

## Skal man bruge AB 92 eller lade være?

I dansk ret er der aftalefrihed - man har med andre ord ret til at aftale, hvad man har lyst til – så længe man ikke aftaler ulovligheder.

Det gælder også, når der aftales opgaver indenfor byggeriet: Det er op til parterne (bygherre, arkitekt, ingeniør og entreprenører m.fl.) at indgå de aftaler som man finder rigtige. Lovreguleringen på området er (i modsætning til f.eks. når der handles fast ejendom) ret begrænset.

Jo mere komplekse aftaler er – i jo højere grad er det, af hensyn til begge parter, nødvendigt at sikre sig, at det er rimeligt klart hvilke ”spilleregler” man følger.

Et eksempel: Er det aftalt at 2. rate af betalingerne skal falde, når fundamentet er støbt – og påstår den ene part at nu er fundamentet støbt. Så opstår én af de typiske kriser, hvis den anden påstår at der er så mange fejl i det arbejde, der er udført, at man ikke vil betale. I nogle situationer går byggeriet på denne baggrund i stå – entreprenøren får ikke sine penge (og risikerer ikke at kunne betale sine ansatte) – bygherre får ikke sit byggeri.

Tilsvarende problemstillinger har givet anledning til et utal af retssager om både hvad der skulle leveres, hvornår arbejdet skulle leveres, til hvilken pris og hvornår betalingen skulle falde.

AB 92 (Almindelige Betingelser 92) er et standardaftalesæt, der er vedtaget efter forhandlinger mellem en række offentlige myndigheder og organisationer, og som regulerer retsforholdet mellem parterne i et byggeri.

Betingelsen for at AB 92 kommer i brug er imidlertid, at parterne har aftalt, at de vil bruge AB 92. Det skal med andre ord fremgå af den aftale parterne har, at AB 92 er en del af aftalegrundlaget.

Fordelene ved at aftale AB 92 er relativt indlysende: Når to (eller flere parter) anvender et standardiseret aftalegrundlag, så reducerer det risikoen for at byggesager ender i retten med et resultat som ingen af parterne i realiteten er tjent med, og det forbedrer mulighederne for at parterne får det ud af samarbejdet, som de påregnede.

En anden fordel ved AB 92 er, at den ikke fortolkes til skade for nogen af parterne: Det er almindeligvis sådan ved aftalefortolkning, at den part, der har udarbejdet aftalen (eller ladet den udarbejde) får det største problem, hvis aftalen er uklar. Er aftalen uklar vil en fortolkning (som udgangspunkt) tale til fordel for den part, der ikke har skrevet aftalen.

Men i udarbejdelsen af AB 92 har både bygherren, entreprenører og rådgivere (repræsenteret af en række organisationer) været involveret. Derfor fortolkes AB 92 ikke på denne baggrund til skade for en af aftalparterne.

AB 92 kan imidlertid ikke stå alene. Selvom AB 92 regulerer en lang række af de forhold, som historisk set har givet anledning til konflikter mellem de involverede parter, så er aftaledokumenterne kun tænkt som et supplement til den samlede entrepriseaftale.

Bestemmelserne i AB 92 kan selvfølgelig også give bagslag. Har man aftalt AB 92 kan begge parter f.eks. kræve sikkerhedsstillelse af den anden. Det er en omkostning (bankgaranti), der må medtages i den samlede beregning af entreprisens sum og dermed er bestemmelserne om sikkerhedsstillelse med til (om end i begrænset omfang) at fordyre entreprisen.

Men den sikkerhed som begge parter har for at man (efter at have krævet sikkerhedsstillelse) ikke entrerer med en part, der ikke kan leve op til sine økonomiske forpligtelser, er imidlertid meget værd – og mange (både bygherrer og entreprenører) fortryder når der ikke er krævet sikkerhed på det tidspunkt, hvor alt så ud til at ville gå godt.

Som anført kan AB 92 ikke stå alene. Der skal være en egentlig entrepriseaftale, der udover at henvise til AB 92 også fastlægger en række yderligere rammer for parternes samarbejde (ligesom man i øvrigt skal vurdere om det er AB 92 – eller den noget tilsvarende ABT 93). Det er derfor – uanset om man er bygherre eller entreprenør – en ganske god idé at anvende sig af rådgivere, der kan stå inde for at aftalerne opfylder deres formål bedst muligt.

**Flere oplysninger:**

Advokat (H) Torben From  
tfr@ret-raad.dk, eller  
telefon 70 26 70 30