

## Vejledning med eksempler

Bygherreforeningen  
Borgergade 111  
DK-1300 København K

Telefon +45 7020 0071  
Telefax +45 7020 1271

[info@bygherreforeningen.dk](mailto:info@bygherreforeningen.dk)  
[www.bygherreforeningen.dk](http://www.bygherreforeningen.dk)

København den 19. juni 2019

### Bygherrens væsentlighedskrav i udbud med udgangspunkt i brugernes behov

*Det nye AB system har fastholdt udgangspunktet om, at alene væsentlige mangler kan afskære aflevering. Således er kravene i § 45 stk. 2 om væsentlige mangler uændrede i forhold til AB92 § 28, stk. 2. Bedømmelsen af, om der foreligger væsentlige mangler, beror således fortsat på en konkret vurdering på grundlag af de almindeligt accepterede kriterier.*

*Det er i bemærkningerne til § 45, stk. 2 anført, at væsentlige mangler, som berettiger bygherren til at afvise afleveringen fx foreligger, hvor den forudsatte brug af hele eller en væsentlig del af arbejdet ikke kan finde sted. Det samme kan være tilfældet, hvis afhjælpningen af manglerne skønnes at påføre brugeren betydelige gener, herunder som følge af røg, støj, støv, lugt eller lignende overfor brugeren en betydelig periode.*

*Men hvilke specifikke forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang, vil afhænge af formålet med bygningen/anlægget og af den brugergruppe, som skal benytte byggeriet efter afleveringen. Det nævnes i betænkningen, at mange, hver for sig mindre og uvæsentlige mangler, kan bidrage til problemerne for brugerne og dermed samlet udgøre væsentlige mangler. Det samme gælder mangler af betydelig økonomisk størrelse og mangler med usædvanlig lang afhjælpningstid.*

*Det nye AB system har i AB18 § 4, stk. 7 indført mulighed for, at bygherren på forhånd kan oplyse om særlige forhold, der har væsentlig betydning for, om bygherren kan tage byggeriet eller anlægget i brug. Oplysningen kan have betydning for vurderingen af, om eventuelle mangler ved afleveringen må anses for at være så væsentlige, at aflevering kan afvises. Bygherrens forhåndsdefinition af "væsentlige mangler" er dog ikke bindende for en voldgiftsret, men vil naturligvis indgå i en vurdering af, om der er væsentlige mangler.*

*Hvis bygherren ønsker at foretage en forhåndsdefinition af forhold, der vil besværliggøre ibrugtagning, skal bygherren tage udgangspunkt i det konkrete byggeri og samt den planlagte og forventede anvendelse af dette. Bygherren bør fyldestgørende forklare hvorfor og hvordan de pågældende forhold vil påvirke den planlagte og forventede brug af byggeriet/anlægget. Det nytter altså ikke bare at skrive, at enhver mangel er væsentlig, hvis det ikke også samtidigt beskrives hvorfor dette konkret er tilfældet. .*

*I det følgende anføres en række konkrete eksempler, som udfoldes med beskrivelse af type af forhold, eksempel på prosatekst, som beskriver det konkrete forhold, og et muligt forslag til formulering af tekst i udbudsmateriale/aftaletekst.*

*Det understreges, at eksemplerne ikke kan bruges som facit, da man skal altid selv vurdere og begrundede konkret ud fra det aktuelle projekt, brugerne og sine egne erfaringer, så eksemplerne er blot til inspiration.*

## Lufthavnsbyggeri: Efterfølgende arbejder

### Generel problemstilling:

Lufthavnsbyggeri er ofte kendetegnet ved, at der i forlængelse af entreprenørens aflevering skal udføres andre arbejder (tekniske anlæg, installationer, indretning mv.) forud for endelig ibrugtagning af byggeriet. De efterfølgende arbejder udføres af andre entreprenører, som bygherren har entereret med, såvel som af entreprenører, som brugerne/lejerne (politiet, SKAT, handlere, forretningsdrivende m.fl.) har entereret med.

I mange tilfælde har bygherren kontraktmæssige forpligtelser ift. tilrådighedsstilling af byggeriet for brugerne/lejerne og disses entreprenører. Ligeledes kan bygherren ofte være lovmæssigt forpligtet til at sikre overholdelsen af en termin for endelig ibrugtagning.

