder, der er bemyndiget til at indgå aftaler med Bygherren om tekniske, tidsplansmæssige og økonomiske forhold. Entreprise- /projektlederen skal dagligt være til stede på byggepladsen samt i det omfang, det skønnes nødvendigt af Bygherren.

Særlige betingelser (SB)

Tilføjelser til og fravigelser fra Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 18) er angivet nedenfor.

De **anførte tilføjelser/fravigelser gælder forud for AB 18** i tilfælde af uoverensstemmelse:

§ 1 Stk. 2 – Fravigelse: § 1, stk. 2 finder ikke anvendelse. Det i nærværende anførte er aftalte ændringer eller tilføjelser til Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed "AB 18", der i tilfælde af uoverensstemmelse gælder forud for AB 18, uanset om fravigelserne er tydelige og udtrykkelige, som anført.

§ 2 – Tilføjelse: "Slutbruger" og i flertal "Slutbrugere" og "Slutbrugerne" forstås som den fysiske eller juridiske person, som Bygherren har indgået aftale med, eller indgår aftale med, om brug/eje/leje af det, der opføres under entreprisen.

§ 4, stk. 7 – Tilføjelse: Det er af afgørende betydning, at Slutbrugerne kan anvende byggeriet til det påtænkte formål uden væsentlige gener. Der henvises endvidere til tilføjelsen til § 45, stk. 2.

§ 5, stk. 4 – Tilføjelse: Entreprenøren er forpligtet til at udføre både årtidsbestemte og vejrligsbestemte vinterforanstaltninger og er ikke berettiget til yderligere betaling eller tidsfristforlængelse i tilfælde af, at der skal udføres sådanne foranstaltninger.

§ 6, stk. 1 – Der udarbejdes skriftlig entrepriseaftale (entreprisekontrakt).

§ 6, stk. 3 – Fravigelse: Den i AB 18 § 6 stk. 3 anførte rangorden er tilsidesat og fraveget i entreprisekontrakten, hvoraf bl.a. fremgår, at entreprenørens tilbud er ranglistet nederst. Der henvises til entreprisekontrakten.

§ 8 – Tilføjelse: Som udgangspunkt skal hele entreprisen udføres af Entreprenøren, hvorfor det kræver Bygherrens godkendelse, hvis Entreprenøren helt eller delvist ønsker at overlade udførelsen til andre. Måtte Bygherren meddele accept til brugen af underentreprenører, er Entreprenøren forpligtet til at sikre, at det også i aftaleforholdet med Entreprenørens underentreprenør aftales, at denne alene kan anvende underentreprenører efter godkendelse fra Bygherren.

§ 8, stk. 5 – Fravigelse: AB 18 § 8, stk. 5 er ikke vedtaget mellem parterne.

§ 8, stk. 6 – Fravigelse: AB 18 § 8, stk. 6 er ikke vedtaget mellem parterne. Bestemmelserne i AB 18 § 8, stk. 1-4 gælder tillige, når en underentreprenør eller en leverandør overlader arbejdets udførelse til andre.

§ 9 – Fravigelse: AB 18 § 9, stk. 1, 2. pkt. er vedtaget med den ændring, at Entreprenøren skal stille sikkerhed såfremt entreprisensummen er kr. 300.000 ekskl. moms eller derover.

§ 10 – Fravigelse: Bygherren stiller ikke sikkerhed.

§ 11 – Tilføjelse: Slutbrugerne, eller Bygherren såfremt Slutbrugerne ikke kendes på tidspunktet for tegningen af forsikringen, tegner entrepriseforsikring indeholdende den i AB 18 § 11, stk. 1 anførte dækning, hvor Entreprenøren medtages som sikrede. Entreprenøren betaler selvrisiko ved skade.

§ 11, stk. 3 – Tilføjelse: Produktansvarforsikringen skal minimum have en dækning på kr. 5.000.000 pr. forsikringsbegivenhed og kr. 10.000.000 pr. år, og være gældende for hele den periode, hvor Bygherren eller Slutbruger efter retspraksis eller lov kan gøre et krav gældende som følge af produktansvar. Produktansvarforsikringen skal herunder dække det tilfælde, at Bygherren mødes af krav om erstatning som følge af produktansvar ved en del af Entreprenørens ydelse fra Slutbrugere, hvortil det bemærkes, at Slutbrugerne er at anse som forbrugere. Såfremt Entreprenøren skal udføre projektering, skal Entreprenøren tegne projektansvarforsikring med en minimumsdækning på kr. 5.000.000 pr. skade og minimum kr. 10.000.000 pr. år.

