

## Vejledning til standardaftalen AB-Forbruger

Denne vejledning er en hjælp til forbrugere og entreprenører, der benytter AB-Forbruger til et byggearbejde, f.eks. en tilbygning eller renovering af et badeværelse.

AB-Forbruger står for "Almindelige Betingelser for byggearbejder for Forbrugere".

At der er tale om almindelige betingelser betyder, at AB-Forbruger er en frivillig aftale, et såkaldt "agreed document", som forbrugere og entreprenører kan benytte ved aftaler om byggearbejder. AB-Forbruger gælder altså kun for det konkrete byggearbejde, hvis det er aftalt mellem forbrugeren og entreprenøren.

AB-Forbruger er i 2009 udarbejdet i samarbejde mellem Dansk Byggeri, Tekniq, Forbrugerrådet og Erhvervs- og Byggestyrelsen og har kunnet anvendes siden 1. januar 2010. Parterne bag AB-Forbruger anbefaler at benytte AB-Forbruger. AB-Forbruger er i juni 2012 blevet revideret i et samarbejde mellem Dansk Byggeri, Tekniq, Håndværksrådet, Forbrugerrådet og Energistyrelsen.

AB-Forbruger indeholder spillereglerne for det byggearbejde, der skal udføres, og er en god hjælp for parterne igennem hele byggeprocessen. AB-Forbruger tager hånd om både forbrugers og entreprenørens interesser.

Nedenfor er en kort introduktion til standardaftalen AB-Forbruger og de tilknyttede kontrakter, som I kan gøre brug af.

Vejledningen fungerer ved at klikke på den bestemmelse eller det ord, du vil have forklaret nærmere. Forklaringen kommer frem i en tekstboks. Det er ikke alle bestemmelser og ord, der er forklaringer til.

Vejledningsteksten er ikke bindende i juridisk forstand.

### ***Hvad er AB-Forbruger?***

AB-Forbruger indeholder bestemmelser om:

1. Aftalegrundlaget
2. Sikkerhedsstillelse
3. Arbejdets udførelse
4. Forbrugers betalingsforpligtelse
5. Tidsfristforlængelse og forsinkelse
6. Arbejdets aflevering
7. Mangler ved arbejdet
8. Ophævelse
9. Eftersyn
10. Tvister

AB-Forbruger gælder kun, hvis I har aftalt, at betingelserne skal gælde for det byggearbejde, der skal udføres. I kan udfylde "Standardkontrakt for byggearbejder for forbrugere", hvis I vil have, at AB-Forbruger skal gælde for byggearbejdet.

Selvom I aftaler, at AB-Forbruger skal gælde for jeres aftale, er det stadig vigtigt at få afstemt forventninger og få snakket grundigt igennem, præcis hvilket arbejde der skal laves, prisen for arbejdet, og hvornår arbejdet skal være færdigt. I standardkontrakten kan I skrive ned, hvad I aftaler om bl.a. prisen, og hvornår arbejdet skal være færdigt.

Hvis du som forbruger på et senere tidspunkt vil ændre i det arbejde, I har aftalt, skal I indgå en særlig skriftlig aftale om de konkrete ting, der skal ændres. "Tillægsaftale vedrørende ændringer i arbejdet" kan bruges til at lave ændringer i den aftale, I allerede har indgået.

### ***Brug af rådgivere***

Hvis du som forbruger skal i gang med et byggeprojekt på din ejendom, kan du overveje at få en uvildig rådgiver til at hjælpe dig med at planlægge og gennemføre projektet.

Udover at hjælpe dig med at gennemføre dine ideer og planer kan rådgiveren være med til at sikre, at opgaven løses bedst muligt rent byggeteknisk, og at du overholder de nødvendige love og regler.

Den uvildige rådgiver er ansvarlig over for dig og kan derfor hjælpe dig med at sikre, at entreprenøren løser sin opgave som aftalt.

Det er op til dig, hvordan og hvor meget du vil gøre brug af din rådgiver. Er der f.eks. tale om en arkitekt, der skal hjælpe dig med en ombygning, kan du vælge at nøjes med at få hjælp til at skitsere en løsning i hovedtræk og evt. tale med kommunen, og så kan du derefter selv overtage det videre forløb.

Du kan også vælge totalrådgivning, altså købe "hele pakken", hvor arkitekten er med fra den første idé, over projektering, indhentning af tilbud, byggestyring og frem til udfærdigelse af det endelige byggeregnskab.

### ***Entreprenører og håndværkere***

Entreprenører er den samlede betegnelse for dem, der kan stå for at udføre dit byggearbejde.

Betegnelsen håndværker bruges også og er den traditionelle betegnelse for faglærte som fx en murer, maler, tømrer, elektriker og vvs-montør.

I AB-Forbruger og i denne vejledning bruges betegnelsen entreprenør, der således også omfatter de forskellige håndværkere.

## ***Entrepriseformer***

Der er flere forskellige former for entreprise, du som forbruger kan vælge imellem. Hvilken form du vælger afhænger af, hvor meget du vil være involveret i byggeopgaven. Du kan læse mere om de forskellige entrepriseformer nedenfor.

### ***Fagentreprise:***

Her vil du eller din rådgiver stå for at levere det færdige tegnings- og beskrivelsesmateriale og indhente eventuelle tilladelser fra myndighederne. Derefter indhentes tilbud fra de forskellige entreprenører hver for sig, ligesom du selv indgår aftaler med hvert enkelt firma. Det er også dig eller din rådgiver, som står for tilsyn og koordinering af byggearbejdet, og når det er afsluttet, betaler du de enkelte entreprenører særskilt.

### ***Storentreprise:***

Ved storentreprise er beslægtede entrepriser samlet hos en entreprenør, som fx el- og vvsarbejde, beton- og murerarbejde eller tømrer- og snedkerarbejde.

Storentreprenøren er ansvarlig for koordinering og udførelse af arbejdet over for dig som forbruger. Tilsynet med arbejdet og eventuelle byggemøder står du selv eller din rådgiver for.

### ***Hovedentreprise:***

Ved hovedentrepriser står du eller din rådgiver for at levere det færdige tegnings- og beskrivelsesmateriale og indhente eventuelle tilladelser fra myndighederne, men du indhenter tilbud på alt håndværksarbejdet fra ét enkelt firma. Dét firma får så at sige hovedansvaret for selve byggearbejdet. Det vil normalt være håndværksfirmaet, som står for den største del af arbejdet, f.eks. murermesteren, som træder ind som hovedentreprenør. Andre entreprenører, f.eks. tømrer, maler, installatører osv. fungerer så som hans underentreprenører.

Hovedentreprenøren er ansvarlig for koordinering og udførelse af arbejdet over for dig som forbruger, og du træffer kun aftale og afregner med ét firma. Tilsynet med arbejdet og eventuelle byggemøder står du selv eller din rådgiver for.

### ***Totalentreprise:***

Ved totalentreprise udarbejder totalentreprenøren både projektet og udfører arbejdet på baggrund af dine ønsker. Totalentreprenøren står også for indhentning af byggetilladelse hos kommunen og koordinerer alle entreprenører og leverancer under selve byggeriet. Du skal kun træffe aftale med og afregne med ét firma.

## ***Forsikringsdækning under byggeprocessen***

Under byggeprocessen kan der opstå forhold, som ingen af jer på forhånd havde forudset. Dit hus kan brænde ned, eller en storm kan forårsage alvorlige ødelæggelser eller byggematerialer kan blive stjålet fra byggepladsen.

Det er derfor en rigtig god ide at, at forsikringsforholdene er i orden inden byggearbejdet starter. Hvis du som forbruger skal have udført et byggearbejde, så kontakt dit forsikringsselskab inden arbejdet starter, så du er helt sikker på, om din husforsikring nu også dækker, hvis uheldet er ude, og det ikke er entreprenørens ansvar at dække skaden. Indtil byggearbejdet er afsluttet er det nemlig entreprenøren, der har risikoen for, at arbejdet og materialerne er som aftalt. Det er også tilfældet, selvom det ikke er entreprenørens egen skyld, at arbejdet ikke er i overensstemmelse med aftalen. Hvis fx materialer stjæles fra byggepladsen, er det entreprenøren, der må erstatte dem for egen regning. Hvis entreprenøren kan bevise, at tyveriet er forbrugers egen skyld, vil entreprenøren derimod ikke skulle erstatte dem.

I medfør af AB-Forbruger er det et krav, at entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal have en sædvanlig ansvarsforsikring. Entreprenørens ansvarsforsikring dækker som udgangspunkt, hvis entreprenøren er skyldig i, at der er personer, der kommer til skade, eller der sker skade på andres ting.

## ***Byggeskadeforsikring***

Hvis en såkaldt professionel bygherre opfører en helt ny bolig for dig som forbruger, skal der tegnes en lovpligtig byggeskadeforsikring. Professionelle bygherrer er typisk typehusproducenter, totalentreprenører eller hovedentreprenører. Forsikringen er lovpligtig ved opførelse af nye boliger, og det er den professionelle bygherrers ansvar at tegne forsikringen.

Byggeskadeforsikringen gælder i 10 år, og beskytter dig som ejer af en nybygget bolig. Forsikringen træder i kraft, når byggeriet afleveres til dig, og forsikringen dækker herefter alvorlige byggeskader som f.eks. skimmelsvamp og utætte tage. Når der opstår en dækningsberettiget byggeskade, kan du henvende dig til forsikringsselskabet, der søger for, at skaden bliver udbedret.

## A. Aftalegrundlag

Dette afsnit indeholder nogle generelle regler for selve aftalen.

### **§ 1**

”Almindelige betingelser for aftaler om byggearbejder for forbrugere” finder anvendelse på aftaler om byggearbejder for forbrugere. Alle anlægsarbejder inden for grunden betragtes som byggearbejder.

### **Vejledning til § 1**

#### **Byggearbejder:**

Ved et byggearbejde forstås bl.a. nyopførelse af et hus, tilbygninger eller renoveringer, opførelse af en garage eller udførelse af fx el- og vvs-, murer- maler- eller tømrerarbejde.

#### **Anlægsarbejder:**

Ved anlægsarbejde forstås de arbejder, der udføres inden for grunden, fx anlæg af indkørsel, anlæg af kloak eller flisebelægning samt den del af et større byggeri, der udføres i om omkring byggeriet, fx anlæg af have rundt om huset. Anlægsarbejder inden for grunden vil blive betragtet som et byggearbejde.

#### **Finder anvendelse på aftaler:**

I skal aftale, hvis AB-Forbruger skal gælde for det byggearbejde, der skal udføres. I kan bruge standardkontrakten til at dokumentere, hvad der er aftalt, herunder at AB-Forbruger er aftalt mellem jer.

#### **Anden skriftlig aftale**

Hvis I beslutter, at AB-Forbruger ikke skal gælde for byggearbejdet, er det en god idé at indgå en anden skriftlig aftale, så der er dokumentation for, hvad I har aftalt. Alle organisationer bag AB-Forbruger anbefaler dog, at I aftaler, at AB-Forbruger skal gælde for byggearbejdet.

#### **Forbrugeraftale**

AB-Forbruger er beregnet på aftaler, der indgås mellem en forbruger og en professionel entreprenør. Det vil sige, at den, der skal udføre arbejdet, skal være erhvervsdrivende og handle inden for sit erhverv. Entreprenøren skal udføre selvstændig erhvervsvirksomhed, og det arbejde, han udfører, skal have relation til erhvervsvirksomheden.

Hvis du som forbruger indgår aftale med maler, der har eget malerfirma, så vil maleren være erhvervsdrivende og handle inden for sit erhverv. I dette tilfælde vil der være tale om en forbrugeraftale. Desuden skal det arbejde, som entreprenøren skal udføre for forbrugeren, hovedsagelig være bestemt til forbrugeren's private brug. Der kan være tilfælde, hvor en forbruger bestiller et byggearbejde, som vedrører både hans erhvervsvirksomhed og hans private bolig. Hvis du fx skal have malet dit hus, men hvor du benytter et værelse til dit revisionsfirma, vil der være tale om et byggearbejde til privat brug, og dermed vil der være tale om en forbrugeraftale. Det er altså afgørende, hvad det primære formål med byggearbejdet er.

### **Ejerforeninger og andelsboligforeninger – er de forbrugere?**

Det er hverken i lov eller retspraksis afgjort, om ejerforeninger eller andelsboligforeninger er at betragte som forbrugere.

Det er dog fastslået i retspraksis (UfR2004.2421), at det afgørende vil være, om foreninger modtager professionel rådgivning, fra fx en advokat, i forbindelse med aftalens indgåelse. Hvis foreningen ikke får professionel rådgivning, så er der stor sandsynlighed for, at foreningen vil blive betragtet som forbruger.

Det er under alle omstændigheder rådgiveren eller entreprenøren, der har bevisbyrden for, at en aftale ikke er en forbrugeraftale.

#### **§ 1, stk. 2**

Fravigelse af betingelserne gælder kun, hvis det sker tydeligt og udtrykkeligt.

#### **Vejledning til § 1, stk. 2**

Det er bedst, at AB-Forbruger benyttes uden fravigelser. I konkrete tilfælde kan I dog have behov for at lave fravigelser. § 1, stk. 2 fastslår, at disse fravigelser skal fremstå meget klart, så der ikke er tvivl om, hvilke fravigelser I konkret har lavet til AB-Forbruger.

#### **Bevisbyrde**

Det er entreprenøren, der har bevisbyrden for, at en aftale ikke er en forbrugeraftale. Det betyder, at entreprenøren skal godtgøre, at det arbejde, der skal udføres, ikke er til privat brug.

Hvis det er forbrugeren's rådgiver, der udbyder arbejdet, vil det være forbrugeren's rådgiver, der har bevisbyrden for, at der ikke er tale om en forbrugeraftale. Det vil være tilfældet, hvis fx forbrugeren har indgået aftale med en arkitekt om, at denne laver tegninger til en tilbygning, og rådgiveren herefter indhenter tilbud fra forskellige entreprenører om selve arbejdets udførelse.

