



Guide

Håndtering af konkurser

10 gode råd til bygherrer

Konkurser er en stor udfordring for bygherrens projekt

Bliver man som bygherre ramt af en entreprenørkonkurs, kan det have store konsekvenser for det aktuelle projekt. Det medfører ofte forsinkelser, ekstraomkostninger, kvalitetsproblemer (muligvis) og øget kompleksitet i forbindelse med at finde en ny entreprenør til at færdiggøre arbejdet. Endvidere kan bygherre lide økonomiske tab som følge af en entreprenørkonkurs, da det kan være nødvendigt at afholde ekstraomkostninger til at finde en ny entreprenør, gennemføre retssager, samt finde flere interne og eksterne ressourcer til håndtering af konkursen og betale for eventuelle mangler forårsaget af den konkursramte entreprenør.

Det sker i disse år oftere og oftere – men heldigvis stadig forholdsvis sjældent. Mange bygherrer er ikke forberedt og derfor rådvilde, hvis de rammes af en konkurs. Der skal handles hurtigt og en række spilleregler ændres pludseligt: Aftaler opleves ikke længere som gældende og interesser i sagerne indsnævres.

Denne publikation giver en kort og praktisk introduktion til, hvad en entreprenørkonkurs indebærer for bygherren, hvad bygherren skal være opmærksom på samt gode råd til, hvad bygherren skal gøre i forhold til en konkurs – både hvordan bygherre bør forberede sig, og hvordan man aktivt skal håndtere en konkurssag.

Bygherrer bør bruge publikationen til at være forberedt – for der skal handles hurtigt på en række områder, når konkursen rammer. Men konkurser er også en særlig disciplin indenfor entrepriseretten, og det anbefales at søge råd hos specialister (f.eks. en advokat med ekspertise i håndtering af konkurser), hvis man rammes af en entreprenørkonkurs.

Kolofon:

Publikationen er udarbejdet af Bygherreforeningen i regi af foreningens Markedsudvalg.

Stor tak til:

Michael Nielsen-Elgaard (KAB) og John Engelstrup (Enemærke & Petersen) for at give input til publikationen og til Mikael Kenno Fogde for input, kvalitets sikring og afsnit om garanti. Endvidere er der hentet inspiration og råd i Byggeri Københavns interne vejledning "Håndtering af konkurs" fra 2022 samt fra oplæg og figur fra Anders Nørgaard Sørensen fra Molt Wengel.

Foto: Kontraframe og Unsplash

**BYGHERRE
FORENINGEN**

Indhold

Konkurser er en stor udfordring for bygherrens projekt.....	1
Hvad er en entreprenørkonkurs?.....	4
Kan man gardere sig i udbuddet?	6
Er der en konkurs på vej?	7
10 råd: Hvad bør bygherren gøre ved en konkurs?.....	8
Særligt om garanti og garantistiller	18
Samspillet med entreprenøren.....	20

Hvad er en entreprenørkonkurs?

En entreprenørkonkurs refererer til situationen, hvor en entreprenørvirksomhed ikke længere er i stand til at opfylde sine økonomiske forpligtelser og bliver erklæret konkurs af skifteretten. Et konkursdekret betyder, at virksomheden ikke længere kan fortsætte sin normale drift, og dens økonomiske aktiviteter håndteres af en kurator, der udpeges af retten.

En entreprenørkonkurs kan have betydelige konsekvenser for forskellige parter involveret i bygge- og entreprenørprojekter. Dette inkluderer underentreprenører, ansatte, leverandører, rådgivere, bygherrer, finansieringsparter, garantistiller og slutbrugere. Alle disse interessenter kan blive påvirket af konkursen og kan have økonomiske og retlige interesser i forbindelse med entreprenørens resterende arbejder og udestående betalinger.

Ved en entreprenørkonkurs overtager kuratoren styringen af virksomhedens aktiver og forsøger at opnå en økonomisk afvikling af konkursboet. Dette indebærer en vurdering af virksomhedens aktiver og passiver, herunder igangværende projekter, kontraktforpligtelser, udestående betalinger og økonomisk ansvar.

For bygherren, der er direkte kontraktpart med den konkursramte entreprenørvirksomhed, er det vigtigt at håndtere konkursen på en hensigtsmæssig måde. Dette kan involvere intern håndtering, herunder varsling af relevante medarbejdere, stop af betalinger, omorganisering af bygherrens team og inddragelse af ekstern juridisk bistand, bank eller lejere/brugere. Endvidere er håndtering af byggepladsen, herunder sikring af materialer og dokumentation samt etablering af kommunikation og samarbejde med kuratoren og garantistillerne, også vigtige skridt.

Efter en entreprenørkonkurs kan der opstå behov for genudbud og refinansiering af det pågældende byggeprojekt. Dette kræver nøje planlægning af opgaverne, da bygherren skal budgettere færdiggørelsen og sikre, at restarbejderne bliver udført korrekt. I en entreprenørkonkurs er det vigtigt at have klare retningslinjer og en beredskabsplan på plads for at håndtere situationen på en effektiv og rettidig måde.



Tre vigtige roller

Konkursboet henviser til aktiver og passiver i den virksomhed, der er gået konkurs (i denne vejledning er det den konkursramte entreprenør). Når en virksomhed går konkurs, mister den kontrollen over sine aktiver og bliver sat under administration af en kurator. Nogle gange omtaler man "Boet" som virksomheden samt dem, der repræsenterer den insolvente virksomhed og dens interesser i konkursprocessen. Boet har til opgave at sikre, at aktiverne forvaltes og realiseres bedst muligt til fordel for kreditorerne og i overensstemmelse med konkursloven.

