

---

# 6. (E) BYGGEJURA: SYMPTOMBEHANDLING BETALER SIG IKKE

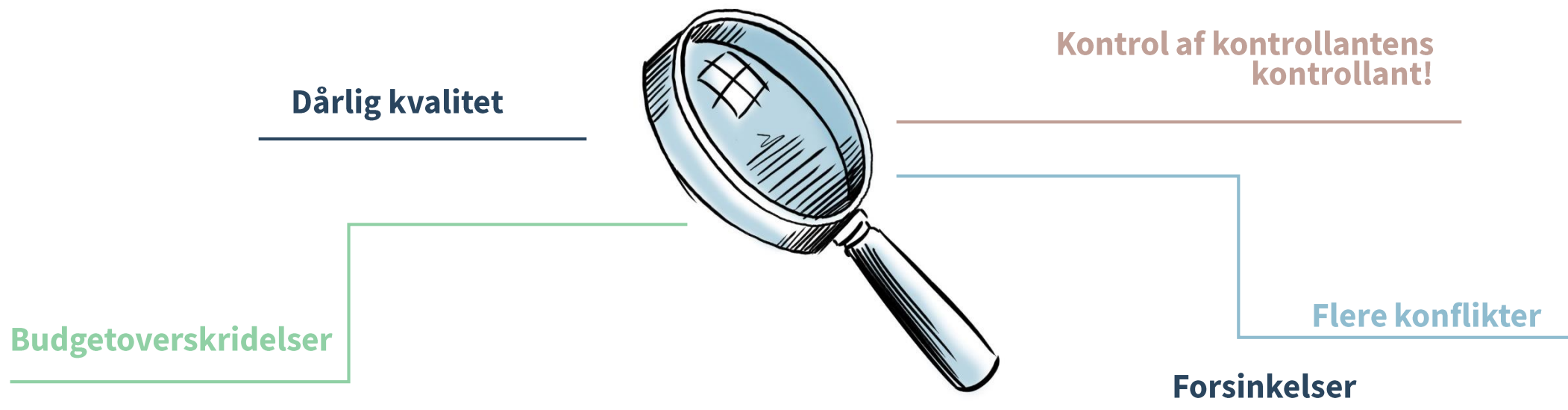
NETVÆRKS DAGE OM SYGEHUSBYGGERI

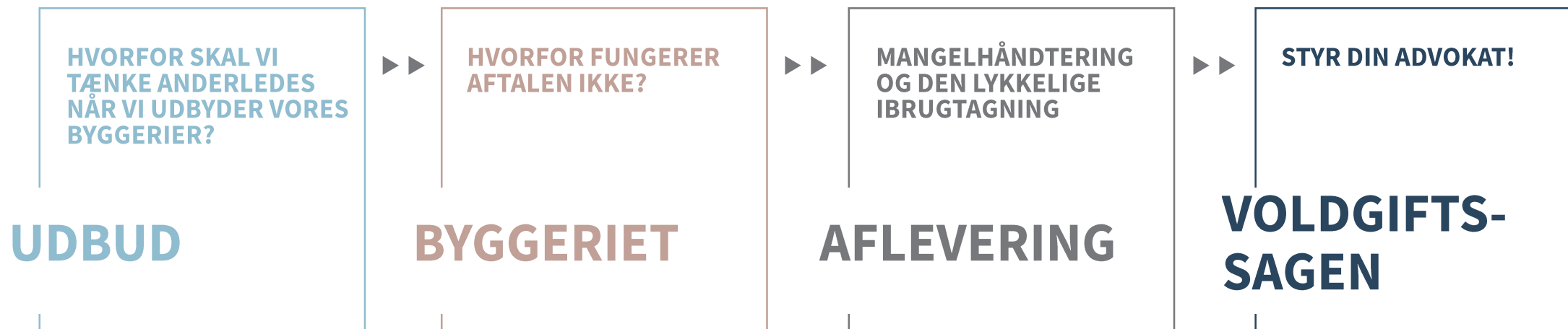
---

12.09.2018



# SYMPTOMERNE

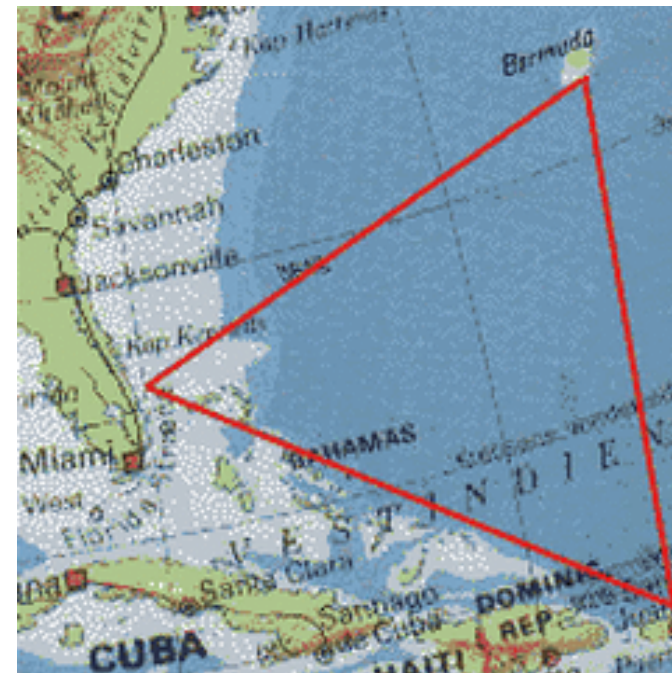




# UDBUD

---

## BERMUDATREKANTEN



## UNDGÅ TRYLLEFORMULARER

- ▶ ”Entreprenøren overtager risikoen og ansvar for enhver fejl og mangel i det af bygherren udarbejdede projekt”
  - ▶ ”Entreprenøren kan ikke under nogen omstændigheder gøre nogen form for krav gældende mod bygherren, selv om de eksisterende bygningers forhold viser sig anderledes end beskrevet i udbudsmaterialet”
  - ▶ Holder kun sjældent i retten
  - ▶ Fokuserer ikke på at mitigere problemet, men på at flytte aben ”ind i Bermudatrekanten...”
-

## SKAB RAMMER FOR AT IDENTIFICERE UDFORDRINGER TIDLIGT

- ▶ Brug dialogbaserede udbudsformer til at afdække og mitigere risici – lav fx et tildelingskriterium, der handler om at rådgiveren/entreprenøren skal identificere de fem største udførelsesmæssige risici og komme med forslag til, hvordan de håndteres
  - ▶ Brug en styret projektgennemgang til at sikre, at fejl og mangler i projekt materialet opdages og håndteres inden udførelsen (men gør det sådan, at entreprenøren ikke har grund til at frygte konsekvenserne ved at sige til – med andre ord: Vær sikker på, at risikoen for fejl og mangler, der opdages under projektgennemgangen, forbliver hos rådgiveren)
-