## **§ 5**

Alle beløbsangivelser er inklusive moms. Dette gælder dog ikke for dagbøder.

### ***Vejledning til § 5***

#### **Beløbsangivelser**

Over for forbrugeren skal alle beløbsangivelser være inkl. moms. Det følger allerede af markedsføringsloven.

#### **Dagbøder**

Hvis entreprenøren skal betale bøder for forsinkelser i arbejdet, skal I aftale det særskilt – også selvom I allerede har aftalt, at AB-Forbruger gælder for byggearbejdet.

Dagbøder er ikke pålagt moms. Det vil sige, at der ikke må pålægges 25 pct. moms på den aftalte dagbøds størrelse. Dagbodens størrelse udregnes på baggrund af entreprisens inkl. moms.

Ved større byggearbejder er det normalt at aftale en dagbod på én promille af entreprisens sum.

Man bør som forbruger afveje, om det bedst kan svare sig at aftale dagbøder ved forsinkelse, eller om man hellere vil "beholde" retten til at kræve erstatning.

## **§ 6**

Ved totalentreprise forstås i disse betingelser en entreprise, der omfatter den væsentligste del af projekteringen og de fleste øvrige ydelser ved byggeriet eller anlægget.

### ***Vejledning til § 6***

Ved totalentreprise er det som udgangspunkt totalentreprenøren, der sørger for at indhente byggetilladelse hos kommunen.

## **§ 7**

Entreprenøren kan overlade arbejdets udførelse til andre i det omfang, det er sædvanligt eller naturligt, at arbejdet udføres i underentreprise. Ved totalentreprise kan entreprenøren endvidere overlade projekteringen til rådgivende teknikere, herunder arkitekter og ingeniører.

### ***Vejledning til § 7***

#### **Underentreprise**

Der er tale om underentreprise, hvis en total-, hoved-, stor-, eller fagentreprenør anvender en eller flere underentreprenører til at udføre en del af det arbejde, entreprenøren har påtaget sig at udføre over for forbrugeren.

## **§ 8**

Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal have sædvanlig ansvarsforsikring for skader, for hvilke der er ansvar efter dansk rets almindelige regler. Entreprenøren skal på anmodning dokumentere, at forsikringen er i kraft.

### ***Vejledning til § 8***

#### **Forsikringsforhold**

I medfør af § 8 i AB-Forbruger er det et krav, at entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal have en sædvanlig ansvarsforsikring.

Entreprenørens ansvarsforsikring dækker som udgangspunkt, hvis entreprenøren er skyldig i, at der er personer, der kommer til skade, eller der sker skade på andres ting.

#### **Stk. 2.**

Forbrugeren tegner og betaler sædvanlig brand- og stormskadeforsikring fra arbejdets påbegyndelse, indtil mangler, der er påvist ved afleveringen, er afhjulpet. På entreprenørens anmodning skal denne og eventuelle underentreprenører medtages som sikrede på forsikringspolice. Forsikringen skal omfatte samtlige entreprenørers arbejde på den bygning eller det anlæg, entrepriseaftalen vedrører. Ved om- eller tilbygning skal forsikringen dække skade på arbejdet samt på den bygning eller det anlæg, der er genstand for om- eller tilbygning.



## **Stk. 2**

Du bør som forbruger altid kontakte dit eget forsikringsselskab for at undersøge, om brand- og stormskade allerede er dækket af din husforsikring. Dit eget forsikringsselskab kan også ud fra det konkrete byggeprojekt vejlede dig om, om det fx er bedre at tegne en entrepriseforsikring.

## B. Sikkerhedsstillelse

Sikkerhedsstillelse betyder, at enten forbrugeren eller entreprenøren stiller en sikkerhed (eller en garanti) som kan komme til udbetaling, hvis entreprenøren ikke færdiggør arbejdet, eller hvis forbrugeren ikke har penge til at betale for arbejdet. Sikkerheden stilles typisk i banken, og normalt er der nogle omkostninger forbundet med at have sikkerheden stående i banken.

I skal aftale det særskilt, hvis der skal stilles sikkerhed for arbejdet, også selvom I allerede har aftalt, at AB-Forbruger skal gælde for byggearbejdet.

En sikkerhedsstillelse tjener det formål, at i tilfælde af, at en af parterne ikke kan opfylde sine forpligtelser, fx at entreprenøren ikke har penge til at udbedre en skade, eller at forbrugeren alligevel ikke kan betale for noget af det arbejde, som entreprenøren har udført, så kan sikkerheden komme til udbetaling til den anden part. Det er altså en økonomisk sikkerhed for de krav, som parterne ikke kan få dækket.

### Entreprenørens sikkerhedsstillelse:

#### **§ 10, stk. 2**

Medmindre andet aftales, er kravene til sikkerhedsstillelsen følgende:

#### **§ 10, stk. 2, nr. 1**

Sikkerheden stilles i form af pengeinstitutgaranti eller kautionsforsikring.

### **Vejledning til § 10, stk. 2 nr. 1**

#### **Pengeinstitutgaranti**

Hvis sikkerheden oprettes i banken, er der tale om en pengeinstitutgaranti.

#### **Kautionsforsikring**

En kautionsforsikring er ligeledes en sikkerhed for det arbejde, som entreprenøren skal udføre. Det er et forsikringsselskab, der udsteder en kautionsforsikring.

### **§ 10, stk. 2, nr. 2**

Sikkerheden skal svare til 15 procent af entreprisensummen. Eventuel sikkerhedsstillelse for ekstraarbejder skal aftales mellem parterne i forbindelse med, at aftalen om ekstraarbejder indgås.

### **§ 10, stk. 2, nr. 3**

Sikkerheden skal stilles inden 8 arbejdsdage efter aftalens indgåelse.

### **Vejledning til § 10, stk. 2, nr. 2**

Udgangspunktet er, at entreprenøren stiller en sikkerhed, der svarer til 15 pct. af entreprisensummen.

Hvis entreprenøren kræver, at forbrugeren skal betale forud for fx materialer inden de er leveret på byggepladsen eller for dele af arbejdslønnen er det dog en god ide, at sikkerheden svarer til prisen for materialerne eller lønnen. Det skyldes, at forbrugeren kan have betalt forud for selve tømmerarbejdet, men tømreren får aldrig arbejdet færdiggjort, fordi han går konkurs. I dette tilfælde vil forbrugeren kunne få udbetalt den sikkerhed, som entreprenøren har stillet.

Hvis det aftales, at entreprenøren skal udføre et ekstraarbejde, så dækker sikkerheden som udgangspunkt ikke dette ekstraarbejde. Ekstraarbejder vil nemlig kunne medføre en "udhuling" af sikkerheden. Det skal aftales mellem parterne, hvis sikkerheden skal forhøjes. "Tillægsaftale vedr. ændringer i arbejdet" kan benyttes i disse tilfælde.

### **§ 10, stk. 2, nr. 4**

Sikkerheden tjener til fyldestgørelse af alle krav, som forbrugeren har i anledning af aftaleforholdet, herunder krav vedrørende eventuelle ekstraarbejder og tilbagebetaling af for meget betalt entreprisensum.

### **Vejledning til § 10, stk. 2, nr. 4**

Forbrugeren kan i flere tilfælde have krav på udbetaling af sikkerheden, fx ved mangler ved arbejdet. Udbetaling af sikkerheden betyder også, at forbrugeren kan få udbetalt det beløb, han eventuelt har betalt for meget for arbejdet, fx ved aftale om løbende betalinger eller ved regningsarbejde.

### **§ 10, stk. 2, nr. 5**

Sikkerheden ophører 1 år og 30 dage efter, at arbejdet er afleveret, jf. § 37.

### **Vejledning til § 10, stk. 2, nr. 5**

Udgangspunktet er, at sikkerheden ophører 1 år og 30 dage efter, at arbejdet er afleveret. Dvs. at der herefter ikke længere er stillet nogen form for sikkerhed for de krav, som enten forbrugeren eller entreprenøren måtte konstatere. Det er i den forbindelse vigtigt at være opmærksom på, at byggearbejdet ikke kan siges at være færdigt (afleveret), hvis der er væsentlige mangler ved arbejdet.

(Se F. Arbejdets aflevering)

### **§ 10, stk. 2, nr. 6**

Ønsker forbrugeren udbetaling af den stillede sikkerhed, skal forbrugeren give skriftlig og samtidig meddelelse til entreprenøren og til den, som har stillet sikkerheden. Forbrugeren skal give en begrundelse for udbetalingen samt en angivelse af det beløb, som ønskes udbetalt.

### **Vejledning til § 10, stk. 2, nr. 6**

Hvis du som forbruger vil have en sikkerhed udbetalt, skal du give besked til både entreprenøren og til den som har stillet sikkerheden, altså enten en bank eller et forsikringselskab. Du har ikke nødvendigvis ret til at få sikkerheden udbetalt, bare fordi du giver besked om det, se § 10, stk. 2, nr. 7. Men forudsætningen for, at sikkerheden eventuelt kan udbetales er, at entreprenøren og banken har fået besked.

### **§ 10, stk. 2, nr. 7**

Sikkerheden udbetales til forbrugeren inden 20 arbejdsdage fra meddelelsens fremkomst, medmindre entreprenøren for inden har anmodet om, at en sagkyndig vurderer, om forbrugers udbetalingskrav er berettiget, jf. § 62.

### **Vejledning til § 10, stk. 2, nr. 7**

Du kan som entreprenør bede om, at en sagkyndig vurderer, om forbrugers ønske om udbetaling af sikkerheden er berettiget, se § 62. Det skal ske umiddelbart efter, at du har modtaget besked fra forbrugeren om, at han ønsker sikkerheden udbetalt i medfør af § 10, stk. 2, nr. 6. Hvis du ikke hurtigt beder om en sagkyndig beslutning, vil banken eller kautionselskabet udbetale sikkerheden til forbrugeren.

Du skal som entreprenør give både den, der har stillet sikkerheden, og forbrugeren besked om, at du ønsker, at en sagkyndig skal vurdere berettigelsen af forbrugers krav om udbetaling af sikkerheden.

(Se J. Tvister )

## **§ 11**

### **Forbrugerens sikkerhedsstillelse**

Det skal aftales, hvis forbrugeren skal stille sikkerhed for opfyldelse af sine betalingsforpligtelser over for entreprenøren.

### **§ 11, stk. 2**

Medmindre andet aftales, er kravene til sikkerhedsstillelsen følgende

#### **§ 11, stk. 2, nr. 1**

Sikkerheden stilles i form af en pengeinstitutgaranti.

### **Vejledning til § 11, stk. 2, nr. 1**

#### **Forbrugerens sikkerhedsstillelse**

##### **Pengeinstitutgaranti**

Hvis sikkerheden oprettes i banken, er der tale om en pengeinstitutgaranti.

#### **§ 11, stk. 2, nr. 2**

Sikkerheden skal svare til hele betalingen. For arbejder af mere end 3 måneders varighed skal sikkerheden svare til 3 måneders gennemsnitsbetaling udregnet således, at entreprisesummen fordeles ligeligt på det antal måneder, som i aftalen er fastsat for arbejds udførelse. Entreprenøren kan ved udvidelse af aftalen med ekstraarbejder kræve sikkerheden forøget, i det omfang betalingen af ekstraarbejderne og af restentreprisesummen overstiger den stillede sikkerhed.

#### **§ 11, stk. 2, nr. 3**

Sikkerheden skal stilles inden 8 arbejdsdage efter aftalens indgåelse

### **Vejledning til § 11, stk. 2, nr. 2**

Udgangspunktet er, at sikkerheden skal svare til hele entreprisesummen.

Hvis byggearbejdet varer længere end 3 måneder, skal sikkerheden dog svare til en 3 måneders gennemsnitsbetaling.

Det udregnes på følgende måde:

Hvis prisen for arbejdet er 60.000 kr., og arbejdet varer 5 måneder, skal sikkerheden således svare til  $3/5$  af 60.000 kr. = 36.000 kr.

$$\frac{3 \text{ måneder} \times \text{entreprisensummen}}{\text{Byggetiden i måneder}}$$

Sikkerheden dækker forbrugerens betaling for de ekstraarbejder, som I eventuelt aftaler, at entreprenøren skal lave. Ved ekstraarbejder skal sikkerheden nemlig kun forhøjes, hvis betalingen for ekstraarbejderne og restentreprisensummen overstiger beløbet på den sikkerhed, der blev stillet helt oprindeligt. I skal altså særskilt aftale det, hvis sikkerheden skal forhøjes. Kontrakten "Tillægsaftale vedr. ændringer i arbejdet" kan benyttes til denne aftale.

#### **§ 11, stk. 2, nr. 4**

Sikkerheden tjener til fyldestgørelse af alle de krav, som entreprenøren har i anledning af aftaleforholdet, herunder krav vedrørende eventuelle ekstraarbejder.

#### **Vejledning til § 11, stk. 2, nr. 4**

Entreprenørens krav kan være: Betaling af entreprisensum, betaling for ekstraarbejder, renter ved forsinket betaling, erstatning i anledning af forsinkelse.

#### **§ 11, stk. 2, nr. 5**

Sikkerheden ophører, når entreprenøren har modtaget betaling for alle sine krav, herunder betaling for ekstraarbejder.

#### **Vejledning til § 11, stk. 2, nr. 5**

Sikkerheden ophører, når entreprenøren har fået betaling fra forbrugeren i overensstemmelse med den pris, der er aftalt for arbejdet. Hvis I har indgået aftale om, at entreprenøren skal udføre et ekstraarbejde, skal entreprenøren også have modtaget betaling for denne del, inden sikkerheden ophører.