Kurator er en uafhængig og professionel person, typisk en advokat eller revisor, der er udpeget til at administrere og håndtere den insolvente virksomheds aktiver under konkursen. Kuratoren fungerer som en slags administrator, der varetager kreditorernes interesser ved at vurdere virksomhedens økonomiske situation, realisere aktiver og fordele provenuet blandt kreditorerne i overensstemmelse med loven og prioriteringerne fastsat i konkursloven. Kuratoren arbejder i samarbejde med boet, men har sin egen rolle og ansvar for at sikre en retfærdig og lovlig fordeling af midlerne fra den insolvente virksomheds aktiver til de berørte parter.

Garantistiller er en part, der har stillet en garanti eller sikkerhed for en entreprenørs eller en virksomheds ydeevne eller opfyldelse af kontraktlige forpligtelser. I tilfælde af konkurs eller manglende opfyldelse af forpligtelser kan garantistilleren blive inddraget for at dække eventuelle tab eller sikre, at arbejdet bliver færdiggjort i overensstemmelse med kontraktuelle forpligtelser. Hvis den entreprenør, der udfører byggeriet, går konkurs eller ikke kan opfylde sine forpligtelser, kan garantistiller blive bedt om at træde til for at dække omkostningerne ved at færdiggøre projektet eller kompensere for eventuelle økonomiske tab, som kreditorerne eller bygherren lider på grund af den insolvente virksomheds konkurs. Garantistilleren har en juridisk forpligtelse til at opfylde garantien i henhold til aftalte vilkår og betingelser i garantikontrakten.

Kan man gardere sig i udbuddet?

Som bygherre kan man ønske sig, at man gennem udbud og kontrakter kan sikre sig mod at stå med en konkurs, efter kontrakten er underskrevet. Bygherren kan ved prækvalifikation af entreprenører til en opgave spørge ind til økonomiske nøgletal for at sikre, at man får tilbud fra sunde virksomheder med en solid økonomi. Ofte efterspørges oplysninger om virksomhedernes likviditet, soliditetsgrad eller egenkapital i henhold til seneste regnskab for at se, om virksomheden er økonomisk rustet til at løse opgaven. Samtidig spørges der ofte til omsætning for at vurdere om virksomheden har en tilstrækkelig størrelse i forhold til opgaven.

- Omsætning: Er virksomheden stor nok til at løfte opgaven?
- Soliditet og egenkapital: Hvor robust er virksomheden?
- Likviditet: Kan virksomheden betale sine regninger (på den korte bane)?

Sandheden kan skjules

Det er dog muligt for en virksomhed at skjule økonomiske problemer i regnskaberne, og derfor er det begrænset, hvilken sikkerhed disse nøgletal giver. Det seneste regnskab er f.eks. et øjebliksbillede og ikke nødvendigvis et retvisende billede for udviklingen og historikken i virksomheden. Eksempelvis kan en entreprenør i regnskabet inkludere arbejder, som man ikke har fået betaling for. Det giver en høj, men uægte soliditetsgrad, som kan betyde, at virksomheden straks går konkurs, hvis de f.eks. mister en opgave eller dømmes i en voldgiftssag.

Hvis man skal afsløre en "ustabil" tilbudsgiver, skal man ofte dykke længere ned i regnskaberne, og det kan være en opgave, der kræver særlige kompetencer i forhold til at aflæse virksomhedsregnskaber.

Man skal f.eks. være opmærksom på, at dårlige regnskaber ikke er en garanti for, at en virksomhed er ved at gå konkurs. Men tegn på dårlig økonomi kan også betyde, at samarbejdet udfordres fra starten. Fylder økonomien (for) meget i entreprenørens fokus, ryger den fleksibilitet, som nogle gange skal til for at få et samarbejde til at fungere.

Kan der stilles garanti?

Typisk vil en entreprenørs garantistiller kigge lidt mere ned i regnskaberne, når der skal gives garanti. Hvis det efter aftaleindgåelse viser sig, at entreprenøren ikke kan stille garanti, er det grund nok til, at bygherren kan ophæve kontrakten.

Er der en konkurs på vej?

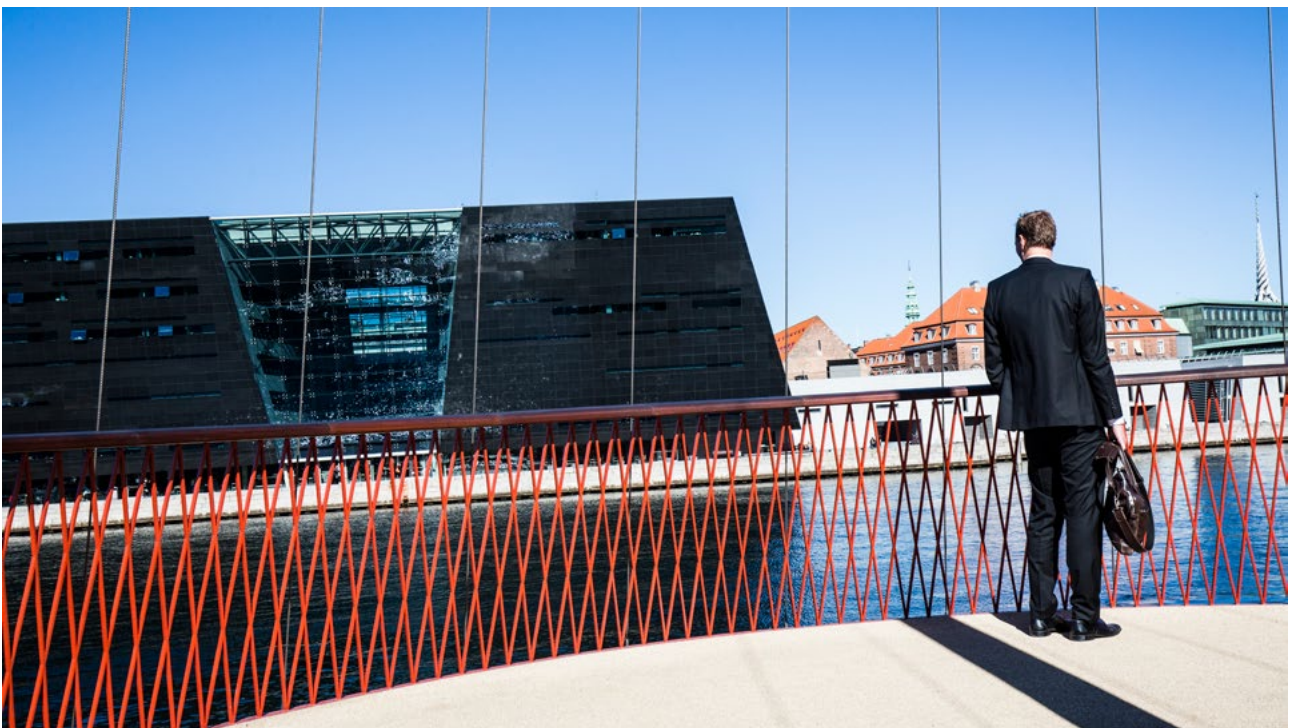
Der kan være mange måder at opdage en konkurs. Aktuelle konkurser kan følges på Statstidende.dk., gennem skifteretten samt Sø- og Handelsretten. Herudover opgør Licitationen.dk, Dagensbyggeri.dk m.fl. ugentligt konkurser i byggebranchen. Men disse kanaler er ikke altid hurtige nok – og særligt ikke, når der er brug for at handle hurtigt ved en konkurs.