§ 11, stk. 4 – Tilføjelse: Entreprenøren skal fremsende police og kvittering for betalt præmie på erhvervs- og produktansvarforsikringen, samt eventuel projektansvarforsikring, inden byggeriets opstart.

§ 12, stk. 1 – Tilføjelse: Entreprisens udførelse skal ydermere, som tilføjelse til det i AB 18, § 12, anførte, ske i en høj kvalitet og finish. Det påhviler derudover Entreprenøren at følge lovgivningen, herunder byggeoven, bygningsreglementer, samt danske normer, krav stillet af myndigheder og forsyningselskaber, leverandørforskrifter og lignende almenlydige forskrifter. I den udstrækning, hvor der findes CE- mærkede materialer, er Entreprenøren forpligtet til at anvende disse. Certifikat for CE-mærkning af stål-/aluminiumsleverancer, der indgår i bærende elementer i byggeriet, skal allerede ved Entreprenørens underskrivelse af entreprisekontrakten på forlangende fremsendes til Bygherren.

Entreprenørens arbejder og leverancer skal i øvrigt i enhver henseende leve op til krav stillet af Slutbrugeren og/eller Bygherren, herunder – men ikke begrænset til – DS1140, LCA-krav, DGNB-krav og SBI-anvisninger.

§ 12, stk. 2 – Tilføjelse: Nødvendige biydelser omfatter samtlige ydelser til fuldstændige færdiggørelse af Entreprenørens arbejder uden mangler i overensstemmelse med entreprisekontrakten med bilag, herunder – men ikke begrænset til:

Alle materialer, redskaber, forbrugsgods samt stillads, skurvogn til mandskab og materialer kran, hejs o.l. Alle velfærdsforanstaltninger, sikkerhedsforanstaltninger og arbejdsmiljømæssige foranstaltninger. Oprydning, affaldshåndtering og bortskaffelse samt deponi. Kvalitetssikring. Drift- og vedligeholdelsesmateriale.

§ 13, stk. 1 – Tilføjelse: Entreprenørens arbejdsplan skal indarbejde eventuelle milepæle fra den aftalte hovedtidsplan, og tage højde for grænseflader til øvrige Entreprenørers arbejder anført i hovedtidsplanen.

§ 17, stk. 3 – Tilføjelse: Tegninger og beregninger skal forelægges Bygherren, inden produktionen igangsættes.

§ 17, stk. 6 – Tilføjelse: Såfremt Entreprenøren skal projekttere, herunder udføre detailprojektering eller dimensionering, skal kvalitetssikring heraf også indgå i Entreprenørens samlede kvalitetssikring, jf. AB 18 § 21 med tilføjelserne nedenfor.

§ 19, stk. 2 – Tilføjelse: Entreprenøren skal på baggrund af udbudskontrolplanen udarbejde en kontrolplan, der skal forelægges Bygherren til drøftelse på projektgennemgangsmødet. Entreprenøren skal på projektgennemgangsmødet fremlægge forslag til de endelige kontrolplaner for egne arbejder. Entreprenøren skal indarbejde de af Bygherren udpegede risikoområder i kontrolplanerne. Herefter forelægges Entreprenørens kontrolplan til Bygherrens endelige godkendelse. Bygherren skal til enhver tid have adgang til Entreprenørens kontrolplaner med tilhørende dokumentation, idet dette skal stilles elektronisk til rådighed for Bygherren. Endelig dokumentation for overholdelse af kontrolplanerne afleveres sammen med den øvrige del af kvalitetssikringen, jf. AB 18 § 21 og tilføjelserne hertil.

§ 21, stk. 1 – Tilføjelse: Entreprenøren skal for alle overflader minimum levere materialeprøver i tilstrækkelig udstrækning til, at materialets kvalitet og udseende i indbygget form kan bedømmes og godkendes af Bygherren. Entreprenøren skal gennemføre kvalitetssikring af egne arbejder i overensstemmelse eventuelt gældende regler om kvalitetssikring af byggearbejder Bygherrens anvisninger, og de krav der fremgår af projektmaterialet til entreprisekontrakten.