### **§ 11, stk. 2. nr. 6**

Forbrugeren kan til enhver tid kræve, at sikkerheden nedskrives til et beløb svarende til restentreprisesummen for aftalte arbejder.

### **Vejledning til § 11, stk. 2, nr. 6**

Sikkerheden kan altid nedskrives til et beløb, der svarer til restentreprisesummen for det aftalte byggearbejde. Det vil sige, at hvis du som forbruger har betalt for en del af arbejdet, kan du få nedskrevet sikkerheden, så den svarer til den del af arbejdet, der mangler betaling for. Du behøver altså ikke have en sikkerhed stående for den del af arbejdet, du allerede har betalt for.

Du skal som forbruger være opmærksom på, at banken kan tage sig betalt for en eventuel nedskrivning af sikkerheden.

Hvis der er aftalt ekstraarbejder, kan sikkerheden kun nedskrives til restentreprisesummen inkl. ekstraarbejder. I tillægsaftalen kan I tage stilling til, om der skal stilles sikkerhed for ekstraarbejder

### **§ 11, stk. 2. nr. 7**

Ønsker entreprenøren udbetaling af den stillede sikkerhed, skal entreprenøren give skriftlig og samtidig meddelelse til forbrugeren og pengeinstituttet. Entreprenøren skal give en begrundelse for udbetalingen samt en angivelse af det beløb, som ønskes udbetalt.

### **§ 11, stk. 2. nr. 8**

Sikkerheden udbetales til entreprenøren inden 20 arbejdsdage fra meddelelsens fremkomst, medmindre forbrugeren for inden har anmodet om, at en sagkyndig vurderer, om entreprenørens udbetalingskrav er berettiget, jf. § 62.



## C. Arbejdets udførelse

Dette afsnit handler om, hvordan og hvornår arbejdet skal udføres.

### Arbejds miljø

Der er ikke bestemmelser om arbejdsmiljø i AB-Forbruger, men den enkelte entreprenør skal stadig sørge for, at arbejdsmiljølovens krav til det enkelte arbejde overholdes, og forbrugeren skal medvirke til det.

I BEK nr. 1416 af 27/12/2008 om bygherrens pligter, som trådte i kraft 1. januar 2009, fremgår det, hvad forbrugeren kan være, hvis forventningen er, at der vil være to eller flere virksomheder til stede på byggepladsen samtidig.

### § 12

#### Tidsplan

Der aftales en tidsplan for arbejdets udførelse. Er der ikke aftalt en tidsplan, skal arbejdet påbegyndes og afsluttes inden rimelig tid.

## Vejledning til § 12

### Tidsplan

I bør altid aftale et klart start- og sluttidspunkt for det arbejde, der skal laves. I standardkontraktens punkt 5 kan I skrive, hvornår arbejdet starter, og hvornår det afsluttes. Datoen for hvornår arbejdet afsluttes er afgørende på flere punkter – bl.a. i forhold til forsinkelse, aflevering af arbejdet og reklamationsfrister.

### Inden rimelig tid

Hvis ikke I får aftalt et start- og et sluttidspunkt, skal byggearbejdet startes og afsluttes inden rimelig tid. Inden rimelig tid er et juridisk begreb, som ikke kan defineres entydigt. Rimelig tid vurderes bl.a. ud fra arbejdets omfang og art, eller hvis forbrugeren har interesse i at det udføres på et bestemt tidspunkt.

### § 12, stk. 2

Det kan aftales, at entreprenøren i samarbejde med forbrugeren, snarest skal udarbejde en arbejdsplan, der beskriver byggesagens faser inden for den aftalte tidsplan. Hvor arbejdet udføres

af flere entreprenører, udarbejder hver af entreprenørerne snarest i samarbejde med forbrugeren en arbejdsplan. Er der tale om et arbejde, der udføres af flere entreprenører, er forbrugeren ansvarlig for koordineringen heraf.

### ***Vejledning til § 12, stk. 2***

#### **Arbejdsplan**

#### **Entreprenøren**

Hvis entreprenørens arbejde kan deles op i flere faser, fx murerarbejde, tømrerarbejde eller malerarbejde, kan det være en god ide, at I laver en arbejdsplan. Arbejdsplanen skal angive tidspunkterne for, hvornår de enkelte faser i byggearbejdet skal være færdige.

#### **Flere entreprenører**

Hvis du som forbruger indgår aftaler med flere fagentreprenører, skal hver af disse fagentreprenører udarbejde en arbejdsplan i samarbejde med dig. Det er dig som forbruger, der skal sørge for at koordinere de forskellige faser i arbejdsplanen, og det er derfor dig, der skal sørge for, at fx mureren kan komme i gang med arbejdet på det aftalte tidspunkt.

Hvis tømrerens arbejde ligger forud for murerens, og tømreren bliver forsinket, er det dermed dig som forbruger, der skal sørge for at give besked til mureren og tilrette arbejdsplanen.

## **§ 13**

#### **Afsætning af bygningen**

Forbrugeren sørger for, at afsætning af en selvstændig bygnings placering på en byggegrund foretages af en landinspektør og afholder udgiften hertil. Ved totalentreprise sørger totalentreprenøren herfor og afholder udgiften hertil.

### ***Vejledning til § 13***

#### **Afsætning**

Afsætning betyder, at en landinspektør markerer, hvor på grunden huset eller tilbygningen skal placeres. Landinspektøren påser samtidig at placeringen overholder gældende lovgivning.

Der findes mange faldgruber i forbindelse med placering af et nyt hus eller en tilbygning på en grund. Derfor skal du som forbruger sørge for, at det er en landinspektør, der foretager afsætningen. Ved totalentreprise er det totalentreprenøren, der sørger for afsætning.

I forbindelse med placeringen af et nyt hus eller en tilbygning, vil landinspektøren bl.a. tage hensyn til grundens bebyggelsesprocent, bygningens højde og afstand til skel, placeringen af og afstand til strandbeskyttelseslinjen, bestemmelser i lokalplaner samt tinglyste servitutter osv.

## **§ 14**

### **Entreprenørens ydelse**

Entreprenøren skal inden og under arbejdets udførelse vejlede forbrugeren.

### ***Vejledning til § 14***

#### **Entreprenørens vejledningsforpligtelse**

Entreprenørens vejledningspligt indtræder, når parterne har indgået aftalen og AB Forbruger gælder for byggearbejdet. Vejledningspligten omfatter både tiden inden arbejdet påbegyndes og under arbejdets udførelse.

Vejledningspligten betyder, at entreprenøren skal vejlede forbrugeren, således at den valgte løsning er lovlig og fagmæssig korrekt. Entreprenøren skal endvidere vejlede forbrugeren, hvis entreprenøren vidste eller burde vide, at en af forbrugeren krævet løsning ikke bør udføres, forinden en rådgivende tekniker har givet anvisning herom. Vejledningspligten betyder ikke, at entreprenøren påtager sig et projektansvar i lighed med totalentreprenørens.

Entreprenøren skal vejlede forbrugeren om valget mellem flere løsninger, hvis den løsning, forbrugeren har valgt nok er fagmæssig korrekt, men hvor en anden løsning efter entreprenørens vurdering åbenbart vil give forbrugeren et bedre resultat. Hvis forbrugeren f.eks. har bedt om, at entreprenøren reparerer et vandrør, skal entreprenøren vejlede forbrugeren, hvis entreprenøren vurderer, at en udskiftning af vandrøret vil være en bedre løsning.

Entreprenørens vejledningspligt omfatter ikke valget mellem flere forskellige materialer, medmindre anvendelsen af andre materialer, end de materialer, som forbrugeren har valgt, vil give forbrugeren en bedre løsning.

Hvis forbrugeren er bistået af en rådgiver, f.eks. arkitekt eller ingeniør, har rådgiveren en vejledningspligt inden for de ydelser, han leverer.

## **§ 15**

Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt eller for så vidt det er muligt i overensstemmelse med forbrugerens eventuelle anvisninger, jf. §§ 20 og 21. Materialer skal – for så vidt disses beskaffenhed ikke er anført – være af sædvanlig god kvalitet.

## **Vejledning til § 15**

### **Arbejdets udførelse**

#### **Aftalen**

Entreprenøren skal udføre arbejdet i overensstemmelse med, hvad I har aftalt. Han skal altså sikre sig, at han nu også monterer køkkenet, sådan som I har aftalt, at det skal monteres.

#### **Fagmæssigt korrekt**

Entreprenøren skal desuden altid udføre arbejdet fagmæssigt korrekt. Det vil sige, at arbejdet skal udføres i overensstemmelse med eventuelle branchevejledninger, normer og standarder for udførelse og kvalitet m.v. samt i overensstemmelse med god skik på området.

#### **Forbrugerens eventuelle anvisninger**

Hvis du som forbruger har oplyst entreprenøren om særlige forhold på ejendommen/grunden (se § 20), skal entreprenøren i forbindelse med arbejdets udførelse sikre sig, at der tages hensyn til disse særlige forhold. Fx kan der være oplysninger i lokalplanen om, at en tilbygning ikke må placeres tættere på skel end 3 meter.

Hvis der er tale om totalentreprise, så er det totalentreprenørens ansvar at sikre sig, at fx lokalplaner overholdes (se § 18, stk. 2).

Hvis det under arbejdets udførelse viser sig, at entreprenøren ikke kan udføre arbejdet i overensstemmelse med jeres aftale, må entreprenøren spørge forbrugeren til råds og derefter følge den anvisning, som forbrugeren kommer med. Hvis det fx er aftalt, at en tilbygning skal være 4 meter bred, og det viser sig, at den kun kan være 3 meter bred, må forbrugeren tage stilling til, hvad der så skal ske. Du kan som forbruger ikke bede entreprenøren om at se bort fra eventuelle skellinjer eller lokalplaner, ligesom entreprenøren som den professionelle part ikke kan råde dig til at bygge ulovligt.

#### **Materialer**

Branchevejledninger, anvisninger, normer og standarder indeholder også krav til materialernes kvalitet. Overholdes de gængse krav, er der tale om "sædvanlig god kvalitet".

Du skal som forbruger være opmærksom på, at ”sædvanlig god kvalitet” ikke betyder, at entreprenøren skal bruge de bedste materialer, der findes på markedet, og måske heller ikke lige dem, du havde forestillet dig. Hvis du vil være sikker på, at der anvendes bestemte materialer, skal det stå i aftalen.

## **§ 15, stk. 2**

Bygningsreglementets krav til den enkelte entreprenørs udførelse af arbejdet skal overholdes. Ved totalentreprise har totalentreprenøren dog også ansvaret for overholdelse af bygningsreglementets krav til projektet.

### ***Vejledning til § 15, stk. 2***

Den enkelte entreprenør skal altid sørge for, at han udfører byggeriet i overensstemmelse med de krav, der er i bygningsreglementet. Hvis du som forbruger ønsker at arbejdet udføres på en bestemt måde, er det altså en forudsætning, at det ikke strider mod bygningsreglementet.

## **§ 15, stk. 3**

Medfører krav i bygningsreglementet, at arbejdet skal udføres i henhold til en anvisning, der normalt laves af en rådgiver, og foreligger denne anvisning ikke, eller skal arbejdet udføres på baggrund af en rådgivers anvisning, er den enkelte entreprenør ikke ansvarlig herfor. Entreprenøren skal dog give underretning til forbrugeren, hvis entreprenøren vidste eller burde vide, at arbejdet ikke kan udføres korrekt uden en anvisning, eller hvis anvisningen er åbenlyst forkert, jf. § 21.

### ***Vejledning til § 15, stk. 3***

#### **Anvisning**

En anvisning er det samme som en instruktion eller en faglig besked.

Hvis entreprenøren skal udføre et arbejde i henhold til en anvisning, der er udarbejdet af en rådgiver, er entreprenøren ikke ansvarlig for, at reglerne i bygningsreglementet er overholdt.

Det samme gælder, hvis bygningsreglementet foreskriver, at arbejdet normalt skal laves efter en anvisning udarbejdet af en rådgiver. Her vil entreprenøren ikke være ansvarlig, hvis anvisningen mangler.

Entreprenøren kan dog ikke bare undlade at reagere, hvis han kunne eller burde have set, at arbejdet ikke kan udføres uden en anvisning eller hvis anvisningen er åbenlyst forkert.

## **§ 16**

Entreprenøren skal levere alle materialer til brug for arbejdet, medmindre det aftales, at forbrugeren leverer disse.

### ***Vejledning til § 16***

#### **Entreprenøren skal levere alle materialer**

Det er entreprenøren, der som udgangspunkt skal levere alle materialer til brug for arbejdet. I kan også aftale, forbrugeren leverer alle eller nogle af materialerne selv. Det kan fx være tilfældet, hvis forbrugeren kan få leveret fliser til badeværelset til en speciel god pris, eller at materialerne allerede er indkøbt. Det er vigtigt, at det aftales skriftligt og standardkontraktens punkt 2 kan benyttes hertil.

## **§ 16, stk. 2**

Materialer og andre leverancer skal leveres af entreprenøren uden ejendomsforbehold. Når de pågældende genstande er leveret på byggepladsen, tilhører de forbrugeren.

### ***Vejledning til § 16, stk. 2***

#### **Ejendomsretten**

Bestemmelsen fastslår, at det er forbrugeren, der har ejendomsretten til de materialer, der leveres på byggepladsen. Det betyder, at materialerne tilhører forbrugeren.

De materialer, som entreprenøren leverer, skal leveres uden ejendomsforbehold. Det betyder, at når materialerne er leveret på byggepladsen (f.eks. i forbrugers garage), tilhører de forbrugeren.

At materialerne tilhører forbrugeren betyder ikke, at forbrugeren også har overtaget risikoen ved at have materialerne liggende i garagen. At forbrugeren ikke har overtaget risikoen vil sige, at han ikke skal erstatte materialerne, hvis de fx stjæles. Hvis materialerne stjæles, må entreprenøren selv betale for nye lignende materialer. Det vil altså sige, at entreprenøren har risikoen for arbejdet, herunder for materialerne, indtil arbejdet er afsluttet (se § 22) også selvom materialerne tilhører forbrugeren.