Som bygherre er der en række tegn, man bør være opmærksom på. Nogle gange hører man rygter - eksempelvis at entreprenøren har svært ved at betale regninger, løn med mere. Disse rygter kommer ofte først gennem medarbejdere eller underentreprenører/leverandører, som man måske ikke er tæt på som bygherre.

Andre tegn kan være, at entreprenøren:

- mangler penge til løn eller materialer
- virker stresset
- ikke overholder aftaler eller er svær at komme i kontakt med
- går i stå på opgaven
- har svært ved at stille garanti
- ofte udskifter underentreprenører.

Man skal dog ikke drage forhastede konklusioner, da disse tegn også kan være tegn på travlhed, højkonjunktur eller dårlig ledelse. Endvidere kan rygter have den slagside, at de kan være medvirkende til, at virksomheden går konkurs. Så det kan være en svær balancegang at navigere i.



10 råd: Hvad bør bygherren gøre ved en konkurs?

Det er naturligvis altid godt at være opmærksom og have nogle fokuspunkter i forhold til, hvordan en konkurs kan spottes, men mange gange kommer konkursen som lyn fra en klar himmel. Konkurser kommer aldrig belejligt, og man kan ikke vaccinere imod dem.

Derfor er det vigtigt at være beredt med nedskrevne retningslinjer, så man ved, hvilke tiltag der skal iværksættes. Disse retningslinjer skal naturligvis udbredes i organisationen, så alle projektledere med flere ved, hvordan de skal handle. Konkurser har naturligvis fælles træk og jura, men alle sager er forskellige, så der er brug for at kunne tilpasse indsatsen.

Regler vedrørende konkurs findes i AB18 §61 og §63 og ABT18 §59 og §61 samt Konkursloven.

Bygherrens opgaver i konkursforløbet

En konkurs kan berøre byggesager fra starten af udførelsesperioden og til 5 års-synet er gennemført. Bliver man som bygherre gjort opmærksom på, at ens entreprenør er gået konkurs, er der en række opgaver og aktiviteter, der skal sættes i gang – både internt og eksternt. Og mange af dem skal iværksættes med det samme! Både for at sikre, at der ikke forsvinder værdier fra projektet, og fordi konkursreglerne er bundet op på meget stringente tidsfrister.

Her er 10 råd til, hvordan man som bygherre kan navigere igennem en entreprenørkonkurs:

Man skal være beredt – vi kan ikke vaccinere os mod problemer

- Bygherre

1 Vær forberedt

En entreprenørkonkurs kan komme som lyn fra en klar himmel for bygherren. Det er vigtigt at have forberedt sig og have en "beredskabsplan", som eksempelvis kan indeholde de efterfølgende punkter. Planen skal være kendt i bygherreorganisationen – f.eks. som en del af interne projekthåndbøger eller procedurer, så den hurtigt kan aktiveres.

Forberedte procedurer

Byggeri København har en intern guide "Håndtering af konkurs", som bl.a. indeholder et simpelt skema over, hvilken aktion der skal tages og af hvem.

2 Informer om konkursen (straks ved konkurs)

Det er vigtigt hurtigt at få orienteret relevante dele af egen organisation om konkursen – f.eks. projektledelse, ledelse, jura (internt eller tilknyttet advokat), økonomi og øvrige kolleger. Der kan være flere grænseflader, som skal aktiveres – eksempelvis hvis man har flere projekter med samme entreprenør eller underentreprenører, som går igen på flere projekter, og som pludselig kan komme i klemme af en entreprenørs konkurs.

Det kan også være, at der skal omorganiseres eller tilføres ressourcer til projektledelsen i en periode, indtil projektet er kommet videre.

Ved en entreprenørkonkurs er der en række eksterne interessenter, der bør kontaktes og orienteres. Det kan i første omgang være egen advokat, men også kurator og garantistiller. Endvidere skal man orientere projektets interessenter: Andre virksomheder skal orienteres om, hvordan arbejdet fortsætter (eller stoppes), og brugere skal orienteres om forstyrrelser og forsinkelser.

3 Stands betalinger (straks ved konkurs)

Bygherre skal hurtigt sørge for at standse betalinger til den konkursramte entreprenør – både på den konkrete sag og eventuelt andre sager med den pågældende entreprenør. Selvfølgelig skal man betale for udført arbejde, men det er vigtigt, at bygherre ikke betaler fakturaer, før kurator har opgjort konkursboet. Men beløbene (inkl. forventede fakturaer) bør afsættes som skyldige omkostninger.

En konkurstruet entreprenør kan have forsøgt at fakturere mere arbejde, end der er udført, for at sikre egen likviditet. Har man mistanke om, at dette foregår, er det endnu vigtigere, at der løbende opgøres stade for det udførte arbejde.

