København den 22. juni 2020

**Version 1.3 – juni 2020**

**Vejledning til Bygherreforeningens anbefalede fravigelser
til ydelsesbeskrivelsen for byggeri og landskab (YBL 2018)**

*Denne vejledning forklarer baggrunden for og indholdet i Bygherreforeningens anbefalede fravigelser*

*til ydelsesbeskrivelsen for byggeri og landskab (YBL 2018). Vejledningen og anbefalingerne er udarbejdet af Bygherreforeningens Rammebetingelsesudvalg til brug for professionelle bygherrer i deres byggesager.*

*Vejledningen præsenterer de anbefalede fravigelsers ordlyd, men det anbefales som udgangspunkt at anvende det tilhørende dokument, hvor de anbefalede fravigelser er indsat på rette sted i den tospaltede version af YBL 2018. Her kan bygherren også indsætte sine projektspecifikke formuleringer. I enkelte tilfælde peges i denne vejledning også på områder, hvor bygherren bør overveje at indsætte en projektspecifik formulering. Derudover peges i enkelte tilfælde på utilstrækkeligheder i ydelsesbeskrivelsen, som bedst løses ved at indsætte en formulering i den konkrete rådgivningsaftale. Såvel dokument med formuleringer i højrespalten til YBL 2018 og formuleringer i standardformular for rådgiveraftale vil være at finde på* [*www.bygherreforeningen.dk/ab18*](http://www.bygherreforeningen.dk/ab18)*.*

*Det har i forbindelse med forhandlingerne i AB-udvalget været afgørende for Bygherreforeningen med god sammenhæng og fælles intentioner mellem YBL 2018 og ABR 18 mv. Dette har resulteret i et udmærket samarbejde om tilblivelsen af YBL 2018 mellem Bygherreforeningen og Danske Ark / FRI ved møder i redaktionsudvalg samt deltagelse i task forces med vigtige fokuspunkter som leverandørprojektering, digitalisering og risiko-/budgetstyring. Det kan konstateres, at YBL 2018 overordnet følger det nye aftalesystem loyalt, og der er mange vigtige forbedringer. Der er dog også enkelte udeståender, som bevirker, at Bygherreforeningen nu udarbejder enkelte fravigelser som anbefaling til medlemmerne.*

*Det er allerede i forbindelse med udgivelsen af YBL 2018 meddelt rådgiverorganisationerne, at Bygherreforeningen vil udarbejde standardfravigelser. Udarbejdelsen stemmer overens med rådgiverorganisationernes udgangspunkt om, at ydelsesbeskrivelsen er et tilbud til bygherrerne, der kan fraviges efter behov.*

**Tre typer af anbefalinger**

På følgende seks områder har Bygherreforeningen konkrete anbefalinger til fravigelser til YBL 2018:

1. Bygherrens opgaver inden udarbejdelse af forslag og projekt
2. Projekteringslederens ansvar for budget
3. Projekteringslederens opgaver ved afslutning af fasen
4. Projektgranskning og projektkontrol
5. Kontraktsretlig gennemgang
6. Arbejdsmiljølovgivning/-regler

Disse præsenteres på de følgende sider med såvel forslag til formulering som tilhørende forklaring. Formuleringerne indgår som Bygherreforeningens anbefalede fravigelser i højrespalten til YBL 2018

Derudover nævnes til slut i notatet dels områder i ydelsesbeskrivelsen, hvor bygherren bør overveje at indsætte en projektspecifik formulering (A1 og A2), og dels utilstrækkeligheder i ydelsesbeskrivelsen, som bedst løses ved at indsætte en formulering i den konkrete rådgivningsaftale (B1 og B2).

**Konkrete anbefalinger (1-6)**

Herunder præsenteres Bygherreforeningens konkrete anbefalinger til fravigelser til YBL 2018. For hver anbefaling gennemgås baggrund, nuværende formulering og forslag til fravigelse.

