

# Entreprenørgarantier

---



Nanna Godthåb Nielsen  
Aalborg Universitet  
Studienummer: 20145731  
Vejleder: Carsten Munk-Hansen

---

## TITELBLAD

Uddannelse: Erhvervsøkonomi-Jura, Aalborg Universitet

Fagområde: Entrepriseret

Afhandling: Kandidatspeciale

Projekttitel: Entreprenørgarantier

Engelsk titel: Construction warranty

Forfatter: Nanna Godthåb Nielsen, studienummer 20145731

Vejleder: Carsten Munk-Hansen

Periode: Foråret 2019

Antal anslag: 135.015

---

## ABSTRACT

The purpose of this master thesis is to examine the economical settlement upon a construction contracts unexpected termination with focus on the construction warranty that the contractor provides as economical security for the performance of his obligations to his client.

To examine how the construction warranty is processed in case of termination, existing law will be identified using Danish law, case law and other legal practice. As there is no construction law in Denmark, the agreed documents 'General conditions for building and construction works and supplies', called AB, will be used throughout the master thesis, as AB regulates most of the construction contracts entered into in Denmark.

AB has recently been revised, but as the former versions of AB is still relevant for most construction contracts entered into before January 2019 and as there is not yet any legal practice in regards to AB 18, both the revised AB 18 and the former versions of AB will be taken into account when considering and analyzing the different issues in this master thesis.

In order to clarify the economic consequences of a contract termination, essential issues have been chosen to be examined, such as the construction warranty's coverage, reduction and release of the warranty, legal matters in regard to the guarantor, approving/disapproving requested pay outs, the clients and the contractors right to terminate the contract, the contractor's bankruptcy and the importance of a status meeting.

The examination of these different issues results in an analysis of the economical settlement between the parties with focus on the construction warranty, where the meaning of the clients/contractors entitled/unentitled contract termination will be clarified.

From examination and analysis of the issues raised above, it has been concluded, that the processing of the construction warranty is the same, regardless of which party terminates the contract and whether this party is entitled/unentitled to do so, as one party's unentitled termination of the contract corresponds with the other party's entitled termination. The only exception is the contractors entitled termination when AB 18 is decided between the parties, as a new AB 18 condition states the consequences specifically for the construction warranty in case of the contractors undisputed termination.

It has further been concluded, that in cases where the client has violated the contract, the construction warranty must be released if future claims are not expected. If there is still a possibility that a claim will arise, the warranty will either be released completely as if no claims were expected or be reduced to an amount that corresponds with the construction work that has been performed. The last mentioned solution – the reduction of the warranty – must also be assumed to be the legal method when the contractor violates the agreement.

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Indledning og problemformulering .....  | 6  |
| 1.1   | Indledning.....   | 6  |
| 1.2   | Problemformulering.....   | 6  |
| 1.3   | Afgrænsning .....   | 7  |
| 1.4   | Metodevalg.....   | 7  |
| 1.5   | AB-Regelsæt .....   | 8  |
| 2.    | Entreprenørgaranti .....  | 9  |
| 2.1   | Entreprenørgaranti som begreb .....   | 9  |
| 2.2   | Entreprenørgarantiens stillelse, form og størrelse.....                                   | 9  |
| 2.2.1 | Nedskrivning og ophør .....   | 12 |
| 2.3   | Aflevering af arbejdet .....  | 13 |
| 2.3.1 | Færdigmelding.....  | 13 |
| 2.3.2 | Aflevering .....  | 13 |
| 2.3.3 | Modtagelse.....   | 14 |
| 3.    | Retsforholdet mellem garant, bygherre og entreprenør.....                                 | 15 |
| 3.1   | Garanten og retsforholdet .....   | 15 |
| 3.2   | Garantiens form.....  | 17 |
| 3.2.1 | Betryggende måde.....   | 17 |
| 3.2.2 | Kautions VS garanti.....  | 18 |
| 3.2.3 | Anfordringsgaranti / Betinget garanti.....  | 18 |
| 3.3   | Udbetaling i henhold til garantien .....  | 21 |
| 3.3.1 | Udbetalingskravet.....  | 21 |
| 3.3.2 | Sagkyndig beslutning .....  | 25 |
| 3.4   | Ny ejer .....   | 26 |
| 4.    | Ophævelse.....  | 28 |
| 4.1   | Generelt om ophævelse i entrepriseforhold.....  | 28 |
| 4.2   | Berettiget / Uberettiget ophævelse .....  | 28 |
| 4.3   | Mangelbegrebet .....  | 30 |
| 4.4   | Væsentlighedsvurdering .....  | 32 |
| 4.5   | Standpunktsrisiko .....   | 34 |
| 4.6   | Twisteløsning efter ophævelse for at undgå/sikre, at entreprenørgarantien nedskrives..... | 34 |
| 4.7   | Entreprenørens konkurs.....   | 35 |
| 5.    | Retsvirkning af ophævelsen med henblik på entreprenørgarantien.....                       | 37 |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 5.1 | Hæveopgøret.....  | 37 |
| 5.2 | Stadeopgørelse .....  | 39 |
| 5.3 | Behandling af entreprenørgarantien ved entreprenørens berettigede ophævelse / bygherrens uberettigede ophævelse ..... | 40 |
| 5.4 | Behandling af entreprenørgarantien ved bygherrens berettigede ophævelse / entreprenørens uberettigede ophævelse ..... | 44 |
| 5.5 | Tidspunkt for beregning af nedskrivning/ophør ved ophævelse .....   | 46 |
| 5.6 | Bygherrens uberettigede afvisning af nedskrivning .....   | 48 |
| 6.  | Sammenfatning.....  | 49 |
| 7.  | Litteraturliste .....   | 51 |
| 7.1 | Bøger .....   | 51 |
| 7.2 | Artikler.....   | 51 |
| 7.3 | Lovgivning, betænkninger, aftalevilkår .....  | 52 |
| 7.4 | Domme.....  | 52 |
| 7.5 | Internetkilder.....   | 54 |