Typisk får bygherre besked om at skulle betale mellemværende til konkursboet. Det bør man også holde igen med, indtil man har opgjort den samlede økonomi. Ved at holde tilbage risikerer bygherren "kun" at skulle betale renter af mellemværendet, men det tab, bygherren lider, vil ofte være større end det, der skyldes, og derfor er det godt at have i baghånden til at modregne i mellemværender (*før* man trækker på garantien).

4 Sikre byggepladsen (straks ved konkurs)

Noget af det første, der skal gøres ved en entreprenørkonkurs, er, at man lukker byggepladsen af, indtil man har et overblik over stade, leverede materialer mv. De materialer, der er på byggepladsen, er i udgangspunktet bygherres ejendom, og derfor bør entreprenør og underentreprenører nægtes adgang. Der kan være medarbejdere eller underentreprenører, der forsøger at redde værdier ved at tage materialer (leverede eller indbyggede) eller materiel fra byggepladsen. Derfor skal bygherren hurtigst muligt sørge for at aflåse byggepladsen samt materialeoplag og materiel. Man kan overveje at benytte et vagtselskab og videoovervågning (hvis man ikke allerede har det på byggepladsen), og eventuelle vagter skal også instrueres i, at der nu er en ny situation med forhøjet sikring.

Det er en god idé, at man straks laver en fotoregistrering af alt på byggepladsen (inkl. det udførte arbejde). Endvidere bør bygherre lave en første staderapport på de udførte arbejder.

Byggepladsen og materialer skal også sikres mod vejrlig, så man skal sørge for at få afdækket byggeri og materialer, så de ikke er sårbare i den tid, der går, før arbejdet kan fortsætte.

5 Skab overblik over stade

Der gennemføres en stadeopgørelse, når kurator kommer på projektet. Bygherren indkalder til stadeopgørelse, men bygherren bør inden da (hurtigt og inden for en uge) etablere en foreløbig stadeopgørelse (enten selv eller via rådgivers byggeledelse eller fagtilsynet) for at få et retvisende situationsbillede.

Stadet bør opgøre:

- hvilket materiel og hvilke materialer forefindes
- stade på arbejdet og pladsen
- hvilke kontraktlige forpligtelser mangler
- hvilke mangler der er ved det udførte – både det, der er halvt og helt færdigt.

Stadet kan gennemføres med brug af lister, beskrivelser, beregninger og fotoregistrering. Som del af staderegistreringen bør bygherren få lavet en liste over mangler til brug ved reklamation. Laves der en stadeopgørelse med kurator senere, kan den foreløbige stadeopgørelse bruges til sammenligning, samt om der er materialer eller materiel, der er forsvundet fra byggepladsen i mellemtiden. Det er en god idé at bruge tilbudslisterne som struktur for stadeopgørelsen.

Samarbejdet med skønsmand/staderegistrant

Bygherre bør selv hurtigt opgøre stade (inden for en uge). Vedlæg stadevurderingen som bilag til jeres stadetema for at være proaktiv og sikre, at skønsmanden har set de samme ting, som I selv har. Det er svært at få en skønsmand til at omgøre egen erklæring senere, ligesom det forsinker processen, hvis skønsmanden skal tilbagekaldes for at foretage tillægsregistreringer.

Få registreret fejl og mangler, så de indgår i stadevurderingen og/eller kan være genstand for et selvstændigt syn og skøn. Fremsend også kvalitetssikringsmateriale til skønsmand, så denne også kan gennemgå det som del af stadevurderingen. Spørg ikke nødvendigvis skønsmanden, hvad det koster at færdiggøre. Den prisætning kommer naturligt i forbindelse med, at restentreprisen genudbydes og konkurrenceudsættes.



6 Gennemgå aftaler og økonomi

Ved en konkurs skifter stemningen på et projekt meget hurtigt, og selvom man havde et godt samarbejde, fokuserer parterne pludseligt/naturligt på at sikre egne interesser, værdier og jobs. Det er en god idé at gennemgå alle aftaler og understrege, hvad der gælder. Udover entrepriseaftale og tillægsaftaler med entreprenører, kan det også være en god idé at finde forsikringsaftaler, garantier (læs mere om dette senere) med videre frem og se, hvordan de spiller sammen med konkursen.

Man skal også være særlig opmærksom på ordlyd og præcision, hvis man indgår nye aftaler under konkursperioden, og alle aftaler skal være skriftlige. Det er her også ekstra vigtigt at følge skriftligt op på mundtlige aftaler, så man har dokumentationen i orden.

Sammen med stadeopgørelse og gennemgang af aftaler laves også et overblik over økonomien – hvad er forbrugt? Hvilket økonomisk mellemværende er der med entreprenøren? Og hvor mange ressourcer skal der bruges til færdiggørelsen?

Tip: I forhold til boet står bygherre ofte langt nede på listen af kreditorer, og chancen for at få penge ud er lille. Brug derfor energien overfor garantiselskabet – det er dem, der har de penge, bygherren skal have.

7 Udarbejd et finansieringsbudget for færdiggørelse

Der skal udarbejdes et finansieringsbudget for færdiggørelse, som bør indeholde:

- Anlægsbudget for færdiggørelse (restentreprise-sum på "gamle" entrepriseaftaler)
- Omkostninger som følge af konkurs kan f.eks. være:
 - Sikring af byggeplads
 - Reetablering af byggeplads
 - Entrepriseudgifter via genudbud
 - Fordyrelser som følge af forsinkelse
 - Renteudgifter øges
 - Ekstraudgifter til rådgiver
 - Eget ekstra timeforbrug (bygherre/forretningsfører)
 - Ekstraomkostninger til forsikringer
 - Advokatsalær.

Summen af disse er omkostningen til at gøre byggeriet færdig, og den er højst sandsynlig højere end den garantisum, som bygherren kan få.

En ny plan og budget skal typisk godkendes i egen organisation, bank og eventuel myndighed/kommune.