**1. Bygherrens opgaver inden udarbejdelse af forslag og projekt**

Det er ikke forståelsesmæssigt klart hvad bygherrens skal sikre vs. hvad rådgiveren skal håndtere – og det er meget uhensigtsmæssigt med denne usikkerhed. Det er langt henad vejen en del af rådgivers opgave og ansvar, at de oplistede forhold håndteres.

Oprindelig formulering vedr. pkt. 1.2.8 Bygherren:
*”…* *Bygherren skal inden udarbejdelse af forslag og projekt sikre: • at der foreligger et godkendt byggeprogram • at byggeriets kvalitetsniveau fastlægges under hensyntagen til byggeriets formål • at der er overensstemmelse mellem programkrav og byggeriets anlægs- og driftsøkonomi • at der foreligger en beskrivelse af de forudsætninger og risici, der knytter sig til byggeprogrammet, det samlede budget for byggeriet og for den økonomiske ramme  • at der foreligger en risikoanalyse, og at denne er fyldestgørende i forhold til byggeprogrammet, byggeriet og den samlede økonomi • at der foreligger beskrivelse af rådgiverydelser, der klart afgrænser rådgiverens ydelser • at eventuelle krav til klassifikation, digital kommunikation, digital projektering, digitalt udbud og digital aflevering af projekt- og driftsdata er fastlagt i en IKT-specifikation • at der foreligger en detaljeret hovedtidsplan, og at der er rimelig tid til projektering til udbud, udbud, projektering til udførelse, myndighedsbehandling, udførelse samt idriftsættelse og aflevering.”*

Ændring af pkt. 1.2.8:

*”Bygherren skal inden udarbejdelse af forslag og projekt sikre”* erstattes af ”*Bygherren skal inden udarbejdelse af forslag og projekt på baggrund af redegørelse og dokumentation fra rådgiver bekræfte”*

**2. Projekteringslederens ansvar for budget**

Projekteringslederen skal ikke kunne stille sig frit, hvis denne tidligere har været involveret i budgettet – det er for afgrænset beskrevet, som det står.

Formulering vedr. pkt. 2.1.5 Økonomi: *”Inden udarbejdelse af forslag på grundlag af byggeprogram, og på grundlag af bidrag fra de enkelte rådgivere, gennemgår, kommenterer og opdaterer projekteringslederen budget og budgetafgrænsning mv. for den økonomiske ramme, der indgår som grundlag for udarbejdelse af forslag. Den økonomiske ramme skal i den forbindelse opdeles, så det er klart, hvilken ramme de enkelte rådgivere skal overholde. Projekteringslederen gennemgår, kommenterer og opdaterer byggeprogrammets risikoanalyse med bidrag fra de enkelte rådgivere. I samarbejde med bygherren sikres, at budget for den økonomiske ramme afgrænses i forhold til øvrige budgetposter, der udarbejdes og vedligeholdes af bygherren. Inden udarbejdelse af forslag og projekt gennemgår projekteringslederen det opdaterede budget for den økonomiske ramme og den opdateret risikoanalyse med bygherren med henblik på at sikre gensidig forståelse af projektets økonomi og risici.  Det påhviler projekteringslederen at meddele bygherren, såfremt den økonomiske ramme findes utilstrækkelig til at realisere det planlagte byggeri og projekteringslederen skal med bistand fra rådgiverne vejlede bygherren overordnet om dennes muligheder.”*

Tilføjelse til indledende ”kasse” i pkt. 2 Projekteringsledelse:

*Hvis projekteringslederen har medvirket/deltaget i byggeprogramfasen, skal alle forpligtelser og ydelser i nærværende kapitel vurderes ud fra denne forudsætning, herunder at projekteringslederen har godkendt f.eks. budgettet ifm. byggeprogrammet. Tilsvarende gælder, hvis projekteringslederen har deltaget i en forudgående projektkonkurrence, hvor der er afgivet et budget for projektet eller sket bekræftelse af bygherrens projekt i konkurrencematerialet.*

**3. Projekteringslederens opgaver ved afslutning af fasen**

Formuleringen om projekteringslederens opgaver ved afslutning af fasen er uklar. Det er uhensigtsmæssigt, at der er uklarhed om, hvor meget parterne hver især skal gøre – det gælder fx vedr. granskningsnotat, statusnotat/forhandlinger, risikoanalyse osv.

