



ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN



## AB-Forbruger

Almindelige betingelser for aftaler  
om byggearbejder for forbrugere

## AB-Forbruger

### Almindelige betingelser for aftaler om byggearbejder for forbrugere

Standardaftalen AB-Forbruger er udarbejdet i et samarbejde mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen, Dansk Byggeri, Tekniq og Forbrugerrådet.

Standardaftalen AB-Forbruger kan anvendes fra 1. januar 2010



**ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN**

dansk  
byggeri

**TEKNIQ**  
INSTALLATØRERNES ORGANISATION

**FORBRUGERRÅDET**

# INDHOLDSFORTEGNELSE

- A. AFTALEGRUNDLAGET
- B. SIKKERHEDSSTILLELSE
- C. ARBEJDETS UDFØRELSE
- D. FORBRUGERENS BETALINGSFORPLIGTELSE
- E. TIDSRISTFORLÆNGELSE OG FORSINKELSE
- F. ARBEJDETS AFLEVERING
- G. MANGLER VED ARBEJDET
- H. OPHÆVELSE
- I. EFTERSYN
- J. TVISTER

# A. AFTALEGRUNDLAGET

## Almindelige bestemmelser

§ 1. ”Almindelige betingelser for aftaler om byggearbejder for forbrugere” finder anvendelse på aftaler om byggearbejder for forbrugere, der overstiger 3.000 kr., medmindre parterne indgår anden skriftlig aftale. Alle anlægsarbejder inden for grunden betragtes som byggearbejder.

*Stk. 2.* Fravigelse af betingelserne gælder kun, hvis det sker tydeligt og udtrykkeligt.

*Stk. 3* Hvis parterne kan blive enige herom, finder betingelserne ligeledes anvendelse for byggearbejder, der ikke overstiger 3.000 kr.

§ 2. Ved en forbrugeraftale forstås en aftale, som en entreprenør indgår som led i sit erhverv, og hvor forbrugeren hovedsageligt handler uden for sit erhverv. Entreprenøren har bevisbyrden for, at en aftale, den pågældende har indgået, ikke er en forbrugeraftale. Hvis arbejdet udbydes af forbrugers rådgiver, f.eks. arkitekt eller ingeniør, vil denne dog have bevisbyrden.

§ 3. Mundtlig og skriftlig kommunikation med forbrugeren og alle dokumenter skal være på dansk.

§ 4. Ved arbejdsdage forstås alle mandage til og med fredage, der ikke falder på 1. maj, grundlovsdag, juleaftensdag, nytårsaftensdag eller på en helligdag (påske, pinse, St. Bededag, Kr. Himmelfartsdag, 1. og 2. juledag og 1. nytårsdag).

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

§ 6. Ved totalentreprise forstås, at entreprenøren har påtaget sig den væsentligste del af både projekteringen og udførelsen af de forskellige arbejder ved det samlede byggeri.

§ 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.

§ 8. Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal have sædvanlig ansvarsforsikring for skader, for hvilke der er ansvar efter dansk rets almindelige regler.

## Entreprenørens tilbud

§ 9. Et skriftligt tilbud bortfalder, hvis det ikke accepteres senest 15 arbejdsdage fra tilbuddets datering, dog

senest 40 arbejdsdage ved totalentreprise, medmindre entreprenøren har fastsat en anden frist.

# B. SIKKERHEDSSTILLELSE

## Entreprenørens sikkerhedsstillelse

§ 10. Det skal aftales, hvis entreprenøren skal stille sikkerhed for sine forpligtelser over for forbrugeren.

*Stk. 2.* Medmindre andet aftales, er kravene til sikkerhedsstillelsen følgende:

1) Sikkerheden stilles i form af pengeinstitutgaranti eller kaufionsforsikring.

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

3) Sikkerheden skal stilles inden 8 arbejdsdage efter aftalens indgåelse.

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.

5) Sikkerheden ophører 30 arbejdsdage efter, at arbejdet er afleveret, jf. § 37.