Hvor entreprisekontrakten med bilag i øvrigt ikke anfører andet, skal kvalitetssikringen af Entreprenørens ydelser endvidere minimum redegøre for og omfatte kvalitetsplan, organisationsplan, dokumentstyring, projekt- og procesgranskning, projektkontrol, kontrolplaner, tilsynsnotater og tilsynsplaner, dokumentation for anvendelse af CE- mærkede materialer i videst mulige udstrækning (samt – i det tilfælde, at der ikke måtte findes CE-godkendte materialer til en del af entreprisen - redegørelse herfor), håndtering af fejl og afvigelser samt kvalitetsdokumentation, samt dokumentation af relevante funktionstest af tekniske installationer.

Hvor entreprisekontrakten med bilag i øvrigt ikke anfører andet, skal drifts- og vedligeholdelsesmanualer minimum indeholde oplysninger om alle væsentlige bygningselementer, tekniske anlæg og installationer omfattet af Entreprenørens ydelse, samt anvisninger for disses fremtidige vedligehold og daglige brug inklusive vedligeholdelsesterminer.

Kvalitetssikringsmaterialet samt drifts- og vedligeholdelsesmanualer skal (digitalt i almindeligt tilgængelige formater) være tilgængeligt for Bygherrens gennemgang senest ved den i AB 18 § 42 beskrevne færdiggørelse.

§ 23, stk. 3 – Tilføjelse: Enhver ændring af entreprisen, herunder ekstraarbejder, tillægsydelse mv. er alene gyldigt aftalt efter Bygherrens skriftlige accept, idet et sådant arbejde enten aftales ved anvendelse af Bygherrens standard for aftalesedler, via e-mail, eller ved Bygherrens udtrykkelige og til referat førte godkendelse på et byggemøde. Såfremt der ikke foreligger en sådan skriftlig accept fra Bygherren, honoreres eventuelt udført ekstraarbejde mv. ikke.

§ 24, stk. 1 – Tilføjelse: Ændrings- og ekstraarbejde, hvorom der ikke er aftalt enhedspriser, betales som entreprenørens dokumenterede omkostninger, jf. AB 18 § 24, stk. 4, med tillæg af 10 %, til dækning af dækningsbidrag, styring og risiko.

§ 24, stk. 3 – Tilføjelse: Enhver rabat Entreprenøren opnår på materialer, skal komme Bygherren til gode.

§ 25, stk. 2 – Tilføjelse: Uenighed om, hvorvidt en ydelse er et ændringsarbejde, tillægsydelse eller lignende, må ikke udsætte, at arbejdet udføres, når blot der er enighed om, at arbejdet skal udføres.

§ 26, stk. 3 – Tilføjelse: Entreprenøren er opfordret til at besøge byggegrunden/byggepladsen, og foretage alle supplerende undersøgelser inden afgivelse af tilbud, som denne måtte skønne for nødvendige.

§ 28, stk. 1 – Tilføjelse: Entreprenøren skal give Bygherren og dennes tilsyn adgang til at følge og kontrollere arbejdet, ligesom Slutbrugere og disses tilsyn skal have adgang til at følge og kontrollere Entreprenørens arbejder.

§ 28, stk. 2 – Tilføjelse: Slutbrugere og denne/deres tilsyn/rådgivere er ikke aftaleberettigede, og Entreprenøren skal på intet tidspunkt tage imod instrukser eller lignende direkte fra Slutbrugere eller disses tilsyn/rådgivere, men alene fra Bygherren.

§ 31, stk. 1 – Tilføjelse: Byggemøder afholdes med 7 dages intervaller, og i øvrigt efter behov.

§ 34, stk. 1 – Fravigelse: Entreprisen er fast og reguleres ikke, ej heller for den del af arbejdet, der udføres mere end 12 måneder fra tilbudsdagen. Enhedspriser er tilsvarende faste under hele udførelsen.

§ 34, stk. 2-3 – Fravigelse: AB 18 § 34, stk. 2-3 er ikke vedtaget.

§ 35, stk. 1-7 – Fravigelse: AB 18 § 35, stk. 1-7 er ikke vedtaget.

§ 36, stk. 1 – Fravigelse: AB 18 § 36, stk. 1 er ikke vedtaget.

§ 36, stk. 2 – Fravigelse: AB 18 § 36, stk. 2 er ikke vedtaget mellem parterne, og Entreprenøren kan således ikke kræve forudbetaling.