### Eksempel på konkret case:

På baggrund af nyt EU-krav om 100 %'s paskontrol af passagerer i lufthavnen etablerer bygherren bygningsmæssige faciliteter for myndighederne; bl.a. i tilknytning til opførelsen af en ny lufthavnsfin-ger.

Der er i praksis meget kort tid til opfyldelse af kravet, og det er derfor vigtigt at blive klar så hurtigt som overhovedet muligt med de nævnte faciliteter.

Udover de af bygherrens entreprenører udførte bygnings- og installationsarbejder, skal en række særinstallationer mv. udføres af entreprenører tilknyttet af de myndigheder, som efterfølgende skal benytte faciliteterne. For at kunne udføre disse arbejder planmæssigt er det nødvendigt, at bygherrens arbejder er færdiggjort i tilstrækkeligt omfang.

### Forslag til kontraktbestemmelse:

For at skabe større fokus på og sikkerhed for overholdelse af den aftalte færdiggørelsestermin, medtages følgende bestemmelse i kontrakten (jf. AB § 4 stk. 7):

*En mangel er væsentlig, såfremt manglen hindrer opstart eller fremdrift af anden entreprise eller ibrugtagning af den del af bygningen eller anlægget, som entreprisen omfatter.*

## Lufthavnsbyggeri: Godkendelse for ibrugtagning

### Generel problemstilling:

Byggeri på lufthavnens område skal godkendes af TBST og politiet/PET mht. flyvesikkerheds- og securitymæssige forhold forud for ibrugtagning. Kan godkendelse ikke gives, kan byggeriet som altovervejende hovedregel ikke ibrugtages.

### Eksempel på konkret case:

En ny værkstedsbygning skal opføres på lufthavnens område på grænsen mellem airside og landside. Bygningen skal have adgang til både airside og landside og skal placeres meget tæt på flybefærdet areal.

For at opnå godkendelse til ibrugtagning fra ovennævnte myndigheder, skal bygningens placering, udformning og materialevalg nøje overholde en række krav. Endvidere skal en række bygge- og anlægstekniske krav i airside-/landsidegrænsen være opfyldt; herunder krav til vægkonstruktioner, adgangs-kontrol og -overvågning samt sikkerhedshegn.

### Forslag til kontraktbestemmelse:

For at skabe fokus på og sikkerhed for, at de nævnte, særlige godkendelser kan udstedes rettidigt, medtages følgende bestemmelse i kontrakten (jf. AB § 4 stk. 7):

*Mangler, som forhindrer, at bygningen og/eller anlægget kan opnå safety- og securitymæssig godkendelse til ibrugtagning, er væsentlige.*

## Forretningscenter: Omfang af mangler kan være generende og tabsgivende

### Generel problemstilling:

Når byggeriet skal udlejes til forretningsdrivende, restauratører og lign., kan det være særdeles generende for driften og tabsgivende for både lejer og udlejer (bygherren), hvis der skal afhjælpes mange mangler. Det er vigtigt at have fokus på, at også mindre og tilsyneladende "harmløse" mangler kan være et problem, hvis der er for mange af dem.

Herudover kan det give negativt udslag i de løbende tilfredshedsmålinger, hvis der pågår byggearbejde i publikumsområderne, hvilket i et større perspektiv kan påvirke forretningscentrets konkurrencedygtighed ift. andre centre.

### Eksempel på konkret case:

Som led i udvidelsen af et forretningscenter skal bygherren etablere et nyt restaurant- og butiksområde mhp. udlejning til restauratører og forretningsdrivende.

Bygherren udfører råhus og hovedindretning inkl. hovedforsyninger; mens lejerne selv skal udføre lejemålsspecifikke indretninger og installationer.

Bygherren har indgået en lang række kommercielle kontrakter om de enkelte lejemål, ifølge hvilke der skal ske nøje koordinering af bygherrens og lejernes arbejder mhp. at sikre rettidig ibrugtagning og åbning for publikum.

Rettidig åbning har direkte betydning for både lejernes og bygherrens indtægt. Det samme har uforstyrret drift, idet publikum i høj grad undlader at besøge forretninger og restauranter, hvis der pågår byggearbejder. Forretninger og restauranter skal således være indbydende og lettilgængelige for at friste publikum, og det duer ikke, hvis der går håndværkere og arbejder.