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.

7) Sikkerheden udbetales til forbrugeren inden 20 arbejdsdage fra meddelelsens fremkomst, medmindre entreprenøren har anmodet om, at en sagkyndig vurderer, om forbrugers udbetalingskrav er berettiget, jf. § 63.

## Forbrugers sikkerhedsstillelse

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

*Stk. 2.* Medmindre andet aftales, er kravene til sikkerhedsstillelsen følgende:

1) Sikkerheden stilles i form af en pengeinstitutgaranti.

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 entreprisensummen fordeles ligeligt på det antal måneder, som i aftalen er fastsat for arbejdets udførelse. Entreprenøren kan ved udvidelse af aftalen med ekstraarbejder kræve sikkerheden forøget, i det omfang betalingen af ekstraarbejderne og af restentreprisensummen overstiger den stillede sikkerhed.

3) Sikkerheden skal stilles inden 8 arbejdsdage efter aftalens indgåelse.

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

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

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

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.

8) Sikkerheden udbetales til entreprenøren inden 20 arbejdsdage fra meddelelsens fremkomst, medmindre forbrugeren har anmodet om, at en sagkyndig vurderer, om entreprenørens udbetalingskrav er berettiget, jf. § 63.

## C. ARBEJDETS UDFØRELSE

### Tidsplan

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

*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.

### Afsætning af bygningen

§ 13. 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.

### Entreprenørens ydelse

§ 14. Entreprenøren skal inden og under arbejdets udførelse vejlede forbrugeren.

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

*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.

*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.

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

*Stk. 2.* Materialer og andre leverancer skal leveres af entreprenøren uden ejendomsforbehold. Når de pågældende genstande er leveret på byggepladsen, tilhører de forbrugeren.

§ 17. Entreprenøren skal præstere alle fornødne biydelser til arbejdets færdiggørelse, herunder løbende oprydning.

### Forhold til myndigheder

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

*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 tilbudets afgivelse.

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

### Oplysninger om særlige forhold på ejendommen

§ 20. Inden arbejdets påbegyndelse kan entreprenøren henvende sig til forbrugeren og anmode om konkrete oplysninger om særlige forhold på ejendommen, f.eks. servitutter, forsyningsledninger, byggelinier og om foretagne undersøgelser vedrørende grundvands- og jordbundsforhold, forurening eller andre hindringer.

*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.

*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.

### Uklar aftale

§ 21. 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.

*Stk. 2.* Hvis der ikke er tid til at underrette forbrugeren, skal entreprenøren – mod fornøden forlængelse af tidsfrister og mod betaling herfor – træffe de bedste mulige foranstaltninger for at undgå, at forbrugeren lider tab.

*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.

### Risikoens overgang m.v.

§ 22. 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.

*Stk. 2.* Skader, som entreprenører forvolder på hinandens arbejde, materialer og materiel, er uvedkommende for forbrugeren.

*Stk. 3.* Entreprenøren skal vedligeholde det udførte arbejde indtil afleveringen.

*Stk. 4.* For arbejder eller dele af disse, der tages i brug før afleveringen, gælder reglerne i § 22, stk. 1-3 indtil ibrugtagningen.

### Ændringer i arbejdet

§ 23. 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 begrundes, at forbrugeren kan lade en anden entreprenør udføre arbejdet.

*Stk. 2.* Der udarbejdes snarest en skriftlig tillægsaftale om eventuelle ændringer, herunder om omfang, kvalitet, pris, konsekvenser for sikkerhedsstillelse, jf. §§ 10 og 11, og konsekvenser for tidsplanen, jf. § 12. Entreprenøren har bevisbyrden for, hvilke ændringer der er aftalt.

*Stk. 3.* Bliver arbejdets omfang mindre end oprindeligt aftalt, skal entreprenøren godskrive forbrugeren de udgifter, som spares eller burde have været sparet.

## D. FORBRUGERENS BETALINGSFORPLIGTELSE

### Prisen for arbejdet

§ 24. 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.