# VÆR KONKRET

---



## UDBUDSMATERIALET SKAL SØGE KONKRETE SVAR

- ▶ Alt for ofte anmodes bydende om kønsløse redegørelser for, hvordan de vil håndtere projektets risici
  - ▶ Kønsløse krav og tildelingskriterier fører til kønsløse tilbud (skrevet af tilbudsgivers markedsføringsafdeling eller tilbudskonsulenter) – de siger ikke noget som helst om projektets hverdag
  - ▶ Fokuser afleveringskrav og tildelingskriterier til det væsentlige – meget ofte spørges der om så mange forskellige ting, at det bliver laveste fællesnævner, der vinder, i stedet for det tilbud, der på bedste måde adresserer de helt centrale problemstillinger og risici!
-

## UDBUDSREGLERNE KAN MERE, END MAN TROR

Hvis samarbejdet mellem totalentreprenøren og totalentreprenørens rådgiver er identificeret som en risiko, så bed dem beskrive samarbejdet og løsningen på konkrete problemstillinger, fx projekter et laboratorium i en fælles model og forklar jeres samarbejde og de valgte løsninger

Lad de bydende entreprenører renovere en prøvesengestue eller et prøvekontor hver (mod betaling) og bruge erfaringerne i deres tilbud

Opdel store projekter i etaper med optimeringsrunder imellem (Stadionkvarteret)

Bed om en redegørelse for, hvordan de tilbudte nøglepersoners personlighed understøtter samarbejdet i deres konkrete roller

Hvis støbefejl i synlig insitu-beton er identificeret som en væsentlig risiko, så lad en besigtigelse af entreprenørens referencer indgå i bedømmelsen