## **Ejendomsforbehold**

Ifølge AB-Forbruger må der ikke tages et ejendomsforbehold for de materialer, som entreprenøren skal levere. AB-Forbruger bestemmer nemlig, at materialerne altid tilhører forbrugeren, når de er leveret på byggepladsen.

Et ejendomsforbehold betyder, at parterne har aftalt, at leverandøren af materialerne kan tage materialerne tilbage, hvis entreprenøren ikke overholder betalingsbetingelserne.

### **§ 17**

Entreprenøren skal præstere alle fornødne biydelse til arbejdets færdiggørelse, herunder løbende oprydning.

#### ***Vejledning til § 17***

##### **Biydelse**

Biydelse er ydelse, der altid hører til arbejdet. Biydelse kan fx være entreprenørens eget tilsyn under byggearbejdet, søm og skruer, udarbejdelse af arbejdstegninger eller løbende oprydning. Entreprenøren skal altid levere sådanne biydelse, også selvom de ikke er beskrevet specifikt i aftalen.

### **§ 18**

##### **Forhold til myndigheder**

Forbrugeren sørger for en eventuel nødvendig godkendelse af projektet, herunder indhentning af byggetilladelse og færdigmelding af byggeriet hos kommunen, og afholder udgifterne herved.

#### ***Vejledning til § 18***

##### **Forhold til myndigheder**

##### **Forbrugeren sørger for**

Man skal have en byggetilladelse fra kommunen, hvis man fx skal bygge et nyt hus, lave en tilbygning, eller bygge om.

Til nogle byggeprojekter kræves der ikke en byggetilladelse, men byggeriet skal alligevel anmeldes til kommunen. Det gælder for fx for opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse, hvis de er mindre end 50 m<sup>2</sup>.

Det er kommunen, som behandler byggesagen og beslutter, om man kan få en byggetilladelse. Ansøgning om byggetilladelse eller anmeldelse af et byggeri skal derfor sendes til den tekniske forvaltning i kommunen. Det er også her, man skal henvende sig med spørgsmål om byggetilladelser og anmeldelser, f.eks. om hvordan man ansøger om byggetilladelse, eller hvilket materiale, der skal sendes med ansøgningen. Forbrugeren skal ligeledes sørge for, at byggeriet bliver færdigmeldt til kommunen, når byggearbejdet er udført, og inden forbrugeren flytter ind.

Forbrugeren skal selv sørge for at få byggeriet tilsluttet til fx el, fjernvarme eller vand, og betale de eventuelle tilslutningsafgifter, der er forbundet hermed.

## **§ 18, stk. 2**

Ved totalentreprise sørger totalentreprenøren for nødvendig godkendelse af projektet og underretter i fornødent omfang forbrugeren herom. Hvis totalentreprenøren afholder udgifterne til gebyrer m.v. fastsat af myndighederne i forbindelse med godkendelse af projektet, reguleres entreprisensummen som følge af indførelse eller ophævelse af eller ændringer i disse gebyrer m.v., som er gennemført efter tilbuddets afgivelse.

### ***Vejledning til § 18, stk. 2***

#### **Totalentreprenøren sørger for**

Når der er tale om totalentreprise, er det en del af totalentreprenørens arbejde at sørge for, at der søges om byggetilladelse hos kommunen.

Hvis det er aftalt, at det er totalentreprenøren der skal afholde eventuelle udgifter i forbindelse med godkendelse af projektet, kan totalentreprenøren regulere entreprisensummen, hvis den post, totalentreprenøren har afsat til gebyrer, efterfølgende ændres.

## **§ 19**

Entreprenøren sørger for anmeldelser, ansøger om tilladelser, rekvirerer syn og fremskaffer attester, der vedrører selve arbejdets udførelse og afholder udgiften herved.



## **Vejledning til § 19**

### **Entreprenøren sørger for anmeldelser**

Denne bestemmelse vedrører forhold mens byggearbejdet er i gang - fx tilladelse til opgravning af vej, opsætning af skure på offentlig vej, midlertidig tilslutning til forsyningsledninger, syn af kloak og bærende konstruktioner. For sådanne forhold skal entreprenøren sørge for at indhente de fornødne tilladelser hos myndighederne.

## **§ 20**

### **Oplysninger om særlige forhold på ejendommen**

Inden arbejdets påbegyndelse kan entreprenøren henvende sig til forbrugeren og anmode om konkrete oplysninger om særlige forhold på ejendommen, f.eks. servitutter, forsyningsledninger, byggelinjer og om foretagne undersøgelser vedrørende grundvands- og jordbundsforhold, forurening eller andre hindringer. Ved totalentreprise skal entreprenøren afklare de pågældende forhold og forbrugeren skal medvirke hertil.

## **Vejledning til § 20**

### **Oplysninger om særlige forhold på ejendommen**

#### **Stk. 1 - Konkrete oplysninger om særlige forhold på ejendommen**

Denne bestemmelse handler om de konkrete særlige forhold, som entreprenøren ønsker nærmere oplysninger om.

Særlige forhold på ejendommen kan fx være bestemmelser om byggelinjer, som er fastsat i lokalplanen. Særlige forhold kan også være en tidligere undersøgelse, der har vist at grunden har særlige vanskelige jordbundsforhold. Det kan også være særlige krav til bebyggelsen, når der er tale om bevaringsværdige bygninger.

Ved totalentreprise er det entreprenøren, der skal tage initiativ til at få afklaret eventuelle særlige forhold. Forbrugeren har pligt til at medvirke til, at entreprenøren får de oplysninger, han beder om, jf. i øvrigt forbrugers oplysningspligt i bestemmelsens stk. 2.

## **§ 20, stk. 2**

I det omfang der viser sig hindringer, som forbrugeren burde kende til, men ikke har oplyst entreprenøren om på dennes forespørgsel, jf. stk. 1, skal udgifterne herved betales af

forbrugeren som ekstraarbejder.

## Vejledning til § 20, stk. 2

### Hindringer som forbrugeren burde kende til

Denne bestemmelse handler om forbrugers oplysningspligt i forhold til de konkrete særlige forhold, som entreprenøren ønsker nærmere oplysninger om.

Når entreprenøren spørger, er det forbrugers pligt at oplyse entreprenøren om de konkrete særlige forhold, som han kender til på ejendommen. Forbrugeren er også ansvarlig for at oplyse om særlig forhold, som han burde kende til. Fx kan forbrugeren fra kommunen have fået oplysninger om fx forurening i et område i kommunen, men have undladt at undersøge, om oplysningerne vedrører hans egen ejendom. Forbrugeren oplyser derfor ikke noget til entreprenøren, men forbrugeren burde have kendt til forureningen og derfor have oplyst om den til entreprenøren.

Hvis der så efterfølgende viser sig hindringer, når entreprenøren er startet på byggearbejdet, må forbrugeren betale de udgifter, der er forbundet med at få foretaget en undersøgelse af forureningen.

## § 20, stk. 3

I det omfang der viser sig hindringer, som ingen af parterne kendte eller burde kende til, skal udgifterne herved betales af forbrugeren som ekstraarbejder.

## Vejledning til § 20, stk. 3

### Hindringer som ingen af parterne kendte eller burde kende til

Hvis der alligevel opstår hindringer, som ingen af parterne har kunnet forudse, det kan fx vise sig, at der ligger en gammel olietank gravet ned i haven, skal udgifterne til at fjerne olietanken betales af forbrugeren som ekstraarbejder. "Tillægsaftalen vedr. ændringer i arbejdet" ([link](#)) kan bruges i disse tilfælde.

## § 21, stk. 1

### Uklar aftale

Finder entreprenøren, at aftalen ikke yder tilstrækkelig vejledning til udførelse af arbejdet, eller arbejdet ikke kan udføres i overensstemmelse med den indgåede aftale, skal entreprenøren snarest muligt underrette forbrugeren og følge forbrugers anvisning.

## Vejledning til § 21, stk. 1

### Uklar aftale

#### Aftalen yder ikke tilstrækkelig vejledning

Hvis aftalen ikke yder vejledning nok til det arbejde, som entreprenøren skal udføre, eller arbejdet ikke kan udføres i overensstemmelse med aftalen, skal entreprenøren stoppe arbejdet og rådføre sig med forbrugeren. Det kan fx i aftalen være forudsat, at brusenichen ifølge tegningerne skal være placeret et bestemt sted, men så viser det sig, at dette ikke kan lade sig gøre på grund af skjulte rør.

## § 21, stk. 2

Hvis der ikke er tid til at underrette forbrugeren, skal entreprenøren – mod fornøden forlængelse af tidsfrister og mod betaling herfor – træffe de bedst mulige foranstaltninger for at undgå, at forbrugeren lider tab.

## Vejledning til § 21, stk. 2

### Ikke tid til at underrette forbrugeren

Hvis der ikke er tid til, at entreprenøren rådfører sig med forbrugeren om, hvordan arbejdet skal fortsættes, må entreprenøren træffe de bedst mulige valg for at undgå, at forbrugeren lider tab. Det vil sige, at entreprenøren må handle med det samme for at undgå større tab.

Om entreprenøren kan få forlænget tidsfrister og få ekstrabetaling for det arbejde, der så er udført, afhænger af, om arbejdet kan siges at være sket i forbrugers interesse for at mindske et eventuelt tab.

## § 21, stk. 3

Entreprenøren skal snarest muligt underrette forbrugeren, hvis der opstår forhold, som hindrer eller vanskeliggør arbejdet, eller gør det nærliggende, at forbrugeren påføres ulempe eller tab,

herunder pådrager sig ansvar over for tredjemand.

## Vejledning til § 21, stk. 3

### Opstår forhold, som hindrer eller vanskeliggøre arbejdet

Bestemmelsen vedrører uforudsete forhold, som giver problemer for arbejdets udførelse, eller som kan påføre forbrugeren et tab, fx ved ansvar over for en helt tredje person. Uforudsete forhold kan fx være fare for skader på nabobygninger, der er ringere funderet end forudset i projektet. I sådanne tilfælde må entreprenøren rådføre sig med forbrugeren om arbejdets videre forløb - og følge forbrugers instruktioner. Hvis entreprenøren ikke har tid til at spørge forbrugeren til råds, er det § 21, stk. 2, der finder anvendelse.

## § 22

### Risikoens overgang m.v.

Fornings, ødelægges eller bortkommer arbejdet eller dele heraf inden afleveringen, skal entreprenøren for egen regning sørge for kontraktmæssige ydelser, medmindre entreprenøren kan godtgøre, at forholdet kan henføres til forbrugeren. Dette gælder også for de materialer, der leveres af forbrugeren selv.

## Vejledning til § 22

### Risikoens overgang

Risikoens overgang betyder det tidspunkt, hvor entreprenøren ikke længere har ansvaret for arbejdet og materialerne, men hvor det bliver forbrugers ansvar. Risikoen overgår til forbrugeren, når entreprenøren afleverer arbejdet til forbrugeren.

### Fornings og ødelægges

Arbejdet forringes eller ødelægges, hvis der ydes hærværk på arbejdet, hvis der opstår skader forårsaget af naturkræfter, fx ved lynnedslag, oversvømmelser, storm eller frost, eller som følge af skader, hvis årsag er ukendt.

### Bortkommer arbejdet

Fx hvis materialer stjæles.

## Entreprenøren skal for egen regning sørge for kontraktmæssige ydelser

Indtil byggearbejdet er afsluttet er det entreprenøren, der har risikoen for, at arbejdet og materialerne er som aftalt. Det er også tilfældet, selvom det ikke er entreprenørens egen skyld, at arbejdet ikke er i overensstemmelse med aftalen. Hvis fx materialer stjæles fra byggepladsen, er det entreprenøren, der må erstatte dem for egen regning. Hvis entreprenøren kan bevise, at tyveriet er forbrugers egen skyld, vil entreprenøren derimod ikke skulle erstatte dem.

### § 22, stk. 2

Skader, som entreprenører forvolder på hinandens arbejde, materialer og materiel, er uvedkommende for forbrugeren.

## Vejledning til § 22, stk. 2

De skader, som entreprenører forvolder på hinandens arbejde, har ingen betydning for forbrugeren. Hvis fx maleren ødelægger dele af tømrerens arbejde, må maleren selv erstatte tømrerens tab.

### § 22, stk. 3

Entreprenøren skal vedligeholde det udførte arbejde indtil afleveringen.

### § 22, stk. 4

For arbejder eller dele af disse, der tages i brug før afleveringen, gælder reglerne i § 22, stk. 1-3 indtil ibrugtagningen.

## Vejledning til § 22, stk. 4

Hvis forbrugeren tager dele af arbejdet i brug før entreprenøren har afleveret hele arbejdet, overtager forbrugeren risikoen for netop dette arbejde. Det vil sige, at hvis forbrugeren tager det færdige badeværelse i brug inden det nye køkken er monteret, og der sker skader på badeværelset, så er det forbrugers egen risiko.

Hvis dele af arbejdet tages i brug, fx fordi der kun mangler at blive malet i nogle af rummene i huset, kan det være en god ide at gennemgå arbejdet sammen med entreprenøren for at klarlægge, om der er eventuelle skader på det arbejde der allerede er udført og afleveret til forbrugeren. Der er mere information om aflevering til § 37.

(Se F. Arbejdets aflevering)

## **§ 23**

### **Ændringer i arbejdet**

Forbrugeren kan forlange ændringer i arbejdets art og omfang, når ændringen har naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser. Entreprenøren har ret og pligt til at udføre disse ændringer, medmindre forbrugeren kan påvise særlige forhold, der begrunder, at forbrugeren kan lade en anden entreprenør udføre arbejdet.