---

## 1. INDLEDNING OG PROBLEMFORMULERING

### 1.1 INDLEDNING

Entreprenørbranchen er den mest konkursplagede branche i Danmark. Alene i 2018 blev 982 virksomheder indenfor byggeri og anlæg erklæret konkurs.<sup>1</sup> Dette vidner om, at flere entreprenørvirksomheder er i økonomiske vanskeligheder.

For at sikre, at entreprenøren opfylder sine kontraktuelle forpligtelser overfor bygherren, er det sædvanligt, at entreprenøren stiller en garanti i form af bankgaranti eller kautionforsikring.<sup>2</sup> Denne garanti dækker alle konnekte krav og skal sikre bygherren ved entreprenørens misligholdelse af entreprenøraftalen, herunder i tilfælde af mangler ved byggeriet, ved byggeriets forsinkelse og ved entreprenørens konkurs.<sup>3</sup>

Garantien nedskrives første gang ved entreprisarbejdets aflevering og ophører endeligt 5 år efter afleveringen, såfremt bygherren ikke har uafsluttede økonomiske krav mod entreprenøren.<sup>4</sup> Et entreprisarbejde er imidlertid ofte komplekst og langvarigt, og det er derfor ikke sjældent, at der forekommer uenighed mellem bygherren og entreprenøren.<sup>5</sup> Bliver uenigheden mellem parterne for stor kan det ende med, at entrepris aftalen ophæves.

Såfremt entrepris aftalen ophæves, sker der ikke sædvanlig aflevering af et færdigt byggeri og der kan derfor opstå tvivl om, hvorvidt garantien skal opretholdes eller nedskrives straks efter ophævelse. Skal garantien opretholdes opstår spørgsmålet om, hvornår tidspunktet for nedskrivning af garantien skal regnes fra. Hvordan garantien skal behandles ved ophævelse af entrepris aftalen, afhænger af flere faktorer, herunder hvilken part, der ophæver aftalen, om ophævelsen sker berettiget eller uberettiget og hvorvidt dette sker før eller efter arbejdets begyndelse.

### 1.2 PROBLEMFORMULERING

Dette speciale er en undersøgelse af retstilstanden for behandling af entreprenørgarantien i forbindelse med ophævelse af entrepris aftalen.

---

<sup>1</sup> [www.statistikbanken.dk/KONK4](http://www.statistikbanken.dk/KONK4)

<sup>2</sup> AB 18 § 9, stk. 1

<sup>3</sup> AB 18 § 9, stk. 2

<sup>4</sup> AB 18 § 9, stk. 3, 5 og 6

<sup>5</sup> <https://voldgift.dk/wordpress/wp-content/uploads/2019/05/Indgåede-og-afsluttede-sager-2000-2018.pdf> – Det fremgår af Voldgiftsnævnets hjemmeside, at der behandles omkring 400 voldgiftssager om året.

### 1.3 AFGRÆNSNING

Specialet koncentrerer sig hovedsageligt om AB 18 og AB 92. AB-regelsættene ABR, ABT, AB-forenklet og AB-forbruger vil ikke blive behandlet.

Bygherrens sikkerhedsstillelse og bygherrens konkurs vil ikke blive behandlet.

Forholdet mellem hovedentreprenør og underentreprenør vil ikke blive særskilt behandlet. I det omfang retspraksis inddrager hovedentreprenør og underentreprenør vil hovedentreprenøren blive anset for 'bygherre' og underentreprenøren for 'entreprenør' i overensstemmelse med AB-regelsættene.<sup>6</sup> Definitionen *bygherre* vil herefter blive anvendt for både en bygherre og en hovedentreprenør og definitionen *entreprenør* vil herefter blive anvendt for både en entreprenør og en underentreprenør.