Garantistiller skal tilskrives hurtigt for at sikre, at garantien opretholdes og kan bruges til at dække eventuelle meromkostninger ved videreførelse med ny entreprenør eller udbedring af mangler. Læs mere om træk på garantien i næste kapitel.

Vil bygherren ændre organisering?

Som bygherre skal man overveje, om man vil fortsætte med samme interne organisering, eller om der er brug for at sætte andre kompetencer på for at køre projektet i mål.

Der skal ske en opdatering af tidsplan og budgetter, og det kan være nødvendigt at finde ekstra ressourcer til at sikre, at projektet kan afsluttes ordentligt. Merudgifter til dette kan indregnes i det krav, der stilles til boet eller garantistiller.

Fortsættelse af byggeprojektet

Bygherre må overveje, hvilken løsning der forekommer mest hensigtsmæssig i forhold til byggeriets færdiggørelse. Dette sker typisk i et samspil med kurator og den vej, som kurator ønsker at gå.

Når kurator går ind i konkursen, kan de i henhold til konkursloven vælge, om arbejdet skal fortsættes af konkursboet (kontrakten overtages på samme vilkår), eller om der skal laves en endelig stadeopgørelse og eventuelt krav mod konkursboet og garantistiller. En anden mulighed er, at bygherre og kurator indgår en trepartsaftale med en ny entreprenør, som forholdsvis simpelt kan videreføre projektet. Den ønskede løsning er afgørende for, hvordan og hvor hurtigt bygherre skal agere overfor kurator.

A. Konkursboet indtræder i aftalen

Typisk vil kurator kun bruge muligheden for at videreføre aftalte arbejder, hvis det vurderes mest hensigtsmæssigt for kreditorerne, og ofte er et byggeprojekt med en konkurs forbundet med så stor risiko, at det ikke er interessant at videreføre arbejdet. Konkursboet kan vælge at ansætte personer fra den konkursramte entreprenør til at færdiggøre projektet.

Det er dog meget sjældent, at kurator vil overtage projektet. Det vil typisk være, hvis der er lille risiko eller hvis man kan afslutte projektet indenfor overskuelig tid – f.eks. hvis man er meget tæt på aflevering, og betalingsplanen indeholder en del udeståender, eller hvis entreprisen er afleveret, og konkursboet vurderer, at man "nemt" kan få udløst det tilbagehold i entreprisensummen der er f.eks. for 1-års gennemgang.

For at komme videre skal bygherre bede om kurators stillingtagen til videreførelse, og denne skal snarest muligt vende tilbage med sin beslutning.

Vælger kurator, at arbejdet og entreprenøren kan fortsætte, bør bygherre være meget opmærksom på processer og samarbejde i den efterfølgende periode – også hvordan forholdet mellem entreprenør og underentreprenører er.

Vælger konkursboet ikke at indtræde i aftalen (eller svarer boet ikke rettidigt på bygherrens forespørgsel om indtræden), kan bygherren ophæve aftalen. Ophævelsen bør altid være skriftlig.

- Disse regler er beskrevet i AB18 §§ 61 og 63.

B. Muligheden for en trepartsaftale

Det kan være en god mulighed for alle parter at afsøge muligheden for at indgå en trepartsaftale mellem bygherre, kurator (konkursboets repræsentant) og en ny entreprenør. Ved en trepartsaftale indtræder konkursboet kort fortalt formelt i den eksisterende aftale, men overdrager alle rettigheder og forpligtelser i henhold til aftalen til ny entreprenør. Dette kan være en effektiv måde at komme hurtigt og godt videre med projektet. Hvis bygherren ønsker at holde denne mulighed åben, skal man undgå at give kurator en kort og skarp deadline for at svare på, om de vil indtræde i aftalen. En for kort frist kan forhindre kurator i at vurdere muligheden for en trepartsaftale grundigt, hvilket typisk vil resultere i et afslag.

Ønsker man at afsøge denne mulighed, bør bygherren i stedet ringe til kurator og uformelt høre, om konkursboet er villigt til at indgå i en trepartsaftale. Hvis kurator er åben for at undersøge mulighederne, bør bygherren give dem lidt tid til dette. Hvis konkursboet ikke er interesseret, bør bygherre sikre sig en skriftlig bekræftelse på dette fra konkursboet og derefter gå videre med ophævelse af aftalen og genudbud.

Bygherre og kurator skal vurdere, om det kan svare sig at indgå en trepartsaftale. Der er forskel på hvor stramme reglerne er i forhold til henholdsvis de offentlige og de private bygherrens muligheder for at indgå en trepartsaftale. For de offentlige bygherren skal følgende være opfyldt:

- Udbudslovens §182 nr. 2 (se boks)
- Ny entreprenør skal opfylde de oprindelige krav til egnethed (udvælgelseskriterier)
- Den nye entreprenør skal indgå den samme kontrakt, som den konkursramte entreprenør havde

En fordel ved trepartsaftalen er, at bygherren kan undgå en ny udbudsrunde, hvilket sparer tid og ressourcer. Desuden kan man undgå fordyrelser ved at bibeholde underentreprenører på de oprindeligt aftalte vilkår. Samtidig får man en ny entreprenør ind, som påtager sig ansvaret for opgaven og færdiggørelsen.

De private bygherrer har lettere forudsætninger for at indgå en trepartsaftale, da der er bedre mulighed for tilpasninger samt at bygherre eller konkursboet kan forhandle med entreprenører forud for indgåelsen af en trepartsaftale.

OBS: Det kan være en god idé at lave en trepartsaftale, for at komme godt og hurtigt videre, men det er også en "opgave", der kræver at man er skarp på juraen. Det anbefales, at man søger juridisk bistand fra en, der har ekspertise indenfor konkurser og denne type aftaler – bl.a. for at sikre, at aftaler, garanti m.v. håndteres korrekt.