## **Vejledning til § 23**

### **Ændringer i arbejdet**

#### **Naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser**

Hvis forbrugeren forlanger ændringer i arbejdet, skal de have en naturlig sammenhæng med den oprindelige aftale. Hvis ikke ændringen har sammenhæng med den oprindelige aftale, må I indgå en helt ny aftale.

Ved total- eller hovedentrepriser kan du som forbruger godt kræve, at væggene på det badeværelse, der skal monteres, også bliver malet og dermed bliver en del af arbejdet. Hvis du derimod har indgået aftale med en murer om opsætning af fliser mv. på badeværelset, kan du ikke kræve, at mureren også skal stå for eventuelt malerarbejde på badeværelset. Malerarbejdet har nemlig ikke naturlig sammenhæng med murerarbejdet.

#### **Særlige forhold**

Særlige forhold, der kan begrunde, at en anden entreprenør laver arbejdet, kan fx være, at den entreprenør, som forbrugeren har indgået aftale med, er i ansvarspådragende forsinkelse og ikke har ret til tidsfristforlængelse. Hvis fx entreprenøren vil være urimelig lang tid om at lave arbejdet, så kan det begrunde, at en anden entreprenør laver det.

## **§ 23, stk. 2**

Der udarbejdes snarest en skriftlig tillægsaftale om eventuelle ændringer, herunder om omfang, kvalitet, pris, konsekvenser for sikkerhedsstilling, jf. §§ 10 og 11, og konsekvenser for tidsplanen, jf. § 12. Entreprenøren har bevisbyrden for, hvilke ændringer der er aftalt

## Vejledning til § 23, stk. 2

Hvis der indgås aftale om ekstraarbejder, skal du som forbruger indgå en skriftlig tillægsaftale om det. Tillægsaftale vedrørende ændringer i arbejdet kan bruges.

Det er entreprenøren der har bevisbyrden for, hvad der er aftalt. Derfor må entreprenøren sørge for, at det er skrevet ned, hvad der er aftalt.

### § 23, stk. 3

Bliver arbejdets omfang mindre end oprindeligt aftalt, skal entreprenøren godskrive forbrugeren de udgifter, som spares, eller burde have været sparet.

## Vejledning til § 23, stk. 3

Ekstraarbejder kan være både en indskrænkning eller en udvidelse af arbejdet.

Hvis ændringen medfører en indskrænkning af arbejdet, skal prisen for arbejdet justeres som følge heraf, og forbrugeren skal således betale mindre samlet set. Hvis fx indskrænkningen af arbejdet betyder, at der ikke længere er behov for et stillads, så kan entreprenøren ikke få betaling for leje af stilladset, hvis han kunne have afbestilt det.

## D. Forbrugerens betalingsbetingelser

Dette afsnit handler om prisen på arbejdet, herunder hvornår regninger skal betales.

### **§ 24**

#### **Prisen for arbejdet**

Forbrugeren skal betale den pris for arbejdet, som er aftalt. Er der ikke indgået aftale om prisen for arbejdet, skal forbrugeren betale entreprenøren, hvad der under hensyn til arbejdets art, omfang, udførelse, sædvanlig pris samt omstændighederne i øvrigt må anses for rimeligt.

### ***Vejledning til § 24***

#### **Prisen for arbejdet**

##### **Prisen**

Forbrugeren skal betale den pris for arbejdet, der er aftalt. Det er en fordel, at der aftales en pris for arbejdet inden det igangsættes, så eventuelle tvister om prisen, når arbejdet er udført, kan undgås.

Hvis ikke der er lavet en aftale om prisen, så må entreprenøren kræve en rimelig pris for det arbejde, der er udført. Entreprenøren kan her tage hensyn til hvilket arbejde, der er udført, hvor meget arbejde der er lavet, hvordan arbejdet er blevet udført, og hvad prisen for et tilsvarende stykke arbejde normalt er.

I standardkontraktens punkt 6 kan det afkrydses, om der er tale om en fast pris for arbejdet og hvad denne pris er, om der er tale om regningsarbejde efter overslag og hvad overslaget er, eller om arbejdet udelukkende udføres efter regning.



## **§ 24, stk. 2**

Har entreprenøren givet et prisoverslag, skal entreprenøren hurtigst muligt indhente forbrugerens stillingtagen til arbejdets fortsættelse, hvis prisen for arbejdet overstiger 15 procent, med mindre andet er aftalt. Hvis entreprenøren ikke indhenter forbrugerens stillingtagen, har forbrugeren ikke pligt til at betale det beløb, der kunne være sparet, hvis forbrugeren havde haft mulighed for at tage stilling til arbejdets fortsættelse.

## **Vejledning til § 24, stk. 2**

### **Overslag**

#### **Prisoverslag**

Entreprenøren har mulighed for at komme med et prisoverslag på et arbejde, som forbrugeren gerne vil have udført. Et prisoverslag er ikke bindende, dvs. at forbrugeren ikke kan kræve, at arbejdet koster præcis det beløb, der fremgår af prisoverslaget. Men entreprenøren skal hurtigst muligt tage kontakt til forbrugeren, hvis han har grund til at antage, at prisen for arbejdet vil overstige overslaget med 15 pct. Forbrugeren skal have mulighed for at vurdere, om arbejdet skal fortsættes, selvom der er risiko for en højere pris.

#### **Medmindre andet er aftalt**

Hvis det er meget usikkert, hvad byggearbejdet indebærer eller vil koste, kan parterne specifikt aftale en større margin på prisoverslaget end 15 pct.

#### **Entreprenøren indhenter ikke forbrugerens stillingtagen**

Hvis entreprenøren ikke tager kontakt til forbrugeren, er forbrugeren ikke forpligtet til at betale den del af den forhøjede pris, der kunne have været sparet, hvis forbrugeren havde valgt, at arbejdet ikke skulle fortsætte.

## **§ 25**

### **Betaling og ret til tilbageholdelse af betalingen**

Betaling skal ske, når arbejdet er afleveret, jf. § 37.

### ***Vejledning til § 25***

#### **Betaling og ret til tilbageholdelse af betalingen**

##### **Afleveret**

Arbejdet anses for afleveret, når entreprenøren har fortalt forbrugeren at arbejdet er udført, eller hvis parterne afholder en afleveringsforretning. Det vil sige, at betaling først skal ske, når entreprenøren har lavet det byggearbejde, som er aftalt mellem parterne.

Hvis der er tvivl om, hvorvidt byggearbejdet er afleveret, er det entreprenøren, der skal bevise, hvornår arbejdet var færdigt.

## **§ 25, stk. 2**

En faktura forfalder til betaling, når forbrugeren modtager fakturaen. Betaling anses for rettidig, når den sker senest 15 arbejdsdage efter forfaldsdagen.

### ***Vejledning til § 25, stk. 2***

##### **Forfalder**

Når forbrugeren modtager en faktura fra entreprenøren, forfalder den til betaling. Det betyder, at forbrugeren må sørge for, at fakturaen betales. Rettidig betaling vil være indtil 15 arbejdsdage efter forbrugeren modtog fakturaen.

### **§ 25, stk. 3**

I tilfælde af uenighed om en faktura kan forbrugeren holde hele eller dele af betalingen tilbage. Forbrugeren skal dog betale for den del af fakturaen, der er enighed om

### **Vejledning til § 25, stk. 3**

#### **Tilbageholdelse af betaling**

Hvis der er uenighed om en faktura, fx er forbrugeren ikke enig i den pris, som entreprenøren kræver for arbejdet, har forbrugeren ret til at holde hele eller dele af betalingen tilbage. Det er dog vigtigt, at forbrugeren betaler den del af fakturaen, der er enighed om, da entreprenøren ellers vil være berettiget til at standse arbejdet efter bestemmelsen i § 27. Hvis du som forbruger vælger at tilbageholde hele eller dele af betalingen vil det være en god idé at give entreprenøren skriftlig besked om det.

Forbrugeren kan ligeledes tilbageholde hele eller dele af betalingen, hvis entreprenørens arbejde er mangelfuldt, se § 37, stk. 4.

(Se F. Arbejdets aflevering)

### **§ 25, stk. 4**

Hvis skyldige beløb ikke betales rettidigt, forrentes beløbet med rentelovens rentesats fra forfaldsdagen.

### **Vejledning til § 25, stk. 4**

#### **Forrentning**

Hvis forbrugeren ikke betaler en faktura til tiden – dvs. senest 15 arbejdsdage efter forfaldsdagen, se § 25, stk. 2, skal forbrugeren betale renter efter rentelovens rentesats. Renten er i medfør af renteloven nationalbankens officielle rente plus et tillæg, der fastsættes for en 2-årig periode.

## **§ 26**

Det kan aftales, at betaling for udført arbejde og anvendte materialer sker løbende. Betaling skal ske, når entreprenøren fremsender en faktura til forbrugeren i overensstemmelse med aftalen. § 25, stk. 2 - 4 finder tilsvarende anvendelse.

### **Vejledning til § 26**

#### **Løbende betalinger**

##### **Løbende**

Løbende betaling sker i takt med arbejdets udførelse. Løbende betaling kan være betaling når fx murerentreprisen er udført, når tømrerentreprisen er udført osv. Løbende betaling kan også være betaling en gang om måneden.

Som hovedregel bør du som forbruger altid kun betale for det arbejde, der er udført.

I standardkontraktens punkt 7 kan det afkrydses, om der skal være løbende betaling, og efter hvilken aftale, det skal ske.

## **§ 26, stk. 2**

Hvis forbrugeren anmoder om det, skal entreprenøren sende en endelig og fuldstændig opgørelse over de løbende betalinger, når det samlede arbejde er afleveret.

### **Vejledning til § 26, stk. 2**

#### **Opgørelse**

Hvis forbrugeren beder om en samlet oversigt over de betalinger, som entreprenøren har modtaget fra forbrugeren, skal entreprenøren sende en oversigt over de løbende betalinger til forbrugeren, når det samlede arbejde er udført. En samlet oversigt over betalingerne kan fx være et kontoudtog over de tidligere betalinger.

## **§ 27**

### **Entreprenørens ret til at standse arbejdet**

Betaler forbrugeren ikke forfaldne beløb rettidigt, jf. § 26, stk. 1, kan entreprenøren efter skriftligt varsel på 5 arbejdsdage standse arbejdet.

### **Vejledning til § 27**

#### **Entreprenørens ret til at standse arbejdet**

##### **Standstning**

Hvis det er aftalt, at betaling skal ske løbende, og forbrugeren ikke betaler regningen til tiden, har entreprenøren ret til at standse arbejdet. En betingelse er dog, at entreprenøren har givet et skriftligt varsel på 5 arbejdsdage om, at arbejdet standses, så forbrugeren har mulighed for at betale det forfaldne beløb.

Hvis entreprenøren med rette har standset arbejdet, vil han være berettiget til, at fristen for hvornår arbejdet skal være færdigt, forlænges i medfør af § 29, stk. 1, nr. 2.

Det er et mindre vidtgående skridt, hvis entreprenøren vælger at standse arbejdet i tilfælde af forbrugerens manglende betaling, end at entreprenøren helt ophæver aftalen. Entreprenøren er kun berettiget til at ophæve aftalen ved væsentlig misligholdelse fra forbrugerens side, bl.a. hvis forbrugeren er meget forsinket med betalingen.

Hvis entreprenøren har standset arbejdet, er der netop en formodning for, at han genoptager arbejdet, så snart forbrugeren betaler det forfaldne beløb. Entreprenøren kan derfor ikke ophæve aftalen, hvis hans interesser tilgodeses ved at standse arbejdet. Læs mere herom til § 51, stk. 2.

(Se H. Ophævelse)

## **§ 27, stk. 2**

Entreprenøren skal genoptage arbejdet snarest muligt efter, at forbrugerens betaling af forfaldne beløb er registreret.

## ***Vejledning til § 27, stk. 2***

### **Genoptagelse af arbejdet**

#### **Snarest muligt**

Snarest muligt betyder, at entreprenøren skal genoptage arbejdet, så snart han har mulighed for det. Entreprenøren kan fx have disponeret sine ansatte til en anden opgave, eller der kan være leveringstid på materialer. Entreprenøren kan ikke blot uden grund vente med at genoptage arbejdet, for på den måde at få udskudt den endelige frist for, hvornår arbejdet skal være afsluttet, se. § 29, stk. 1, nr. 2.

## **E. Tidsfristforlængelse og forsinkelse**

Dette afsnit handler om, hvad der sker, hvis entreprenørens arbejde bliver forsinket, eller hvis forbrugeren ikke betaler til tiden.

### **§ 28**

#### **Entreprenørens forsinkelse**

Der foreligger forsinkelse fra entreprenørens side, hvis arbejdet ikke er udført i henhold til aftalt tid, jf. § 12, medmindre entreprenøren har ret til tidsfristforlængelse.

### **§ 29**

#### **Entreprenørens ret til tidsfristforlængelse**

Entreprenøren har ret til forlængelse af tidsfrister ved forsinkelse af arbejdet, der er en følge af:

- 1) Ændringer i arbejdets art og omfang, som kræves af forbrugeren, jf. § 23,
- 2) Forbrugeres forhold eller anden entreprenørs forsinkelse,
- 3) Forhold, der opstår uden entreprenørens skyld, og over hvilke entreprenøren ikke er herre, f.eks. krig, usædvanlig naturbegivenhed, brand, strejke, lockout eller hærværk,
- 4) Nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn,
- 5) Offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes entreprenørens egne forhold, eller
- 6) At der ved totalentreprise ikke foreligger nødvendige tilladelser fra myndighederne til byggeriets gennemførelse inden rimelig tid efter, at fyldestgørende projektmateriale er blevet indsendt til myndighederne, medmindre anden frist er aftalt.

### ***Vejledning til § 29***

#### **Nr. 1 Arbejdets art og omfang**

Entreprenøren har ret til fristforlængelse, hvis forbrugeren kræver ændringer i arbejdet, der får betydning for det endelige afslutningstidspunkt. Det afgørende er altså, om ændringen betyder en forsinkelse af det samlede arbejde.