Oprindelig formulering vedr. pkt. 2.1.7 Projektdokumentation: *... Projekteringslederen skal ved afslutning af fasen udarbejde, opdatere eller samle:  • færdigmelding for fasen • projekt • granskningsnotat • myndighedsstatus • status for forhandling med forsyningsselskaberne • hovedtidsplan • ydelsesplan • budget for den økonomiske ramme, som rådgiverne har ansvaret for at budgettere og vedligeholde • risikoanalyse. Den dokumentation, projekteringslederen skal levere, fremgår under de respektive faser.*

Ændring af pkt. 2.1.7:

*”Projekteringslederen skal ved afslutning af fasen udarbejde, opdatere eller samle:”* erstattes af

*”Projekteringslederen skal ved afslutning af fasen sikre, at nedenstående ydelser, dokumenter, redegørelser mv. er udarbejdet i en opdateret form. Projekteringslederen har ansvaret for om nødvendigt at indsamle de nødvendige oplysninger fra alle relevante parter og skal skriftligt dokumentere i kvalitetssikringen, at projekteringslederen løbende i fasen og ved afslutningen har fulgt op på alle relevante informationer og sikret indhentelse af disse:”*

**4. Projektgranskning og projektkontrol**

Det er for indirekte beskrevet, at rådgiver skal granske budget som afslutning på fase. Som afslutning på en fase skal granskningen også omfatte tidsplan og budget (hvis rådgiveren skal udarbejde budget) jf. ABR18 §11.

Oprindelig formulering vedr. pkt. 3.1.6 Kvalitetssikring:
*”Rådgiveren foretager granskning af dispositionsforslaget for at sikre … at byggeprogrammets krav til byggeriets samlede kvalitet (arkitektur, funktion, byggeteknik) samt til økonomi og tid er opfyldt under hensyn til senere aftalte ændringer. Rådgiveren deltager i en tværfaglig projektgranskning og dokumenterer denne indenfor eget ansvarsområde.”*

Tilføjelse til pkt. 3.1.6, samt tilsvarende til 3.2.6, 4.6 og 5.6:

”*Rådgiveren foretager granskning af budgettet og udarbejder særskilt redegørelse herom, herunder i forhold til eventuelle ændringer i forhold til senest godkendte budget. Den særskilte redegørelse skal endvidere indeholde oplysninger om den opdaterede risikoanalyse.*”

**5. Kontraktsretlig gennemgang**

Formulering er i modstrid med drøftelserne i AB-udvalget, hvor holdningen har været, at hvor man yder rådgivning mod betaling, er man også ansvarlig for ydelsen. Det er derfor helt uacceptabelt.

Oprindelig formulering vedr. pkt. 5.8 Bygherren:
*”... Den kontraktretslige gennemgang af de af rådgiveren udarbejdede udkast til udbudsgrundlag, entrepriseaftaler mv. påhviler bygherren.”*

Ændring vedr. pkt. 5.8.

Sætningen ”*Den kontraktretslige gennemgang af de af rådgiveren udarbejdede udkast til udbudsgrundlag, entrepriseaftaler mv. påhviler bygherren.*” udgår.

Tilføjelse til pkt. 5.1:

Til sætningerne ”*Rådgiveren bistår projekteringslederen med udarbejdelse af udbudsbrev og betingelser for tilbud og evaluering. Indenfor eget ansvarsområde udarbejder rådgiveren oplæg til entrepriseaftale og byggesagsbeskrivelse samt øvrige generelle udbudsdokumenter med henblik på projekteringslederens koordinering og endelige udarbejdelse af disse dokumenter*.” tilføjes ”*Rådgiveren er ansvarlig for de udarbejdede dokumenter, herunder for det juridiske indhold i dokumenterne.”*