### Forslag til kontraktbestemmelse:

For at holde fokus på at nedbringe mangelsomfanget, medtages følgende bestemmelse i kontrakten (jf. AB § 4 stk. 7):

*Mindre betydende mangler, der samlet udgør 3 % eller mere af entreprisensummen inkl. alle ekstra arbejder, anses som en væsentlig mangel.*

## Alment byggeri – demensboliger

### Generel problemstilling:

Boliger for demente skal opfylde særlige behov hos beboerne, og der lægges bl.a. særlig vægt på forhold som hjemlighed, genkendelighed, tryghed og sikkerhed, og muligheden for at minimere uvedkommende stimuli og støj. Af hensyn til beboernes trivsel er det for denne type boliger særlig vigtigt, at udbedring af mangler efter ibrugtagning er begrænset til et minimum, i særdeleshed inde i boligerne.

### Eksempel på konkret case:

At leve med en demenssygdom påvirker hverdagen på mange måder, bl.a. pga.: nedsat hukommelse, forringet orienteringsevne, nedsat initiativ og evne til at kommunikere, manglende overblik og dømmekraft og ændret adfærd.

Et demensvenligt miljø er kendetegnende ved, at det tager højde for de handicap, der følger med en demenssygdom. Tilpassede omgivelser kan støtte personen med demens til at klare sig bedst muligt med de ressourcer vedkommende har og til at gøre hverdagen så tryk og sikker som muligt. Hvis omgivelserne ikke er tilpasset personen med demens, kan det medføre, at personen fungerer dårligere, og at adfærden ændres uhensigtsmæssigt.

Forslag til kontraktbestemmelse:

For at skabe større fokus på og sikkerhed for overholdelse af den aftalte færdiggørelsestermin, kan der i medfør af (jf. AB § 4 stk. 7) medtages en bestemmelse herom i kontrakten, f.eks.:

*Ved vurdering af om der foreligger væsentlige mangler, jf. AB18 § 46, stk. 2, tillægges det særlig vægt, om manglerne og ubedringen heraf medfører en nedsættelse af mulighederne for at opfylde demente beboeres særlige behov for bla. hjemlighed, genkendelighed, tryghed og sikkerhed, og muligheden for at minimere uvedkommende stimuli og støj.*

**Kommunal bygherre – specialskole**

Generel problemstilling:

Elever på specialskoler har særlige behov, som der skal tages hensyn til under en byggesag.

Eksempel på konkret case:

Skolen er en specialskole. Skolens elever har særlige behov og kan nemt blive utrygge og generet af støj, afspærringer og ukendte mennesker. Skolen kan derfor ikke tages i brug, såfremt der rester mangler, hvis afhjælpning forudsætter håndværkerbesøg i skolens åbningstider, eller hvor afhjælpning ændrer skolens tilstand på en måde, der er mærkbar for eleverne.

Forslag til kontraktbestemmelse:

*Af hensyn til skolens kommende elever er parterne i medfør af AB 18 § 4, stk. 7 enige om, at mangler, hvis afhjælpning forudsætter håndværkerbesøg i skolens åbningstider, eller hvor afhjælpning ændrer skolens tilstand på en måde, der er mærkbar for eleverne, anses for væsentlige med det resultat, at de berettiger bygherren til at nægte byggeriets aflevering.*

**Kommunal bygherre – krav til idrætsanlæg**

Generel problemstilling:

Idrætsorganisationer stiller forskellige krav til de anlæg, som deres idrætsgren spilles i eller på. Disse krav kan variere afhængigt af det niveau, som idrætsgrenen spilles på.

Eksempel på konkret case:

Kunstgræsbanen anlægges til brug for afvikling af fodboldkampe i DBU-regi. Det er et krav fra DBU, at kunstgræsbaner både opfylder de internationale krav og standarder herfor (den til enhver tid gældende FIFA Quality PRO Field) og kan godkendes af Divisionsforeningen. Såfremt kunstgræsbanen ikke opfylder dette krav, vil den ikke kunne anvendes til sit formål.

Forslag til kontraktbestemmelse:

*Da kunstgræsbanen anlægges til brug for afvikling af fodboldkampe i DBU-regi, er parterne enige om, at mangler, der bevirker, at kunstgræsbanen ikke opfylder DBUs krav til kunstgræsbanen (se bilag x), anses for væsentlige, jf. AB18 § 4, stk. 7, med det resultat, at de berettiger bygherren til at nægte byggeriets aflevering.*