---

# NÅR BYGGERIET ER I GANG

*Hvorfor skal vi hele tiden slås?*

---

ØGET  
KOMPLEKSITET

01

Det er efterhånden  
umuligt at vurdere skyld



FÆLLES RISIKO

02

Vi skal blive bedre til at  
tage risiko på hinanden  
– styr mod fælles mål



NYE  
SAMARBEJDS-  
FORMER

03

Gammeldags kontrakter  
kan ikke håndtere nye  
måder at arbejde  
sammen på

ØGET  
KOMPLEKSITET

01

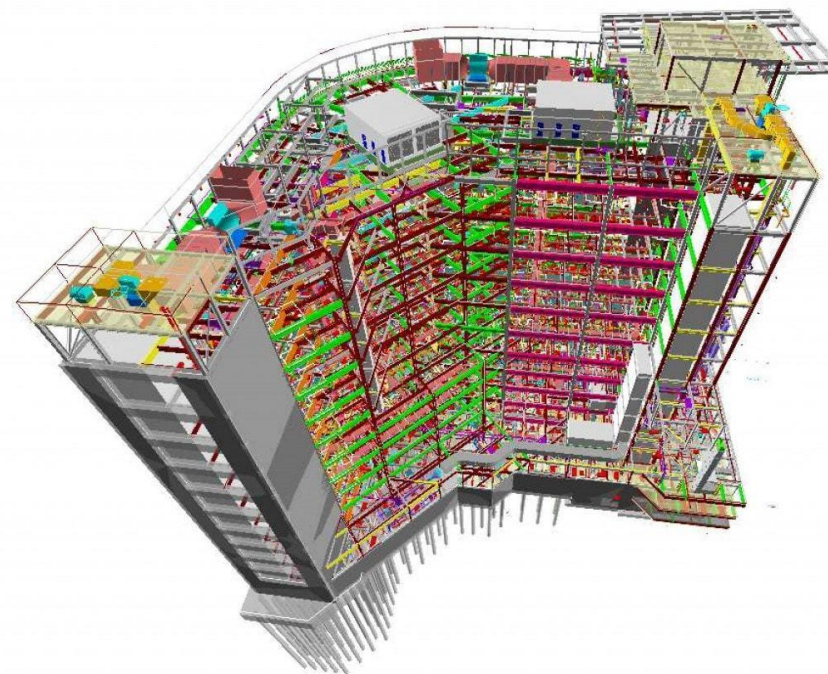
Teknologisk udvikling



ØGET  
KOMPLEKSITET

01

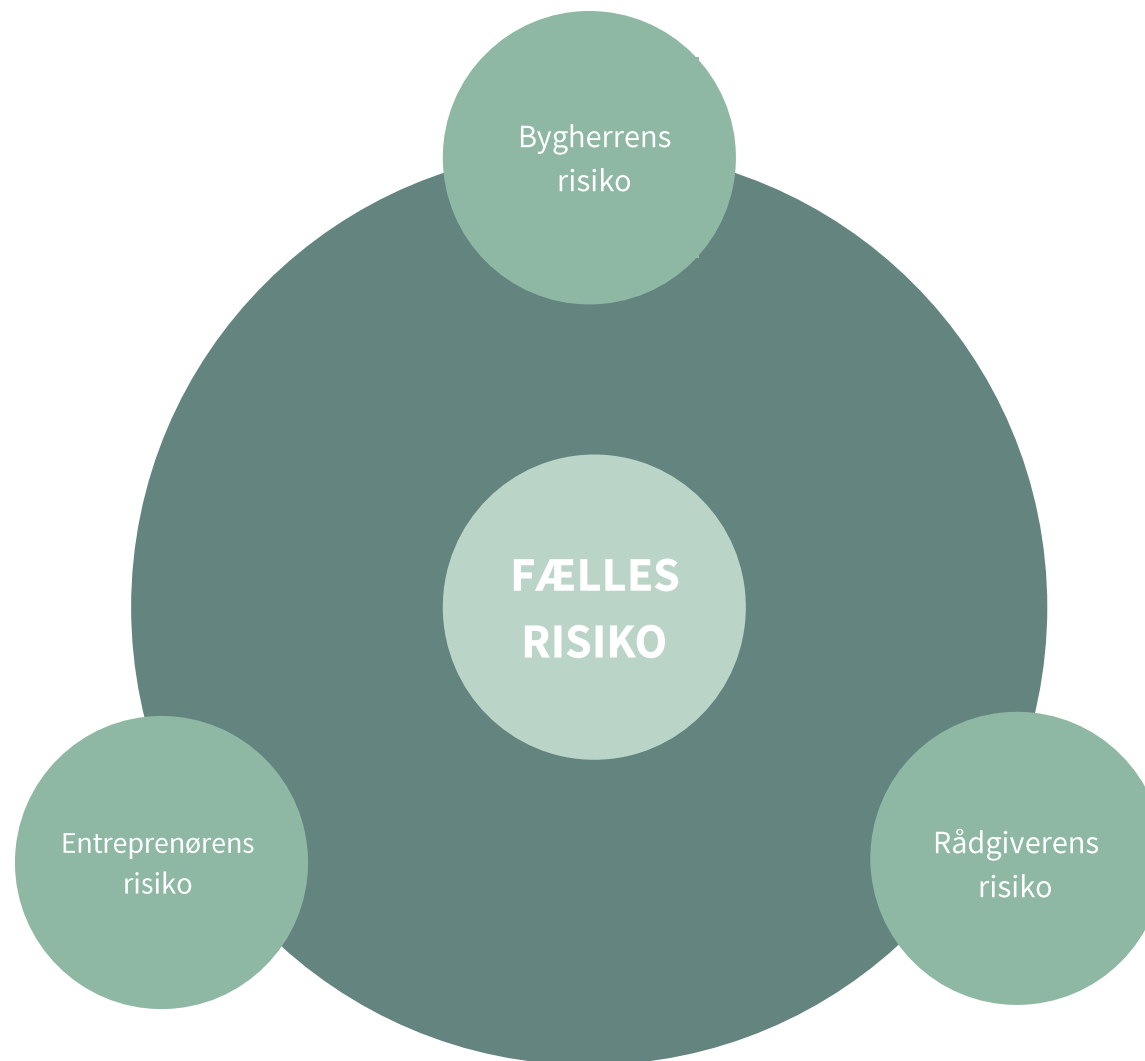
Det er efterhånden  
umuligt at vurdere skyld