Tilføjelse til pkt. 2.1.1 afsnit 13, 14 og 15:

*Projekteringslederen er ansvarlig for, at de udarbejdede udbudsdokumenter, entrepriseaftaler m.v. er udarbejdet juridisk korrekt; medmindre en given fejl eller mangel kan henføres til rådgivernes oplæg, og projekteringslederen ikke burde have opdaget denne ifm. sin gennemgang af oplæggene.*

Bemærkning til de to ovennævnte tilføjelser:

Udarbejdelsen af udbudsmaterialet sker i et samarbejde mellem projekteringslederen og rådgiverne.

Rådgiverne bistår således projekteringslederen ifm. udarbejdelsen af materialet og fremkommer selv med skriftlige oplæg til dele af det mhp. projekteringslederens koordinering og færdiggørelse.

Det er som udgangspunkt projekteringslederens ansvar, at det færdige udbudsmateriale er udarbejdet korrekt – bedømt ud fra en sædvanlig, faglig-juridisk målestok. Der vil dog kunne forekomme tilfælde, hvor det ikke kan lægges projekteringslederen til last, at en fejl/mangel i et oplæg fra en rådgiver ikke er blevet opdaget og korrigeret, og i så fald må det vurderes, om der bør placeres et ansvar på rådgiveren.

**6. Arbejdsmiljølovgivning/-regler**

Bygherreforeningens Arbejdsmiljøudvalg har påpeget behovet for en skærpelse af formuleringen vedr. pkt. 9.34 og 9.35. Udvalget ønsker fremhævet, at rådgiveren varetager bygherres pligter, så det sikres at denne overholder lovgivningen på området.

Oprindelig formulering vedr. pkt. 9.34 og 9.35:

*”Såfremt parterne ikke har aftalt omfanget af ydelsen nærmere, er det rådgiveren, som fastlægger ydelsernes omfang.”*

Ændret formulering vedr. pkt. 9.34 og 9.35:

*Såfremt parterne ikke har aftalt omfanget af ydelsen nærmere, er det rådgiveren, som fastlægger ydelsernes omfang. Rådgiveren er dog forpligtet til som minimum at levere ydelserne således, at bygherres pligter inden for gældende love, regler mv. opfyldes og i øvrigt således at arbejdsmiljøkoordinering foretages i overensstemmelse med god projekteringsmæssig skik.*

**A. Anbefalinger om projektspecifikke fravigelser (A1-A2)**

**A1. Projekteringslederens ansvar for at styre det samlede budget**

Nogle bygherrer vil have behov for, at projekteringslederen skal have ansvar for at styre det samlede budget – ikke kun den økonomiske ramme. Tilsvarende kan bygherren have behov for at projekteringslederen styrer det samlede projekt under udførelsesfasen, hvilket i så fald vil ske i samarbejde med byggelederen, som styrer den økonomiske ramme i fasen.

Der kan i så fald være behov for at fravige formuleringer i 2.1.5 om projekteringslederens opgaver vedr. budget og budgetafgrænsning mv. for *den økonomiske ramme* – samt om projekteringslederens opgaver *i udførelsesprojektfasen og i udførelsesfasen*.

Derudover kan der være behov for at fravige formuleringer i 7.1.5 om byggelederens håndtering af *budget for den økonomiske ramme*, *rapport til bygherre om byggeriets økonomiske forløb* samt om *månedlig rapport til bygherre.*

Budgetopfølgningen kan eksempelvis deles, så byggelederen har ansvaret for de dele af budgettet, der vedrører entreprisearbejderne, mens projekteringslederen bevarer ansvaret for det samlede budget.

Bygherren skal være opmærksom på, at en forudsætning for det bredere fokus vil være, at projekteringslederen har indblik i bygherrens dispositioner ang. poster som fx grundanskaffelse, inventar osv.

Se bilag for overblik over hvilke poster, der omfattes af den økonomiske ramme, og hvilke der ligger udover.