Udbudslovens §182

Udskiftning af den oprindelige leverandør anses ikke som en ændring af grundlæggende elementer i kontrakten, når udskiftningen sker som følge af

1. en klar, præcis og entydig ændringsklausul eller -mulighed, jf. § 179, eller
2. hel eller delvis indtrædelse i den oprindelige leverandørs rettigheder som følge af den oprindelige leverandørs omstrukturering, herunder i form af overtagelser, fusioner, erhvervelser eller insolvens, når de oprindelige kriterier for kvalitativ udvælgelse opfyldes, og når udskiftningen ikke medfører andre grundlæggende ændringer af kontrakten og ikke har til formål at omgå anvendelsen af denne lov.



9 Genudbud

Skal man finde en ny entreprenør, er der forskellige muligheder. Er man tidligt i projektet, vil man nok genudbyde opgaven, men hvis man er nået forholdsvis langt, kan det være en simplere løsning at benytte delydelsesreglen eller udbudslovens ændringsregler. Det er risikofyldt for en entreprenør at overtage en kuldsejlet hovedentreprise, og er det ikke muligt at finde en ny hovedentreprise, kan det være nødvendigt at dele en hovedentreprise ud i fagentrepriseser for at få entreprenører til at byde på opgaven med at færdiggøre byggeriet efter en konkurs. Dette betyder både en større risiko for bygherren samt en større styringsopgave for bygherren eller dennes rådgivere.

Et genudbud kan være en svær størrelse. Bygherre er nødt til at vurdere prisen på at færdiggøre opgaven. Samtidig er det ikke nødvendigvis en god opgave at overtage for en ny entreprenør, da det kan tage lang tid at få overblik over, hvor langt den tidligere entreprenør er nået, hvad der mangler, og om kvaliteten af det udførte er god nok.

Bygherren må alt andet lige regne med, at et tilbud på færdiggørelsen af en opgave bliver dyrere, når det er en ny entreprenør, der skal udføre den (og måske også dyrere end de 15%, der er afsat i garantisummen). Endvidere vil en ny entreprenør have let ved at komme med ekstrakrav på baggrund af den tidligere entreprenørs arbejde og mangler. En hurtig måde at komme videre på er, at man finder en ny entreprenør, der kan overtage entreprenørstyringen og aftalerne med UE. Problemet er dog ofte, at UE har penge til gode, som bygherren må forholde sig til.

Private bygherrer behøver ikke at genudbyde, men kan direkte finde en ny entreprenør til at overtage arbejdet. Det giver også en lettere mulighed for at fortsætte med samme underentreprenører, men den private bygherre skal også være opmærksom på, at disse kan have penge i klemme, som de søger at hente ind i videreførte aftaler.

10 Genstart og færdiggørelse

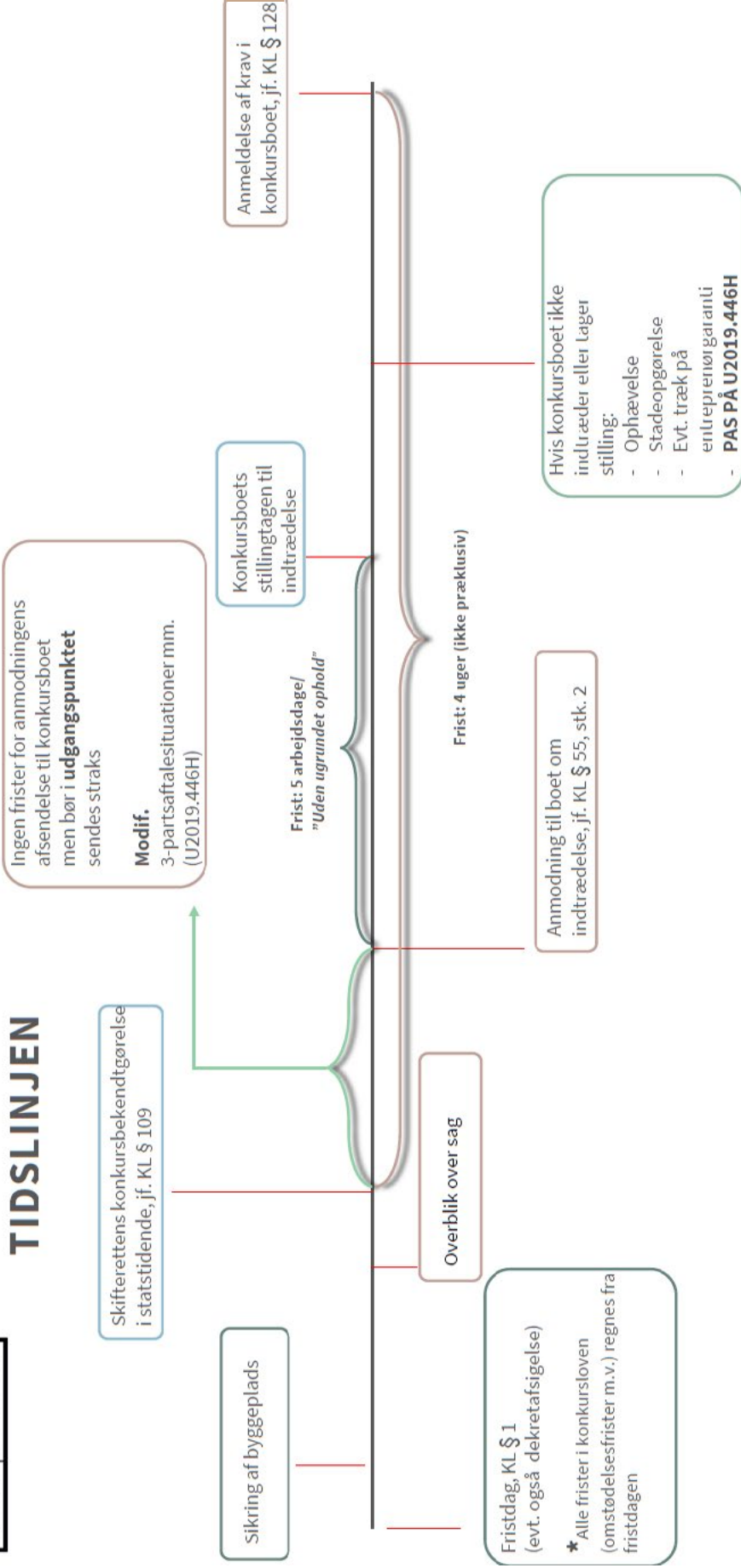
Selvom projektet kommer i gang igen, er der stadig mange opgaver, der skal løses. Nye tidsplaner, budgetjusteringer og refinansiering af projektet kan være store problemer for bygherren og kan også påvirke brugere mv. Der er også et stort arbejde med at opgøre økonomisk mellemværende og anmelde krav overfor konkursbo og garantistiller. Entrepriseudgifter ved genudbud er den reelle merudgift, men der følger en masse afledte omkostninger med, som også skal opgøres som krav.