FÆLLES RISIKO

02

Vi skal blive bedre til at  
tage risiko på hinanden  
– styr mod fælles mål



**NYE  
SAMARBEJDS-  
FORMER**

**03**

- ▶ Integreret byggeri
- ▶ APP projektudvikling
- ▶ Strategiske partnerskaber



# EFFEKTIV SYMPTOMBEHANDLING

- ▶ Alt det bløde
  - ▶ Skab fortrolige rum
    - ▶ Faste rammer → det bløde må ikke stå alene



# AFLEVERING

---

**HÅRDE REGLER, AB 92 §31**

§ 31 Entreprenøren har pligt og ret til at afhjælpe mangler, der påvises ved afleveringen. 123

Stk. 2. Bygherren skal skriftligt fastsætte en frist til afhjælpning af påviste mangler. Fristens længde fastsættes under hensyntagen til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 3. Hvis bygherren efter udløbet af fristen nævnt i stk. 2 - eller efter at have modtaget entreprenørens meddelelse om, at afhjælpning har fundet sted - mener, at manglerne ikke er afhjulpet, skal bygherren inden 10 arbejdsdage skriftligt meddele entreprenøren, hvilke mangler, der stadig påberåbes.

Stk. 4. Afhjælper entreprenøren herefter ikke straks de påviste mangler, har bygherren ret til at lade dem udbedre for entreprenørens regning eller kræve afslag i entreprisesummen, jf. § 34.

**HÅRDE REGLER, AB 18 §50**

§ 50. Hvis bygherren ved afhjælpningsgennemgangen eller i øvrigt efter udløbet af en frist for afhjælpning, - eller efter at have modtaget entreprenørens meddelelse om, at afhjælpning har fundet sted – finder, at manglerne ikke er afhjulpet, skal bygherren inden 10 arbejdsdage skriftligt meddele entreprenøren, hvilke mangler der stadig påberåbes.

Stk. 2. Bygherren har herefter ret til at lade de påberåbte mangler udbedre for entreprenørens regning (udbedringsgodtgørelse) eller til afslag i entreprisens summen. Hvis entreprenøren har søgt at afhjælpe alle de tidligere påberåbte mangler, og de mangler, der fortsat påberåbes, kun udgør en mindre del deraf, er entreprenøren dog, uanset 1. pkt., berettiget til at afhjælpe disse, hvis afhjælpningen iværksættes straks efter bygherrens meddelelse efter stk. 1.

## SLATTEN PISK

- ▶ Før-aflevering
- ▶ Før-gennemgang

## HÅRD REGEL

- ▶ Entreprenøren kan først indkalde til aflevering, når før-afleveringen er godkendt

# VOLDGIFTSSAGEN

*Styr din advokat!*

---

# VOLDGIFTSSAGEN

- ▶ Voldgiftssager udvikler sig altid (!) uforudset
- ▶ Fastlæg målet, få det skrevet ned
- ▶ Lav en projektplan (som for et byggeprojekt)
  - ▶ Mål
  - ▶ Roller
  - ▶ Roadmap
  - ▶ Budget
- ▶ Få status ift. projektplan med passende intervaller



## VOLDGIFTSSAGEN

- ▶ Sørg for, at arbejdet sker koncentreret
- ▶ Hjælp advokaten med at holde fokus på bolden (kommer vi tættere på målet?)



# KONTAKT



**ANDERS VESTERGAARD BUCH**

*Partner, advokat, Ph.D.*

Mobil 60 35 36 56

Email [avb@mowe.dk](mailto:avb@mowe.dk)

MOLT WENGEL

VI GØR EN MÆRKBAR FORSKEL  
I DEN DANSKE BYGGEBRANCHE

**MOWE.DK**