**A2. Digitalt materiale i originalformater**

Nogle bygherrer vil have behov for, at forlange digitalt materiale i originalformater, fx hvis man benytter specifikke systemer og særligt programmel til drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

Der kan således være behov for at fravige eller supplere fx 9.7 om *digital aflevering* eller 9.10 om *andre digitale ydelser*

Hermed kan bygherren sikre sig mod den forringelse af data, der kan ske ved ud-/indlæsning til/fra åbent format, når man på forhånd ved, hvilke formater man har brug for i driften.

I forlængelse af 9.7 kan der også anføres specifikke krav til, hvordan digital aflevering foregår løbende i byggeprocessen, så der sikres løbende stillingtagen og så afleveringen af driftsdata (og evt. afhjælpning) ikke trækker unødigt ud.

Bygherren skal være opmærksom på, at krav om aflevering af specifikke filformater kan betyde en forøgelse af prisen og/eller at nogle potentielle bydende afstår fra at byde på opgaven.

**B. Anbefalinger om formuleringer i rådgivningsaftalen (B1-B2)**

**B1. Manglende præcision i** **rådgivers forpligtelser til omprojektering**

Ydelsesbeskrivelsen mangler præcision i forhold til rådgivers forpligtelser til omprojektering samt udarbejdelsen og anvendelsen af det til omprojekteringen hørende besparelseskatalog, jf. ABR 18 § 46.

Det vil derfor indgå i Bygherreforeningens aftaleformular til ABR 18, at det er bygherren – eventuelt efter rådgiverens forslag – der anviser områder i projektet, som skal indgå i et besparelseskatalog, hvorefter rådgiveren er forpligtet til vederlagsfrit at udarbejde forslag til, hvordan projektet kan laves om. Hvis det i forbindelse med rådgiverens arbejde med de pågældende forslag viser sig, at et eller flere områder ikke er egnede til omprojektering, kan bygherren anvise nye områder, som rådgiveren herefter bearbejder. Det er bygherren, der alene beslutter, hvilke områder, der konkret gøres til genstand for den vederlagsfrie omprojektering på grundlag af besparelseskataloget.

**B2. Uløste problemer vedr. funktionsudbud/ entreprenørprojektering**

I den endelige udgave af YBL 2018 blev bilaget med listen over ”Bygningsdele som normalt udbydes i funktionsudbud” fjernet, hvilket potentielt skaber problemer for bygherren.

ABR §14 angiver nemlig, at rådgiveren skal udføre al projektering, medmindre der er aftalt entreprenørprojektering, eller det er sædvanligt, at dele af projektet projekteres af entreprenøren. Men med fjernelsen af bilaget er det hverken i betænkningen til ABR eller i YBL angivet, hvad der er sædvanligt. Det angives dog i betænkningen, at en udtrykkelig aftale vil gælde forud for, hvad der er sædvanligt.

Bygherreforeningen vil komme med forslag til en liste over bygningsdele, som normalt udbydes i funktionsudbud, der indsættes i aftaleformular som udgangspunkt for bygherrens indgåelse af en konkret aftale med rådgiveren jf. ABR 18. Som grundlag for bygherrens konkrete stillingtagen til, om listen er passende i den konkrete situation, overvejes som vejledning at have en bruttoliste med bygningsdele, hvor ud fra der kan tages udtrykkelig stilling til entreprenørprojektering, hvis der er behov for det.

På den måde søges det undgået, at bygherren glemmer at tage konkret stilling og dermed havner i den usikre situation, at ”det der er sædvanligt” af rådgiveren lægges ud til entreprenørprojektering.

Det skal bemærkes, at disse overvejelser spiller sammen med indførelse af projektforslag som minimumsniveau for rådgiverens indsats ved entreprenørprojektering, anvendelsen af grænsefladeskema, definition af udbudsprojekt samt anvendte honorarformer og krav til underentreprenører.

**Bilag:**

**Eksempel udarbejdet for Bygherreforeningen af KOSMOS (**[**www.kosmosdk.com**](http://www.kosmosdk.com)**)**