## **Nr. 2 Forbrugerens forhold**

Entreprenøren kan få fristforlængelse i de tilfælde, hvor fx en anmodning om byggetilladelse hos kommunen trækker ud, eller hvis entreprenøren standser arbejdet på grund af forbrugerens manglende betaling af en faktura.

### **Anden entreprenørs forsinkelse**

Forbrugeren kan have indgået aftale med flere entreprenører i forbindelse med udførelsen af byggearbejdet, og hvis mureren bliver forsinket, kan tømreren få tidsfristforlængelse.

Forlængelse af en anden entreprenørs tidsfrist vil kun have betydning ved fagentreprise eller anden delt entreprise. Det skyldes, at forbrugeren i disse entrepriseformer selv har ansvaret for at koordinere de enkelte entreprenørens arbejde, herunder hvornår de enkelte arbejder skal være færdige.

## **§ 30**

### **Entreprenørens hæftelse ved forsinkelse**

Forsinkelse, som ikke giver ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende for entreprenøren.

### **Vejledning til § 30**

#### **Ansvarspådragende**

Ansvarspådragende betyder, at entreprenøren ikke har overholdt aftalen som han burde, fordi han er blevet forsinket.

Der er tale om ansvarspådragende forsinkelse, hvis entreprenøren misligholder aftalen ved ikke at aflevere arbejdet til den aftalte tid. Entreprenøren handler dog ikke ansvarspådragende, hvis han er berettiget til at få forlænget det aftalte afleveringstidspunkt på grund af omstændigheder, som han ikke selv er skyld i, se § 29.

Hvis entreprenøren har handlet ansvarspådragende, vil forbrugeren kunne kræve dagbod, hvis det er aftalt, se § 31, eller kræve sit tab dækket efter dansk rets almindelige regler, se § 31, stk. 2.



## **§ 31**

Ved ansvarspådragende forsinkelse kan forbrugeren kræve dagbod af entreprenøren, hvis dette er aftalt, og erstatningskrav for forsinkelse kan ikke rejses herudover. Krav om dagbod skal fremsættes inden rimelige tid efter, at forbrugeren kan konstatere, at entreprenøren bliver forsinket.

### ***Vejledning til § 31***

#### **Dagbod**

Dagbod er et fast beløb, som entreprenøren skal betale, hvis han bliver forsinket med arbejdet.

Dagbod skal aftales særskilt mellem parterne – også selvom AB-Forbruger gælder for byggearbejdet.

Det kan være aftalt mellem parterne, at i tilfælde af, at entreprenøren bliver forsinket, og han ikke har ret til tidsfristforlængelse, kan forbrugeren kræve dagbod. Ved at vælge dagbod undgår forbrugeren at skulle opføre et eventuelt tab. Dagboden fastsættes typisk som et beløb pr. arbejdsdag, entreprenøren bliver forsinket.

Ved større byggearbejder er det normalt at aftale en dagbod på én promille af entreprisesummen.

Man bør som forbruger afveje, om det bedst kan svare sig at aftale dagbøder ved forsinkelse, eller om man hellere vil "beholde" retten til at kræve erstatning.

Hvis det er aftalt mellem parterne, at dagbod anvendes i tilfælde af forsinkelse, kan forbrugeren ikke kræve erstatning for andre udgifter, som overstiger dagbodens størrelse.

I standardkontraktens punkt 9 kan det aftales, hvor meget en eventuel dagbod skal fastsættes til.

#### **Inden rimelig tid**

Når forbrugeren kan konstatere, at entreprenøren bliver forsinket, må forbrugeren inden rimelig tid herefter fremsætte krav om dagbod.

## **§ 31, stk. 2**

Er der ikke aftalt dagbod, er forbrugeren berettiget til erstatning efter dansk rets almindelige regler

## **§32**

### **Forbrugers forsinkelse**

Der foreligger forsinkelse fra forbrugers side, hvis ikke der betales rettidigt, jf. § 25, eller der opstår forsinkelse på grund af forbrugers forhold eller anden entreprenørs forsinkelse, medmindre forbrugers har ret til tidsfristforlængelse

## **Vejledning til § 31, stk. 2**

### **Erstatning efter dansk rets almindelige regler**

Erstatning efter dansk rets almindelige regler betyder, at entreprenøren skal have handlet ansvarspådragende, altså at entreprenøren ikke har overholdt aftalen som han burde, før der kan blive tale om erstatning for et tab.

Forbrugers kan få erstatning efter dansk rets almindelige regler, hvis entreprenøren ikke havde ret til tidsfristforlængelse.

Forbrugers vil i disse tilfælde kunne få dækket det tab, forbrugers får på grund af entreprenørs forsinkelse.

Selvom entreprenøren har gjort noget forkert, kan forbrugers ikke få erstatning efter dansk rets almindelige regler, hvis det er aftalt, at entreprenøren i stedet skal betale dagbøder.

Forbrugers må bevise, at han har lidt et tab som følge af forsinkelsen, og forbrugers må også dokumentere tabets størrelse.

## **§ 33**

### **Forbrugernes ret til tidsfristforlængelse**

Forbrugeren har ret til forlængelse af tidsfrister ved forhold nævnt i § 29, nr. 1) eller ved forsinkelse, der er en følge af, at forbrugeren eller anden entreprenør udsættes for forholdene nævnt i § 29, nr. 3), 4) eller 5).

### ***Vejledning til § 33***

#### **§ 29, nr. 1)**

Se tekstboksen til § 29, nr. 1.

#### **§ 29, nr. 3), 4), 5)**

Se tekstbokse til § 29, nr. 3), 4) og 5).

## **§ 34**

### **Forbrugers hæftelse for forsinkelse**

Forsinkelse, som ikke giver ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende for forbrugeren

### ***Vejledning til § 34***

#### **Ansvarspådragende**

Ansvarspådragende forsinkelse betyder, at forbrugeren ikke har overholdt aftalen som han burde, da han er blevet forsinket.

Der er tale om ansvarspådragende forsinkelse, hvis forbrugeren misligholder aftalen ved fx ikke at betale for arbejdet til aftalt tid, eller en af forbrugers andre entreprenører bliver forsinket.

Forbrugeren handler dog ikke ansvarspådragende, hvis han er berettiget til at få forlænget tidsfristen på grund af omstændigheder, som forbrugeren ikke selv er skyld i, se § 33.

## **§ 35**

Ved ansvarspådragende forsinkelse er entreprenøren berettiget til erstatning efter dansk rets almindelige regler.

### ***Vejledning til § 35***

#### **Erstatning efter dansk rets almindelige regler**

Entreprenøren kan få erstatning efter dansk rets almindelige regler, hvis forbrugeren ikke kan få tidsfristforlængelse, og dermed er i ansvarspådragende forsinkelse.

Entreprenøren vil ved erstatning efter dansk rets almindelige regler kunne få dækket det tab han får på grund af forbrugers forsinkelse.

Det er entreprenøren, der skal bevise, at han har lidt et tab som følge af forsinkelsen, og han skal også dokumentere tabets størrelse.

## **§ 36**

### **Fællesbestemmelse for forsinkelse**

Parterne skal søge at undgå eller begrænse forsinkelser ved tiltag, som med rimelighed kan kræves

#### **§ 36, stk. 2**

Anser en part sig berettiget til forlængelse af en frist, skal vedkommende snarest muligt underrette den anden part herom og på forlangende godtgøre overfor denne, at den indtrådte forsinkelse skyldes det påberåbte forhold.

### ***Vejledning til § 36***

#### **Tiltag som med rimelighed kan kræves**

Både entreprenøren og forbrugeren skal forsøge at begrænse et tab på bedst mulige vis. Det kan fx være ved at ændre den måde arbejdet er tilrettelagt på eller ændre rækkefølgen på de forskellige faser i arbejdet

## F. Arbejdets aflevering

Dette afsnit handler om, hvornår byggearbejdet er færdigt, og hvordan hele afleveringsforretningen foregår.

### **§ 37**

#### **Aflevering**

Arbejdet betragtes som afleveret, når entreprenøren har meddelt forbrugeren, at det er udført, eller der er afholdt afleveringsforretning, jf. § 38. Entreprenøren har bevisbyrden for, at arbejdet er afleveret.

#### **Vejledning til § 37**

#### **Aflevering**

Arbejdet betragtes som afleveret, når entreprenøren har meddelt forbrugeren, at det er udført, eller der er afholdt afleveringsforretning, jf. § 38. Entreprenøren har bevisbyrden for, at arbejdet er afleveret.

### **§ 37, stk. 2**

Arbejdet betragtes ikke som afleveret, hvis der er væsentlige mangler, og forbrugeren påberåber sig disse senest 10 arbejdsdage efter, at forbrugeren har fået meddelelse om, at arbejdet er udført. I så fald betragtes arbejdet først som afleveret, når disse er afhjulpet.

#### **Vejledning til § 37, stk. 2**

#### **Væsentlige mangler**

Entreprenøren kan ikke aflevere arbejdet til forbrugeren, hvis der er væsentlige mangler ved det arbejde, han har udført. Væsentlige mangler kan karakteriseres ved at være, at det hindrer ibrugtagningen af arbejdet efter sit formål. Fx kan badeværelset ikke afleveres, hvis toilettet ikke er monteret.

Forbrugeren skal give entreprenøren besked, hvis forbrugeren mener der er væsentlige mangler ved arbejdet. Beskeden skal gives senest 10 arbejdsdage efter, at forbrugeren har fået meddelelse om fra entreprenøren, at arbejdet er udført.

Arbejdet betragtes først som afleveret, når de væsentlige mangler er blevet udbedret. Det er en god ide, at parterne sammen fastsætter en frist for, hvornår entreprenøren skal have udbedret manglerne.

### **§ 37, stk. 3**

Hvis der afholdes afleveringsforretning, jf. § 38, og der ved denne påvises væsentlige mangler, anses aflevering for sket, når disse er afhjulpet. Når manglerne er afhjulpet, indkalder entreprenøren med 5 arbejdsdages varsel til en ny afleveringsforretning til afholdelse senest 10 arbejdsdage herefter.

### **Vejledning til § 37, stk. 3**

#### **Afleveringsforretning**

Når det aftalte arbejde, fx montering af et køkken, er færdigt, kan der gennemføres en afleveringsforretning, hvor du og eventuelt din rådgiver gennemgår arbejdet sammen med køkkenfirmaet eller entreprenøren. Hvis I ved denne gennemgang finder fejl og mangler, så skal de udbedres inden rimelig tid, og der aftales en rimelig tidsfrist for, hvornår manglerne skal være udbedret.

Hvis alt arbejdet er udført som beskrevet i aftalen, kan du som forbruger acceptere, at byggeriet afleveres. Er der "ikke væsentlige mangler" ved arbejdet, må du sikre dig, at disse "ikke væsentlige mangler" også bliver udbedret inden for et rimeligt tidsrum.

Er kvaliteten af arbejdet helt uacceptabel og behæftet med væsentlige fejl og mangler, skal du nægte aflevering, indtil fejlene er rettet. Hvis de mangler, der påvises, er væsentlige, er byggearbejdet altså først afleveret, når manglerne er afhjulpet.

Hvis du, efter afleveringsforretningen er afholdt, opdager fejl og mangler ved det nye køkken, er det vigtigt, at du så hurtigt som muligt giver besked (reklamerer) til det firma som har monteret og leveret køkkenet.

### **§ 37, stk. 4**

Forbrugerens krav på afhjælpning af mangler mistes ikke, selv om fristen på de 10 arbejdsdage ikke overholdes. Forbrugeren kan ligeledes tilbageholde betaling for mangelfuldt arbejde efter afleveringen, jf. § 25, stk. 3.

### **Vejledning til § 37, stk. 4**

#### **Krav på afhjælpning**

Selvom forbrugeren ikke overholder fristen på de 10 arbejdsdage, som nævnt i § 37, stk. 3 ([link](#)), vil forbrugeren stadig have mulighed for at kræve mangler udbedret. Det betyder, at selvom entreprenøren har afleveret arbejdet og forbrugeren har betalt for det, så kan forbrugeren stadig reklamere over de eventuelle mangler, han finder efter afleveringen.

## **§ 38**

### **Afleveringsforretning**

Afleveringsforretning afholdes, hvis entreprisensummen er større end 50.000 kr. og, en af parterne ønsker det og meddeler dette til den anden part, inden arbejdet er udført, eller hvis parterne har aftalt det.

### **§ 38, Stk. 2.**

Entreprenøren indkalder med 5 arbejdsdages varsel til afleveringsforretning til afholdelse senest 10 arbejdsdage efter, at arbejdet er udført.

### **§38, Stk. 3.**

Ved afleveringsforretningen udarbejder entreprenøren en afleveringsprotokol. I afleveringsprotokollen anføres de mangler, forbrugeren påpeger, hvad enten entreprenøren er enig heri eller ej. Er entreprenøren ikke enig i en mangel påpeget af forbrugeren, skal dette anføres. Afleveringsprotokollen underskrives af både forbrugeren og entreprenøren.

### **§ 39.**

Hvis en part ikke er repræsenteret ved afleveringsforretningen, kan afleveringsforretningen gennemføres uden den pågældende parts medvirken. Den mødte part skal snarest muligt give den anden part skriftlig underretning om afleveringsforretningens gennemførelse og om indholdet af afleveringsprotokollen.

## **Vejledning til § 38**

### **Afleveringsforretning**

Når det aftalte arbejde, f.eks. montering af et køkken, er færdigt, kan der gennemføres en afleveringsforretning, hvor du og eventuelt din rådgiver gennemgår arbejdet sammen med køkkenfirmaet eller entreprenøren. Hvis I ved denne gennemgang finder fejl og mangler, skal de udbedres inden rimelig tid, og der aftales en rimelig tidsfrist for, hvornår manglerne skal være udbedret.