- Som nævnt bør bygherre også overveje, om der skal ske en omorganisering i bygherrens team eller tilføres ekstra ressourcer (herunder også juridisk bistand). Arbejdet med at færdiggøre projekter, der har været ramt af en konkurs, er omfattende og kræver mere struktur og opfølgning end ellers. Det kan kræve særlige personprofiler.

Hvad	Hvornår	Jurist	Projektleder
Kontakt økonomi og stands alle betalinger.	STRAKS		X
Fysisk besigtigelse og tyverisikring hvis nødvendigt.	STRAKS		X
Spørg konkursbo, om de vil indtræde.	Hurtigst muligt	X	
Send foreløbigt krav til konkursbo.	0-4 uger	X	(Bidrager)
Iværksæt undersøgelse af mangler og økonomisk krav med egen rådgiver.	Hurtigst muligt	(Bidrager)	X
Såfremt konkursbo ikke indtræder; send skriftlig ophævelse.	Hurtigst muligt	X	
Indkald garant og konkursbo til stadeopgørelse (inkl. eventuelt tredjepart/rådgiver).	Samtidig med ophævelse	X	
Stadeopgørelse.	1-5 dage efter indkaldelse	(Deltager)	X
Send opgjort krav til garantiselskab og konkursbo (der kan være "ikke-endelige" krav).	Hurtigst muligt	X	
Ny udbuds-/tildelingsstrategi iht. konkret vurdering.	Snarest	(Bidrager)	X
Internt notat til senere håndtering konkursbo.		(Bidrager)	X

Figur: Bygherrens opgaver i konkursprocessen (Kilde: Byggeri Københavns vejledning "Håndtering af konkurs")

TIDSLINJEN



Tidslinje, der viser nogle af de juridiske "milepæle" ved en konkurs [figuren er udarbejdet af MoltWengel].



Særligt om garanti og garantistiller

Der har i 2023 været nogle situationer (og sager), som har givet en særlig opmærksomhed til entreprenørgarantien i forbindelse med en konkurs.

Der er ikke grundlæggende lavet om i den måde, som entreprenørgarantier fungerer på. Garantien tjener til fyldestgørelse af alle krav, som bygherren har (mod entreprenøren) i anledning af aftaleforholdet - der er ikke krav om, at entreprenøren har forårsaget tabet. Sikkerheden gælder også uden for konkurs, selvom konkurs er den klart mest sete årsag til garantitræk.

AB 18 § 9 stk. 11 gælder (som den plejer):

- Bygherren skal formulere en trækskrivelse til kurator og garantiselskabet.
- Skrivelsen skal være nogenlunde præcis på, hvilke poster der trækkes for og den samlede værdi.
- Garantiselskabet og/eller konkursboet har derefter 10 arbejdsdage til at udbetale eller indbringe for Voldgiftsnævnet.

Overholder selskabet ikke det, er det i sig selv betalingsmisligholdelse, og det bliver et selvstændigt krav, som er uafhængigt af indsigelser overfor mangler, deres værdi osv.

Træk på entreprenørgarantien

Bygherren bør snarest muligt efter entreprenørens konkurs overveje at kontakte garantistiller med henblik på at få udbetalt det tabte beløb ved entreprenørens konkurs. Ifølge AB 18 § 9 stk. 11 skal det skriftlige træk på garantien ske ved samtidig henvendelse til entreprenøren her kurator, hvor der redegøres for misligholdelsen (varsel om ophævelse af entrepriseaftalen til kurator) samt angivelsen af de krav og det beløb, man ønsker udbetaling for.

Det kan sædvanligvis gøres med en kort beskrivelse af projektet og med en række vedlagte dokumenter så som entrepriseaftalen med bilag, stadeopgørelsen i forbindelse med ophævelsen, hvis den er udført,

Sådan gør du

Et tip til sikring af, at stadeopgørelsen ikke forårsager en nedskrivning af garantien, er at fremsætte en foreløbig trækskrivelse til garantistiller og entreprenør. Trækskrivelsen vil indeholde mange af de samme oplysninger og bilag, men uden en stadeopgørelse og uden en endelig økonomisk opgørelse. Den økonomiske opgørelse vil alene indeholde de tabsposter, som bygherrens egne folk eller bygherrens rådgiver har udregnet. Det giver netop ikke garantistiller en forventning

om, at stadeopgørelsen medfører aflevering af byggeriet til bygherre med nedskrivning til følge, da trækskrivelsen er fremsendt forud for stadeopgørelsen.

Når stadeopgørelsen er gennemført, kan bygherren snarest efter fremsende den endelige trækskrivelse med den endelige økonomiske opgørelse til udbetaling.

eksempelvis ændringslog, aftalesedler, protokoller fra før gennemgang og aflevering eller lignende. Alt sammen til anskueliggørelse af de krav, som gøres gældende over for garantistiller.