§ 36, stk. 4 – Tilføjelse: Ekstraarbejder skal faktureres særskilt, og således ikke på samme faktura sammen med accontobetalingsanmodninger.

§ 36, stk. 10 – Tilføjelse: Det præciseres, at Bygherren særskilt er berettiget til at tilbageholde 4 % af entreprisen, dog minimum kr. 50.000 ekskl. moms, for manglende eller utilstrækkeligt kvalitetssikringsmateriale. Tilsvarende er Bygherren berettiget til at tilbageholde 4 % af entreprisen, dog minimum kr. 50.000 ekskl. moms for manglende eller utilstrækkelige drifts- og vedligeholdelsesvejledninger, jf. § 21 og tilføjelserne hertil.

§ 37, stk. 1 – Tilføjelse: Entreprenørens krav på betaling forfalder først ved udløbet af løbende måned med tillæg af 30 kalenderdage. Det præciseres, at den måned, hvor fakturaen modtages hos Bygherren er at anse som "løbende måned", hvorefter de 30 kalenderdage regnes fra udløbet af denne måned.

Bygherren er tillagt en udvidet adgang til modregning, og Bygherren er således berettiget til at modregne krav mod Entreprenøren, uanset om kravet vedrører andre entrepriser, herunder også at modregne med krav, som andre selskaber, der ejes enten helt eller delvist af Bygherren, måtte have mod Entreprenøren.

§ 38, stk. 1 – Tilføjelse: Der skal gives skriftligt varsel på 7 arbejdsdage, førend Entreprenøren kan standse arbejderne i tilfælde af Bygherrens betalingsmisligholdelse.

§ 40, stk. 1 – Tilføjelse: Entreprenøren skal ved ansvarspådragende forsinkelse betale 4 promille af entreprisen ekskl. moms pr. arbejdsdag i dagbod til Bygherren.

§ 40, stk. 2 – Fravigelse: AB 18 40, stk. 2 er ikke vedtaget. Dette betyder, at Bygherrens evt. dagbodskrav ikke udelukker, at erstatningskrav for forsinkelse rejses herudover.

§ 40, stk. 3 – Tilføjelse: Dagbod forfalder til betaling løbende (dvs. hver dag Entreprenøren er i ansvarspådragende forsinkelse). Bygherren er derfor berettiget til at modregne dagbøder i Entreprenørens løbende betalingsanmodninger/fakturaer, samt kræve rente fra forfaldstidspunktet af den enkelte dagbod.

§ 43, stk. 1 – Tilføjelse: Entreprenørens samlede ret til erstatning for forsinkelse kan maksimalt udgøre et beløb svarende til 2 % af entreprisen ekskl. moms.

§ 43, stk. 2 – Tilføjelse: Entreprenørens samlede ret til erstatning for forsinkelse kan maksimalt udgøre et beløb svarende til 2 % af entreprisen ekskl. moms.

§ 44, stk. 1 – Tilføjelse: Forud for færdiggørelsen skal Entreprenøren have foretaget mestergennemgang, herunder med eventuelle underentreprenører. Mestergennemgangen skal være foretaget så tidligt, at eventuelle mangler som klart udgangspunkt allerede er udbedret inden færdiggørelsen. Entreprenøren er forpligtet til at udbedre alle mangler påtalt på færdiggørelsen, inden Entreprenøren færdigmelder entreprisen.

§ 45, stk. 1 – Tilføjelse: Bygherren er berettiget til at lade Slutbrugere deltage på afleveringsforretningen, herunder med deres rådgivere.

§ 45, stk. 2 – Tilføjelse: Ved væsentlige mangler forstås udover forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang, yderligere følgende (ikke udtømmende):

Enhver mangel, som hindrer, at byggeriet kan anvendes til formålet. Enhver mangel, der hindrer eller forsinker Slutbrugeres indretning, monteringsarbejder eller indflytning. Enhver mangel, der hindrer opnåelse af minimum midlertidig ibrugtagningstilladelse.