*Stk. 2.* Har entreprenøren givet et prisoverslag, skal entreprenøren hurtigst muligt indhente forbrugers stillingtagen til arbejdets fortsættelse, hvis prisen for arbejdet overstiger 15 procent, med mindre andet er aftalt. Hvis entreprenøren ikke indhenter forbrugers 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.

### Betaling og ret til tilbageholdelse af betalingen

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



*Stk. 2.* En faktura forfalder til betaling, når forbrugeren modtager fakturaen. Betaling anses for rettidig, når den sker senest 15 arbejdsdage efter forfaldsdagen.

*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.

*Stk. 4.* Hvis skyldige beløb ikke betales rettidigt, forrentes beløbet med rentelovens rentesats fra forfaldsdagen.

**§ 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.

*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.

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

**§ 27.** Betaler forbrugeren ikke forfaldne beløb rettidigt, jf. § 26, stk. 1, kan entreprenøren efter skriftlig meddelelse herom til forbrugeren standse arbejdet.

*Stk. 2.* Entreprenøren skal genoptage arbejdet snarest muligt efter, at forbrugers betaling af forfaldne beløb er registreret.

## **E. TIDSRISTFORLÆNGELSE OG FORSINKELSE**

### **Entreprenørens forsinkelse**

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

### **Entreprenørens ret til tidsfristforlængelse**

**§ 29.** 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) Forbrugers 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.

### **Entreprenørens hæftelse ved forsinkelse**

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

**§ 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.

*Stk. 2.* Er der ikke aftalt dagbod, er forbrugeren berettiget til erstatning efter dansk rets almindelige regler.

### **Forbrugers forsinkelse**

**§ 32.** 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 forbrugeren har ret til tidsfristforlængelse.

### **Forbrugers ret til tidsfristforlængelse**

**§ 33.** 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).

### **Forbrugers hæftelse for forsinkelse**

**§ 34.** Forsinkelse, som ikke giver ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende for forbrugeren.

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

### **Fællesbestemmelse for forsinkelse**

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

*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.

## F. ARBEJDETS AFLEVERING

### Aflevering

§ 37. 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.

*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.

*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.

*Stk. 4.* Forbrugers 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.

### Afleveringsforretning

§ 38. Afleveringsforretning afholdes, hvis entreprisens summen 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.

*Stk. 2.* Entreprenøren indkalder med 5 arbejdsdages varsel til afleveringsforretning til afholdelse senest 10 arbejdsdage efter, at arbejdet er udført.

*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 afleveringsforretningen sker efter forbrugers ønske, og forbrugeren ikke giver møde ved afleveringsforretningen, betragtes arbejdet herefter som afleveret. Hvis entreprenøren ikke giver møde ved

afleveringsforretningen, gennemfører forbrugeren selv afleveringsforretningen og fremsender snarest muligt en kopi af afleveringsprotokollen til entreprenøren.

*Stk. 2.* Hvis afleveringsforretningen sker efter entreprenørens ønske, og forbrugeren ikke giver møde ved afleveringsforretningen, betragtes arbejdet herefter som afleveret. Hvis entreprenøren ikke giver møde ved afleveringsforretningen, gennemfører forbrugeren selv afleveringsforretningen og fremsender snarest muligt en kopi af afleveringsprotokollen til entreprenøren.

§ 40. Påvises der mangler ved afleveringsforretningen, udbedres disse inden rimelig tid. Der fastsættes en frist for, hvornår manglerne skal være udbedret.

## G. MANGLER VED ARBEJDET

### Mangler

§ 41. Er arbejdet ikke udført som aftalt, fagmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med forbrugers 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.

*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.

*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.

§ 42. 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.

Stk. 2. Hvis der er givet en garanti, skal arbejdet have de egenskaber, der følger af garantien.

Stk. 3. Afleveringstidspunktet, jf. § 37, er afgørende for, om arbejdet lider af mangler, hvad enten manglerne på dette tidspunkt kan konstateres eller er skjulte.