- Desuden bør skrivelsen opgøre de økonomiske poster, som udgør det samlede beløb til træk på garantien.
- Herefter har garantistiller 10 arbejdsdage til at udbetale det krævede beløb eller anmode om en sagkyndig beslutning om den stillede sikkerhed efter AB 18 § 67.
- Højesterets afgørelse U2019.446H samt efterfølgende kendelser fra Voldgiftsnævnet tilsiger, at bygherren bør fremsende trækskrivelsen **så hurtigt som muligt efter stadeopgørelsen**, så garantiselskabet ikke får en berettiget forventning om, at byggeriet med stadeopgørelsen reelt er afleveret til bygherren, hvorfor garantien kan nedskrives til 10 procent.

Tip: Overvej at indføje i jeres entreprisekontrakter, at garantien løbende opskrives forholdsmæssigt, når der tilkøbes mange ekstraarbejder. Det kan ikke gøres, hvis først entreprenøren er gået konkurs.

Samspelet med entreprenøren

En konkurs er en dårlig situation for alle parter. De største problemer ligger hos den ramte entreprenør, men det rammer også både bygherren og alle andre aktører i projektet. I mange tilfælde er der en række muligheder, der lukker ned, når konkursen indtræffer, men der er også muligheder for at løse nogle af problemerne, hvis man har et godt samspil med entreprenørerne før, under og efter konkursen.

Dit, mit eller vores problem?

Det er sjældent, at entreprenøren er åben om egne økonomiske problemer, og derfor bliver omverdenen heller ikke involveret i disse. Der er forskellige faktorer, der udløser en konkurs – blandt andet når entreprenøren ikke kan betale sine regninger, fordi de ikke har likviditet.

Typisk vil entreprenøren forsøge at skaffe likviditet ved at fakturere bygherren, og penge i kassen kan give entreprenøren mere tid til at få reddet virksomheden. Som bygherre skal man være opmærksom på ikke at betale for arbejder, der ikke er udført, men man kan jo godt ændre faktureringsstakten med entreprenøren, så de kan fakturere oftere og dermed skaffe likviditet.

Bygherren kan altså til en vis grad hjælpe entreprenøren i forhold til at undgå en konkurs, men dette skal aftales (på entreprenørens opfordring) og ikke komme ved, at entreprenøren forsøger at fakturere forud. Dette kræver dog både en dialog og en tillid, som sjældent er til stede, når entreprenøren er ved at gå konkurs. Men et samarbejde kan i mange tilfælde være i begge parter interesse, hvis man kan holde fokus på den fælles interesse i at få projektet i mål.

- "Bygherrerne skal holde fast i det, de vil opnå – ikke det, de vil undgå. Vi skal søge at samarbejde, og så er der ting, der selvfølgelig skal gøres op, når man er på den anden side af det."
- (Entreprenør)

Hvis en underentreprenør går konkurs

Hvis en underentreprenør går konkurs, er det i udgangspunktet hoved-/totalentreprenørens problem, og denne vil naturligvis iværksætte en masse af de samme forholdsregler, som er nævnt her i publikationen. Ligeledes vil en entreprenør overveje, om man skal disponere anderledes i projektet – f.eks. ved at hovedentreprenøren indkøber materialerne for en klemt underentreprenør, så hele projektet ikke kommer i klemme ved leverance- eller betalingsproblemer på grund af dårlig likviditet hos en underentreprenør.

Bygherren vil ofte også blive varslet, så der kan være et samarbejde om at sikre leverede materialer med videre. Afhængigt af hvor i projektet man er, kan det give bygherren nogle udfordringer i forhold til tidsplanen, som kan påvirke afleveringen. Bygherren bør også undersøge, om underentreprenørens konkurs kan have følger for andre virksomheder.

Ved en entreprenørkonkurs går der typisk ikke længe, før fagforeningen 3F står på pladsen for at sikre, at deres medlemmer (håndværkerne i den konkursramte virksomhed) får deres løn. Løn indefrys typisk indtil sagen/garantien er gjort op. Hvis der ikke er udsigt til, at nogen udbetaler løn til håndværkerne, er der en risiko for, at 3F sørger for, at arbejdet nedlægges med det samme.

Samspillet med underentreprenørerne

Når konkursen indtræffer (eller hvis man begynder at opdage tegn på konkurs), kan det være en god idé at skabe kontakt til underentreprenørerne. De vil typisk være interesseret i at lave aftaler om at fortsætte arbejdet og dette er ofte også i bygherrens interesse. Men der er naturligvis en række udeståender med videre, som samtidig skal håndteres (af kurator mv.) og det er derfor en balancegang, hvor man skal være meget opmærksom på, hvilke aftaler man kan og må indgå.

Det nye setup

Når projektet skal videre – eventuelt med en ny entreprenør – er det vigtigt, at bygherre (og entreprenør) kigger på projektet i det nye setup. Der kan være en række udeståender eller risici i projektet, som man ikke kan lægge over til en ny entreprenør, og dette må bygherren i mange tilfælde påtage sig. Afhængigt af markedet og projektet kan det være svært at finde en entreprenør, der kan træde til med kort varsel, og der kan være en betydelig dokumentationsbyrde i et projekt, som skal videreføres efter en konkurs. Derfor er denne type opgaver sjældent specielt attraktive for entreprenører (og prisen sættes måske derefter).

Derfor kan det i nogle tilfælde være en fordel for bygherren at fortsætte med fagentrepriser og selv indsætte en ny byggeledelse til styring af projektet. Risikoen bliver herved lagt ned i mindre dele, men bygherren skal være forberedt på at få større ansvar, og at der skal afsættes ekstra ressourcer til projektledelse, kvalitetssikring, fagtilsyn, byggeledelse med videre.

Rådgiverkonkurser

Rådgiverkonkurser er mere sjældne end entreprenørkonkurser, og beløbene er ikke så store. Økonomisk er det nemmere at håndtere. Men bygherren kan sidde tilbage med et projekt og et projektansvar, som det kan være svært at få en anden rådgiver til at overtage. Dermed kan det godt få både tidsmæssige og økonomiske konsekvenser.