§ 48, stk. 1 – Tilføjelse: Entreprenørens udbedringsarbejder skal ske med respekt for og i koordinering med Slutbrugere, og med færrest mulige gener for disse. Entreprenøren er herunder forpligtet til at arbejde på alternative tider af døgnet og ugen. Dette medfører ikke ret til merbetaling, og Entreprenøren skal afholde alle omkostninger forbundet med udbedringsarbejderne. Entreprenøren er indforstået udbedring sædvanlig sker på følgende vis: Slutbrugere vil ved afleveringen få oplyst nogle dage – typisk 10 arbejdsdage efter at afleveringen har fundet sted – hvor eventuelle mangler udbedres. Bygherren er dog berettiget til at planlægge udbedringsforløbet anderledes.

§ 48, stk. 3 – Tilføjelse: Er påviste mangler ikke afhjulpel inden afhjælpningsgennemgangen, betaler Entreprenøren en dagbod pr. arbejdsdag på 4 promille af hele entreprisesummen, dog mindst kr. 5.000 pr. arbejdsdag, fristen overskrides. Der beregnes dagbøder, indtil samtlige mangler er afhjulpel.

§ 49, stk. 1 – Fravigelse: Hvis Slutbruger er forbruger, er Bygherren derfor bundet af forældelseslovens almindelige regler overfor denne. Entreprenøren accepterer derfor, at den i AB 18 § 49, stk. 1 angivne 5 års reklamationsfrist først begynder at løbe ved Bygherrens overdragelse af ejendommen til Slutbruger, dog således, at Entreprenørens afhjælpningsret og -pligt maksimalt er gældende i 10 år efter afleveringen fra Entreprenøren til Bygherren.

§ 50, stk. 1 – Tilføjelse: Hvis Bygherren ved afhjælpningsgennemgangen eller i øvrigt efter udløbet af en frist for afhjælpning, - eller efter at have modtaget Entreprenørens meddelelse om, at afhjælpning har fundet sted – finder, at manglerne ikke er afhjulpel, er Bygherren uden videre berettiget til at lade tredjemand udbedre manglerne for Entreprenørens regning.

§ 53, stk. 2 – Fravigelse: AB 18 § 53, stk. 2 er ikke vedtaget mellem parterne.

§ 50, stk. 1 – Tilføjelse: Opfylder produktansvarsforsikringen ikke betingelserne i AB 18 § 11, stk. 3 med tilføjelserne nævnt til denne bestemmelse i nærværende dokument, finder ansvarsbegrænsningen i AB 18 § 54, stk. 1 ikke anvendelse.

§ 55, stk. 1 – Fravigelse: Hvis slutbruger er forbruger, er Bygherren derfor bundet af forældelseslovens almindelige regler overfor denne. Entreprenøren accepterer derfor, at den i AB 18 § 55, stk. 1 angivne 5 års reklamationsfrist først begynder at løbe ved Bygherrens overdragelse af ejendommen til Slutbruger, dog således, at Entreprenørens afhjælpningsret og -pligt maksimalt er gældende i 10 år efter afleveringen fra Entreprenøren til Bygherren.

§ 55, stk. 2 – Fravigelse: Den i AB 18 § 55, stk. 2 angivne 5 års reklamationsfrist begynder først at løbe ved Bygherrens overdragelse af ejendommen til Slutbruger.

§ 55, stk. 3 – Fravigelse: Hvis Slutbruger er forbruger, er Bygherren bundet af forældelseslovens almindelige regler overfor denne. Entreprenøren og Bygherren har derfor ikke vedtaget AB 18 § 55, stk. 3. Reklamationsfristen for Bygherrens krav mod Entreprenøren som følge af mangler angående løsøre og inventar, som ikke er særligt tilpasset eller monteret er 5 år fra Bygherrens overdragelse af ejendommen til Slutbruger.

§ 57, stk. 1 – Fravigelse: Det præciseres, at Entreprenørens mangelsansvar ikke ophører 5 år efter aflevering, jf. ændringerne til AB 18 § 55.

§ 59, stk. 1 – Tilføjelse: Bygherren har desuden ret til at foretage hel eller delvis ophævelse af entrepriseaftalen, såfremt Entreprenøren gentagne gange har overtrådt Bygherrens sikkerhedsregler.

Kapitel J – Tilføjelse: Såfremt en tvist mellem Bygherren og Slutbruger(e) skal løses ved de almindelige domstole i Danmark, finder AB 18 kapitel J ikke anvendelse mellem Bygherren og Entreprenøren, hvis Bygherren ønsker at inddrage Entreprenøren (herunder processtilvarsle, adcitere, stævne eller andet) i sagen mellem Bygherren og Slutbruger(e).