### **50.000 kr.**

Afleveringsforretning afholdes, hvis prisen for arbejdet er større end 50.000 kr. og en af parterne ønsker det.



Hvis en af parterne ønsker, at der afholdes en afleveringsforretning, skal det meddeles til den anden, inden arbejdet er udført. Afholdelse af afleveringsforretning kan også aftales allerede på det tidspunkt, hvor parterne bliver enige om, hvilket arbejde der skal udføres.

Hvis prisen for arbejdet ikke overstiger 50.000 kr., men en af parterne alligevel ønsker, at der skal afholdes en afleveringsforretning, skal det aftales mellem parterne.

I standardkontraktens punkt 10, kan der sættes kryds ved, om der afholdes en afleveringsforretning eller ej.

## **G. Mangler ved arbejdet**

Dette afsnit handler om, hvornår der er tale om en mangel ved arbejdet og hvad der sker i forhold til afhjælpning og pris.

### **§ 40**

Er arbejdet ikke udført som aftalt, fagmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med forbrugerens eventuelle anvisninger, jf. §§ 20 og 21, foreligger der en mangel. Det samme gælder, hvis entreprenøren ikke har leveret anden aftalt ydelse, fx materialer, i forbindelse med arbejdet.

### **Vejledning § 40, stk. 1**

#### **Aftalen**

Der er tale om en mangel ved arbejdet, hvis entreprenøren ikke har udført arbejdet i overensstemmelse med, hvad I har aftalt i forbindelse med aftaleindgåelsen. Entreprenøren skal altså sikre sig, at han nu også monterer køkkenet, sådan som I har aftalt, at det skal monteres. Se dog § 40, stk. 2.

#### **Fagmæssigt korrekt**

Der er tale om en mangel ved arbejdet, hvis entreprenøren ikke har udført arbejdet fagmæssigt korrekt. Det vil sige, at arbejdet skal udføres i overensstemmelse med eventuelle branchevejledninger, normer og standarder for udførelse og kvalitet m.v. samt i overensstemmelse med god skik på området.

#### **Forbrugerens eventuelle anvisninger**

Hvis forbrugeren har oplyst entreprenøren om særlige forhold på ejendommen (se § 20), så skal entreprenøren i forbindelse med arbejdets udførelse sikre sig, at der tages hensyn til disse særlige forhold. Fx kan der være oplysninger i lokalplanen om, at en tilbygning ikke må placeres tættere på skel end 3 meter.

Hvis det under arbejdets udførelse viser sig, at entreprenøren ikke kan udføre arbejdet i overensstemmelse med aftalen, må han spørge forbrugeren til råds og følge den instruktion, som forbrugeren giver ham. Hvis en tilbygning er aftalt til at skulle være 4 meter bred, men det ikke kan lade sig gøre, fordi skellinjen så vil blive overskredet, må forbrugeren tage stilling til, hvad der så skal ske.

## **Materialer**

Der er tale om en mangel ved arbejdet, hvis entreprenøren ikke har leveret materialer til brug for arbejdet, medmindre det er bestemt, at forbrugeren skal stå for levering af alle eller dele af materialerne, se § 16.

Se også § 41.

Se § 16 og § 20 under C. Arbejdets udførelse

### **§ 40, stk. 2**

Bygningsreglementets krav til den enkelte entreprenørs udførelse af arbejdet skal overholdes. Ved totalentreprise har totalentreprenøren dog også ansvaret for overholdelse af bygningsreglementets krav til projektet.

### **Vejledning til § 40, stk. 2**

Den enkelte entreprenør skal altid sørge for, at bygningsreglementets krav er overholdt for det arbejde, han skal udføre.

Er bygningsreglementet ikke overholdt, og har entreprenøren gjort noget forkert, er der tale om en mangel ved arbejdet, som entreprenøren skal udbedre. Det vil sige, at hvis forbrugeren ønsker at arbejdet udføres på en bestemt måde, men denne måde vil være i strid med bygningsreglementet, så må entreprenøren sige fra, og lade være med at udføre arbejdet.

### **§ 40, stk. 3**

Medfører krav i bygningsreglementet, at arbejdet skal udføres i henhold til en anvisning, der normalt laves af en rådgiver, og foreligger denne anvisning ikke, eller skal arbejdet udføres på baggrund af en rådgivers anvisning, er den enkelte entreprenør ikke ansvarlig herfor. Entreprenøren skal dog give underretning til forbrugeren, hvis entreprenøren vidste eller burde vide, at arbejdet ikke kan udføres korrekt uden en anvisning, eller hvis anvisningen er åbenlyst forkert, jf. § 21.

### **Vejledning til § 40, stk. 3**

Se § 15, stk. 3.

## **§ 41**

Hvis materialer ikke er som aftalt eller af sædvanlig god kvalitet, foreligger der mangler. Dette gælder dog ikke:

1) Når entreprenøren i tilfælde af frit materialevalg godtgør, at materialerne ikke findes, eller ikke kan skaffes på grund af krig, indførselsforbud eller lignende, eller

2) Når forbrugeren har krævet anvendelse af bestemte materialer, og entreprenøren godtgør, at muligheden for at fremskaffe materialerne må anses for udelukket på grund af forhold, som entreprenøren ved aftalens indgåelse ikke burde have taget i betragtning.

I tilfældene (1) og (2) skal entreprenøren snarest muligt underrette forbrugeren om opståede eller mulige hindringer, jf. § 21.

### **Vejledning til § 41, stk. 1**

Udgangspunktet er, at der er tale om en mangel, hvis materialerne ikke er som aftalt, eller ikke er af sædvanlig god kvalitet, se § 15, stk. 1

#### **Nr. 1) Entreprenøren har frit materialevalg**

Der er dog ikke tale om en mangel ved materialerne, hvis entreprenøren selv skal vælge materialer, og enkelte af disse materialer ikke findes, eller hvis de ikke kan skaffes på grund af krig, indførselsforbud eller lignende.

Entreprenøren skal snarest muligt give forbrugeren besked, hvis der er materialer, der ikke kan fremskaffes.

#### **Nr. 2) Forbrugeren har krævet anvendelse af bestemte materialer**

Der er ikke tale om en mangel, hvis entreprenøren ikke kan fremskaffe de materialer, som forbrugeren har krævet, at entreprenøren skal bruge. Det er dog et krav, at dette skal skyldes forhold, som entreprenøren ikke kunne eller burde have taget i betragtning, da aftalen blev indgået med dig som forbruger, fx at producenten er gået konkurs eller der er kommet nye versioner af produktet

Entreprenøren skal snarest muligt give forbrugeren besked, hvis materialerne ikke kan fremskaffes.

### **§ 41, stk. 2**

Hvis der er givet en garanti, skal arbejdet have de egenskaber, der følger af garantien.

### **Vejledning til § 41, stk. 2**

Der kan i nogle tilfælde foreligge en garanti for de materialer, som entreprenøren skal levere. Hvis det er tilfældet, skal materialerne være i overensstemmelse med garantien. Materialerne skal dog stadig være af sædvanlig god kvalitet, se § 41, stk. 1

### **§ 41, stk. 3**

Afleveringstidspunktet, jf. § 37, er afgørende for, om arbejdet lider af mangler, hvad enten manglerne på dette tidspunkt kan konstateres eller er skjulte.

### **Vejledning til § 41, stk. 3**

Afleveringstidspunktet er afgørende for om arbejdet lider af mangler, da det vil være fra denne dag, at reklamations- og forældelsesfristerne løber fra, se § 42 og § 48.

### **§ 42**

#### **Reklamationsfrist**

Forbrugeren kan kun påberåbe sig mangler, som entreprenøren har fået meddelelse om inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde have været opdaget af forbrugeren.

### **Vejledning til § 42, stk. 1**

#### **Reklamationsfrist**

Når forbrugeren bliver klar over, at der er mangler ved det arbejde, som entreprenøren har udført, skal forbrugeren give entreprenøren besked (reklamere). Denne reklamationsregel vedrører de mangler, som forbrugeren opdager efter arbejdet er afleveret i henhold til § 37.

Reglen vedrører således ikke de mangler som forbrugeren eventuelt påpeger *undervejs* i byggeriet.

Meddelelsen til entreprenøren skal gives inden rimelig tid efter, at forbrugeren har eller burde have opdaget manglerne. Hvad rimelig tid er, vil være en konkret vurdering fra gang til gang. Hvis forbrugeren ikke giver besked til entreprenøren inden rimelig tid, kan forbrugeren miste sin ret til at gøre en mangel gældende over for entreprenøren.

### **§ 42, stk. 2**

Reklamationsfristen gælder ikke, hvis entreprenøren har gjort sig skyldig i groft uforsvarlige forhold.

### **Vejledning til § 42, stk. 2**

Forbrugeren skal ikke reagere inden for rimelig tid, men vil dog være bundet af den 3-årige forældelsesfrist for synlige fejl og mangler, jf. § 48.

### **§ 43**

Entreprenøren har pligt og ret til inden rimelig tid at afhjælpe mangler, der påvises ved afleveringen eller senere, hvis betingelserne for reklamationsfrist er overholdt, jf. § 43, og der ikke er indtrådt forældelse, jf. § 49.

### **Vejledning til § 43, stk. 1**

#### **Afhjælpe mangler**

At afhjælpe mangler betyder, at entreprenøren skal udbedre de mangler, som forbrugeren påviser i forbindelse med afleveringen eller senere

### **§ 43, stk. 2**

Afhjælpes mangler ikke inden rimelig tid efter de er påvist, kan forbrugeren lade manglerne afhjælpes af en anden for entreprenørens regning eller kræve et afslag i prisen for arbejdet, jf. § 45

#### **Vejledning til § 43, stk. 2**

Man skal være opmærksom på, at en forudsætning for, at man som forbruger kan lade mangler afhjælpes af en anden for entreprenørens regning er, at forbruger og entreprenør er enige om, at der er tale om mangler.

### **§ 43, stk. 3**

Uanset stk. 2 kan forbrugeren lade mangler udbedre for entreprenørens regning, når afhjælpning er uopsættelig, og entreprenøren ikke er i stand til umiddelbart at foretage afhjælpning. Det samme gælder, når forbrugeren har grund til at antage, at entreprenøren ikke foretager afhjælpning på rette måde eller uden uforholdsmæssigt ophold

### **§ 44**

Entreprenørens afhjælpningspligt og forbrugerens adgang til at foretage afhjælpning for entreprenørens regning bortfalder, hvis afhjælpning er umulig eller er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter. Ved bedømmelsen heraf skal der tages hensyn til forbrugerens interesse i, at aftalen opfyldes. Forbrugeren bevarer dog i alle tilfælde retten til afslag i entreprisesummen.

#### **Vejledning til § 44, stk.1**

##### **Entreprenørens afhjælpningspligt**

Entreprenørens pligt til at afhjælpes en mangel (se § 43) bortfalder, hvis det ikke kan lade sig gøre at afhjælpes en mangel, hvis materialer til brug for afhjælpningen ikke kan skaffes, eller hvis afhjælpningen er uforholdsmæssig dyr.

##### **Adgang til at foretage afhjælpning for entreprenørens regning**

Forbrugeren kan ikke få en anden entreprenør til at afhjælpes en mangel (se § 43), hvis det ikke kan lade sig gøre at afhjælpes en mangel, hvis materialer til brug for afhjælpningen fx ikke kan skaffes, eller hvis afhjælpningen er uforholdsmæssig dyr.

## **§ 45**

### **Beregning af afslag i prisen for arbejdet**

Afslaget i prisen for arbejdet beregnes som det beløb, det ville have kostet at afhjælpe manglerne, jf. dog stk. 2.

### **§ 45, stk. 2.**

Hvis afhjælpning af mangler er umulig eller er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter, fastsættes afslaget, efter forbrugerens valg, skønmæssigt på en af følgende måder:

- (1) Enten som forskellen mellem den aftalte pris for arbejdet og den pris for arbejdet, der måtte antages at være blevet aftalt, hvis der var indgået aftale om arbejdet i den foreliggende stand.
- (2) Eller som forskellen mellem det aftalte arbejdes værdi uden mangler og arbejdets værdi i den foreliggende stand.

### **Vejledning til § 45, stk. 2**

#### **Beregning af afslag i prisen for arbejdet**

##### **Nr. (1)**

Afslaget kan fastsættes i henhold til den besparelse, som entreprenøren har opnået ved at udføre arbejdet med manglen, fx hvis entreprenøren har valgt et billigere materiale end det aftalte. Der er altså tale om en besparelsesberegning.

##### **Nr. (2)**

Afslaget kan fastsættes ud fra den værdiforringelse, der kan konstateres som følge af manglen. Fx kan entreprenøren have benyttet mursten med kosmetiske fejl i forbindelse med opførelsen af huset, og det kan efterfølgende konstateres, at huset på grund af fejlene ved murstenene vil være mindre værd. Der er altså tale om en værdiforringelsesberegning.



## **§ 46**

### ***Entreprenørens ansvar for følgetab***

Entreprenøren er erstatningsansvarlig for tab, der er en følge af mangler ved arbejdet, hvis manglerne skyldes fejl eller forsømmelse fra entreprenørens side, eller hvis manglerne angår egenskaber, som ifølge aftalen omfattes af en garanti.

### ***§ 46, stk. 2.***

Entreprenøren hæfter ikke for tabt arbejdsfortjeneste eller andet indirekte tab.

## ***Vejledning til § 46***

### ***Ansvar for følgetab***

#### **Tab**

Forbrugeren kan have lidt et tab på grund af de mangler, der er konstateret ved entreprenørens arbejde. Fx kan forbrugeren have haft ekstraudgifter til tømrer og maler, som må lave deres arbejde om på grund af mangler ved murerens arbejde.