### Reklamationsfrist

§ 43. 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. Meddelelse indenfor to måneder er altid rettidigt.

Stk. 2. Reklamationsfristen gælder ikke, hvis entreprenøren har gjort sig skyldig i groft uforholdsmæssige forhold.

### Afhjælpning af mangler eller afslag i prisen for arbejdet

§ 44. 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.

Stk. 2. Afhjælpes mangler ikke inden rimelig tid efter de er påvist, kan forbrugeren lade manglerne afhjælpe af en anden for entreprenørens regning eller kræve et afslag i prisen for arbejdet, jf. § 46.

§ 45. Entreprenørens afhjælpningspligt og forbrugers 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 forbrugers interesse i, at aftalen opfyldes. Forbrugeren bevarer dog i alle tilfælde retten til afslag i entreprisen.

### Beregning af afslag i prisen for arbejdet

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

Stk. 2. Hvis afhjælpning af mangler er umulig eller er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter, fastsættes afslaget, efter forbrugers 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 arbejdet værdi i den foreliggende stand.

### Entreprenørens ansvar for følgetab

§ 47. 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.

Stk. 2. Entreprenøren hæfter ikke for tabt arbejdsfortjeneste eller andet indirekte tab.

### Krav mod tidligere aftaleparter

§ 48. 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.

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.

### Mangelansvarets ophør

§ 49. Forbrugers krav på afhjælpning af mangler ophører i henhold til forældelsesloven, hvis:

- 1) Manglerne ikke gøres gældende overfor entreprenøren senest 3 år efter, at manglerne er eller burde have været opdaget af forbrugeren
- 2) Manglerne ikke gøres gældende overfor entreprenøren senest 10 år efter afleveringen. Dette gælder også, selv om manglerne har været skjult.

§ 50. Uanset forældelsesreglen i § 49, stk. 1, nr. 2, bevares forbrugers krav dog for dele af arbejdet, for hvilke der gælder, at entreprenøren har afgivet en garanti, jf. § 42, stk. 2, der gælder i mere end 10 år.

## H. OPHÆVELSE

### Forbrugers ret til at ophæve aftalen

§ 51. 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.

### Entreprenørens ret til at ophæve aftalen

§ 52. 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.

*Stk. 2.* Aftalen kan dog ikke ophæves, hvis entreprenørens interesser er tilstrækkeligt tilgodeset ved stillet sikkerhed eller gennem adgangen til at standse arbejdet.

### Fælles regler om ophævelse

§ 53. Hvis en af parterne ønsker at ophæve aftalen, sender denne et varselsbrev til enten entreprenøren, jf. § 51, eller forbrugeren, jf. § 52, 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.

*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.

§ 54. Registreringsforretning afholdes hurtigst muligt. Medmindre andet aftales, afholdes registreringsforretning dog tidligst 1 arbejdsdag efter ophævelsesbrevet, jf. § 53, stk. 2, er kommet frem til modtageren.

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

§ 56. 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.

§ 57. Registreringsforretningen kan foretages af en syns- og skønsmand.

### Den økonomiske opgørelse

§ 58. 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.

## I. 1-ÅRS EFTERSYN

§ 59. 1-års eftersyn afholdes, hvis prisen for arbejdet overstiger kr. 500.000, medmindre der afholdes eftersyn i henhold til den obligatoriske byggeskadeforsikring, jf. byggeloven.

*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.

§ 60. 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.

§ 61. 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.

*Stk. 2.* Eftersynsrapporten underskrives af både forbrugeren og entreprenøren.

*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.

§ 62. § 44 finder tilsvarende anvendelse på de mangler, der anføres i eftersynsrapporten.

## J. TVISTER

### Sagkyndig beslutning

§ 63. 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. 3.

### **Ankenævn og domstole**

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

**Erhvervs- og Byggestyrelsen**

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17

2100 København Ø

Tlf: 35 46 60 00

[ebst@ebst.dk](mailto:ebst@ebst.dk)

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