## **Krav mod tidligere aftaleparter**

### **§ 47.**

Hvis et krav vedrørende mangler ikke eller kun med stor vanskelighed kan gennemføres mod entreprenøren, fx i tilfælde af entreprenørens konkurs, kan forbrugeren gøre kravet gældende direkte mod entreprenørens underentreprenører og leverandører, hvis disse har udført det mangelfulde arbejde eller leveret mangelfulde materialer.

### **§ 47, stk. 2.**

Forbrugeren opnår ikke bedre ret mod underentreprenører og leverandører, end hvad der fremgår af aftalen mellem henholdsvis entreprenøren og underentreprenøren og entreprenøren og leverandøren.

### **§ 48**

#### **Mangelansvarets forældelse**

Forbrugers krav mod entreprenøren som følge af mangler forældes i henhold til forældelsesloven

### ***Vejledning til § 48***

#### **Mangelansvarets ophør**

Se forældelsesloven

## **§ 49**

Uanset forældelsesreglen i § 48, bevares forbrugerens krav dog for dele af arbejdet, for hvilke der gælder, at entreprenøren har afgivet en garanti, jf. § 41, stk. 2, der gælder i mere end 10 år.

### ***Vejledning til § 49***

#### **Garanti**

Hvis entreprenøren har givet en garanti, der er længere end den forældelsesfrist, der fremgår af forældelsesloven, har forbrugeren dog fortsat krav på afhjælpning af mangler indtil denne garanti er udløbet. Fx kan der være givet en 15-årig garanti for holdbarheden på nogle byggematerialer.

## H. Ophævelse

Dette afsnit handler om ophævelse af aftalen.

Generelt kan parterne ophæve en aftale, hvis der foreligger væsentlig misligholdelse fra den ene parts side, fx hvis forbrugeren eller entreprenøren er meget forsinket. Misligholdelsen skal være væsentlig, og den skal desuden være til betydelig ulempe for den part, der ønsker at ophæve aftalen.

### **§ 50**

#### **Forbrugers ret til at ophæve aftalen**

Forbrugeren kan ophæve aftalen, hvis der foreligger væsentlig misligholdelse fra entreprenørens side, og det medfører betydelig ulempe for forbrugeren, herunder:

- 1) Hvis der uden ret til tidsfristforlængelse foreligger en væsentlig forsinkelse fra entreprenørens side med hensyn til arbejdets udførelse, eller
- 2) Hvis det udførte arbejde er af en sådan kvalitet, at forbrugeren har grund til at antage, at entreprenøren ikke vil være i stand til at fuldføre arbejdet uden væsentlige mangler.

#### **Vejledning til § 50**

Forbrugeren kan ophæve aftalen med entreprenøren, hvis entreprenøren har misligholdt sin aftale, og det er til stor ulempe for forbrugeren.

Der skal være tale om en væsentlig misligholdelse, fx hvis entreprenøren er væsentlig forsinket, eller hvis arbejdet er udført i en så dårlig kvalitet, at entreprenøren ikke kan færdiggøre arbejdet uden væsentlig mangler.

## **§ 51**

### **Entreprenørens ret til at ophæve aftalen**

Entreprenøren kan ophæve aftalen, hvis der foreligger væsentlig forsinkelse fra forbrugers side, og det medfører betydelig ulempe for entreprenøren, herunder:

- 1) Forhold, der skyldes forbrugeren eller anden entreprenørs forsinkelse, og forbrugeren ikke udfolder rimelige bestræbelser for at fremme arbejdet mest muligt, eller
- 2) Hvis der fra forbrugers side foreligger væsentlig forsinkelse med hensyn til betaling.

### **Vejledning til § 51**

Entreprenøren kan ophæve aftalen med forbrugeren, hvis forbrugeren er væsentlig forsinket med sin del af aftalen, og det er til stor ulempe for entreprenøren.

Forsinkelsen skal altså være væsentlig, fx hvis forbrugeren er meget forsinket med betalingerne til entreprenøren.

### **§ 51, stk. 2**

Aftalen kan dog ikke ophæves, hvis entreprenørens interesser er tilstrækkeligt tilgodeset ved stillet sikkerhed eller gennem adgangen til at standse arbejdet.

### **Vejledning til § 51, stk. 2**

Entreprenøren kan ikke ophæve aftalen, hvis han i stedet kan kræve udbetaling af en garanti, som forbrugeren har stillet, se § 11 eller hvis entreprenøren i stedet kan standse arbejdet, se § 27

(Se § 11 under B. Sikkerhedsstillelse)

(Se § 27 under D. Forbrugers betalingsbetingelser)

## **§ 52**

### **Fælles regler om ophævelse**

Hvis en af parterne ønsker at ophæve aftalen, sender denne et varselsbrev til enten entreprenøren, jf. § 50, eller forbrugeren, jf. § 51, med angivelse af begrundelsen for ophævelsen, og der fastsættes en rimelig frist til at reagere. Er der ikke fastsat en frist, skal modtageren reagere inden rimelig tid.

### ***Vejledning til § 52***

Når en af parterne ønsker at ophæve aftalen, så skal den anden part have besked om dette ønske. Det sker ved at der sendes et varselsbrev med en beskrivelse af, hvorfor enten entreprenøren eller forbrugeren ønsker at ophæve aftalen. I varselsbrevet skal der fastsættes en rimelig frist til at reagere. Hvis ikke der er fastsat en frist, skal den der modtager varselsbrevet, reagere inden rimelig tid.

## **§ 52, stk. 2**

Hvis ikke der reageres på varselsbrevet, sender den part, der ønsker at ophæve aftalen, endnu et brev, hvori det angives, at aftalen ophæves, og at der indkaldes til registreringsforretning.

### ***Vejledning til § 52, stk. 2***

Hvis der ikke reageres på varselsbrevet, skal der sendes et ophævelsesbrev. I ophævelsesbrevet gives der nu besked om, at aftalen ophæves, og at der indkaldes til en registreringsforretning.

### **Registreringsforretning**

En registreringsforretning er en gennemgang af entreprenørens arbejde. I forbindelse med gennemgangen vurderes kvaliteten af arbejdet, og det vurderes, hvor meget arbejde entreprenøren har udført.

### **§ 53**

Registreringsforretning afholdes hurtigst muligt. Medmindre andet aftales, afholdes registreringsforretning dog tidligst 1 arbejdsdag efter ophævelsesbrevet, jf. § 52, stk. 2, er kommet frem til modtageren.

### **§ 54**

Ved registreringsforretningen skal omfang og kvalitet af det udførte arbejde beskrives i en registreringsprotokol, der underskrives af parterne.

### ***Vejledning til § 54***

#### **Registreringsprotokol**

En registreringsprotokol er et skriftligt bevis på, hvad gennemgangen af registreringsforretningen viser.

### **§ 55**

Hvis en part, efter at være indkaldt, ikke er repræsenteret ved registreringsforretningen, kan denne gennemføres uden den pågældende parts medvirken. Den mødte part skal snarest give den anden part skriftlig underretning om registreringens gennemførelse og registreringsprotokollens indhold

### **§ 56**

Registreringsforretningen kan foretages af en syns- og skønsmand.

### ***Vejledning til § 56***

#### **Syns- og skønsmand**

Hvis man ikke selv kan blive enige om, hvem der skal forestå registreringsforretningen, kan man gå til domstolene for at få udmeldt en syns- og skønsmand til at foretage registreringsforretningen.

## **§ 57**

### **Den økonomiske opgørelse**

Ved ophævelse fra den ene parts side er den anden part ansvarlig for det lidte tab efter dansk rets almindelige regler. Ophæver forbrugeren aftalen, efter en del af arbejdet er udført, betales entreprenøren for arbejdet efter omfanget og kvaliteten heraf, dog med fradrag for forbrugers eventuelle modregningskrav mod entreprenøren

### ***Vejledning til § 57***

#### **Den økonomiske opgørelse**

Hvis forbrugeren ophæver aftalen, så skal forbrugeren betale for det udførte arbejde. Forbrugeren kan kræve erstatning for det tab, han lider ved, at entreprenøren ikke har færdiggjort arbejdet. Erstatningen kan fx bestå i eventuelle merudgifter ved at lade en anden entreprenør færdiggøre arbejdet. Sådant et erstatningskrav kan modregnes i betalingen til entreprenøren.

Ophæver entreprenøren aftalen, så kan entreprenøren kræve erstatning for det tab han lider. Erstatningen kan fx bestå i et krav om betaling af restprisen for arbejdet fratrukket den besparelse, som entreprenøren opnår ved ikke at udføre den resterende del af arbejdet.



## **I. Eftersyn**

### ***1-års eftersyn***

1-års eftersyn betyder, at det arbejde, som entreprenøren har udført bliver gennemgået 1 år efter afleveringen. Formålet er at se, om der er eventuelle mangler. Opdager du mangler allerede inden 1-års eftersynet, og kan disse mangler ikke vente med at blive udbedret til efter 1-års eftersynet, skal du som forbruger meddele det skriftligt til entreprenøren. Det er under alle omstændigheder vigtigt, at du giver besked (reklamerer), så snart du opdager fejlene.

#### **§ 58**

##### **1-års eftersyn**

1-års eftersyn afholdes, hvis prisen for arbejdet overstiger kr. 500.000, medmindre der afholdes eftersyn i henhold til den obligatoriske byggeskadeforsikring, jf. byggeloven.

#### ***Vejledning til § 58, stk. 1***

##### **Arbejder over 500.000 kr.**

1-års eftersyn afholdes altid, hvis prisen for arbejdet overstiger 500.000 kr. Der afholdes ikke eftersyn, hvis der er tale om nyopførelse af et byggeri, og byggeriet er omfattet af den obligatoriske byggeskadeforsikring.

#### **§ 58, stk. 2**

For arbejder under 500.000 kr. afholdes 1-års eftersyn, hvis en af parterne ønsker det og meddeler dette til den anden part inden 1 år efter arbejdets aflevering

#### ***Vejledning til § 58, stk. 2***

##### **Arbejder under 500.000 kr.**

Hvis prisen for arbejdet ikke overstiger 500.000 kr. kan 1-års eftersyn alligevel foretages, hvis den ene part ønsker at eftersynet skal afholdes og meddeler det til den anden part inden 1 år efter arbejdet er afleveret.

Det vil være en god ide, at der allerede i forbindelse med aftalens indgåelse tages stilling til, om der skal foretages 1-års eftersyn.

I standardkontraktens punkt 10 kan der sættes kryds ved, om der foretages 1-års eftersyn.

### **§ 59**

Entreprenøren indkalder forbrugeren til eftersyn af arbejdet, som skal finde sted senest 1 år efter arbejdets aflevering. Indkaldelsen skal være skriftlig og ske med højst 30 og mindst 10 arbejdsdages varsel.

### **§ 60**

Ved eftersynet udfærdiger entreprenøren en eftersynsrapport. I eftersynsrapporten anføres de mangler, som forbrugeren påpeger, hvad enten entreprenøren er enig heri eller ej. Er entreprenøren ikke enig i en mangel påpeget af forbrugeren, skal dette anføres.

#### **§ 60, stk. 2**

Eftersynsrapporten underskrives af både forbrugeren og entreprenøren.

#### **§ 60, stk. 3**

Hvis forbrugeren ikke giver møde ved eftersynet, bortfalder dette. Hvis entreprenøren ikke giver møde ved eftersynet, gennemfører forbrugeren selv eftersynet og fremsender snarest muligt en kopi af eftersynsrapporten til entreprenøren.

### **§ 61**

§ 43 finder tilsvarende anvendelse på de mangler, der anføres i eftersynsrapporten.

## **J. Tvister**

Dette afsnit handler om de uenigheder, der kan opstå.

### **§ 62**

#### **Sagkyndig beslutning**

Hvis en af parterne ønsker det, kan Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed udpege en sagkyndig til at træffe beslutning om udbetaling af stillet sikkerhed, jf. §§ 10 og 11, og om berettigelsen af at holde betalinger tilbage eller foretage modregning i tilfælde af parternes uenighed om en faktura, jf. § 25, stk.

#### ***Vejledning til § 62***

#### **Sagkyndig beslutning**

Hvis en af parterne ønsker det, så kan en sagkyndig udpeget af Voldgiftsnævnet vurdere om:

- En sikkerhed kan udbetales
- Det er berettiget at holde betalinger tilbage i tilfælde af, at parterne er uenige om opgørelsen af deres mellemværende
- Det er berettiget at foretage modregning i tilfælde af, at parterne er uenige om opgørelsen af deres mellemværende

#### **Kontakt til Voldgiftsnævnet**

Adressen er:

Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed,

Vesterbrogade 2 B, 3.sal,

1620 Københavns V.

Telefon: 33 13 37 00

Mail: [voldgift@voldgift.dk](mailto:voldgift@voldgift.dk)

Yderligere oplysninger om udmeldelse af en sagkyndig kan findes på

[www.voldgift.dk](http://www.voldgift.dk)

## **§ 63**

### **Ankenævn og domstole**

Opstår der uenighed mellem parterne, kan forbrugeren efter dansk rets almindelige regler vælge at indbringe sagen for et ankenævn eller for de almindelige domstole.

### ***Vejledning til § 63***

#### **Uenighed mellem parterne**

Hvis der opstår uenighed mellem parterne, kan forbrugeren vælge at indgive en klage til et ankenævn, eller for de almindelige domstole.

I standardkontraktens punkt 11 kan det i forbindelse med aftalens indgåelse anføres, hvilken garantiordning entreprenøren eventuelt er tilknyttet, og for hvilket ankenævn sagen kan indbringes.

Du kan finde flere oplysninger om de forskellige ankenævn her:

Byggeriets Ankenævn

Håndværkets Ankenævn

Ankenævnet for Tekniske Installationer

Og læs mere om anlæg af sag ved de almindelige domstole på [www.domstol.dk](http://www.domstol.dk)