### 1.4 METODEVALG

Der vil i projektet blive taget afsæt i gældende lovgivning og retspraksis, hvorved den retsdogmatiske metode, de lege lata, benyttes.<sup>7</sup> Den gældende ret skal konkret bidrage til afklaring på området for entreprenørgarantier, hvor de 'Almindelige Betingelser for Byggeri og Anlæg' og betænkninger hertil samt obligationsretlige regler systematisk vil blive beskrevet og fortolket.

Offentlig rets- og voldgiftspraksis vil løbende blive anvendt i specialet for at understøtte og klarlægge retstilstanden på området, idet tidligere afgørelse må antages at have en væsentlig betydning for løsningen af fremtidige konflikter. Det kan diskuteres, hvorvidt der er en usikkerhed ved at antage at de offentlige afgørelser kan anses for værende gældende ret,<sup>8</sup> da nogle af de afgørelser, der ikke offentliggøres, kan være modsigende.

Juridisk litteratur er ikke en retskilde, men findes alligevel central at inddrage det i specialet, da de forskellige primære kilder her er bearbejdet af kompetente jurister. Den juridiske litteratur vil alene blive benyttet som fortolkningsbidrag.<sup>9</sup>

Behandlingen af entreprenørens garanti ved ophævelse rejser en række spørgsmål, som endnu ikke er behandlet i hverken litteraturen eller den offentlige rets- og voldgiftspraksis. Ved specialets undersøgelse af emnet, vil AB 18 blive behandlet som gældende ret med sammenligninger, referencer og analyser af AB 92 og rets- og voldgiftspraksis baseret på dette

---

<sup>6</sup> AB 18 § 2, stk. 1

<sup>7</sup> Retsvidenskabsteori af Carsten Munk-Hansen, side 64

<sup>8</sup> Retsvidenskabsteori af Carsten Munk-Hansen, side 399

<sup>9</sup> Retsvidenskabsteori af Carsten Munk-Hansen, side 373 f

regelsæt, da AB 18 ikke har nået at have indflydelse på offentliggjorte sager under udarbejdelsen af dette speciale.

## 1.5 AB-REGELSÆT

AB-regelsættene (herefter kaldet "AB") er de almindelige betingelser for arbejder i byggebranchen, som er skabt ved forhandlinger mellem byggeriets parter.<sup>10</sup> AB-udvalget offentliggjorde i 2018 reviderede regelsæt, hvorefter AB aktuelt består af AB 18, ABT 18 og ABR 18. De nye regelsæt anbefales anvendt fra den 1. januar 2019 og erstatter således AB 92, ABT 93 og ABR 89. Hvor AB 18 og AB 92 er anvendelig ved alle typer og størrelser af entreprisarbejder, anvendes ABT til at regulere aftaleforholdet mellem bygherre og entreprenør i forbindelse med en totalentreprise og ABR anvendes i forholdet mellem en rådgiver og dennes kunde.<sup>11</sup>

AB er ikke egentlig lovgivning, men derimod aftaledokumenter – også kaldet agreed documents – som frit kan tilvælges af parterne.<sup>12</sup> AB er altså regler, som kun finder anvendelse på et konkret retsforhold, såfremt parterne har aftalt, at de skal finde anvendelse. Dette bekræftes i dommen TBB2010.91, hvor bygherren ved tilbudsindhentningen havde vedlagt et udateret følgebrev, hvoraf det fremgik, at AB 92 var gældende for projektet. Entreprenøren afviste at have modtaget følgebrevet. Bygherren kunne ikke bevise, at entreprenøren havde modtaget følgebrevet eller at det i øvrigt fremgik af aftalegrundlaget, at AB 92 var gældende, hvorefter Vestre Landsret fandt, at AB 92 ikke var vedtaget.<sup>13</sup>

AB er i vidt omfang i overensstemmelse med almindelige obligationsretlige principper, og flere af AB's bestemmelser anses med tiden for at være udfyldende entrepriseret. AB indeholder dog også en række bestemmelser, der hverken anses for at være et almindeligt obligationsretligt princip eller udfyldende entrepriseret. Dette gælder blandt andet pligten til at stille entreprenørgaranti.<sup>14</sup>

---

<sup>10</sup> Betænkning nr. 1570 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 2018, side 5

<sup>11</sup> [https://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Byggeri/Byggeriets-aftalevilkar/AB\\_18\\_systemet.aspx](https://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Byggeri/Byggeriets-aftalevilkar/AB_18_systemet.aspx)

<sup>12</sup> <https://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Byggeri/Byggeriets-aftalevilkar.aspx>

<sup>13</sup> TBB2010.91 / V2009.B-2459-08, dom afsagt den 26. oktober 2009 af Vestre Landsret

<sup>14</sup> Udfyldende entrepriseret – Hvad gælder når AB 92 ikke er vedtaget? Af Torsten Iversen, side 2



---

## 2. ENTREPRENØRGARANTI

### 2.1 ENTREPRENØRGARANTI SOM BEGREB

Ved entrepriseaftalens indgåelse er det sædvanligt, at entreprenøren stiller sikkerhed for sine forpligtelser overfor bygherren. Reglerne om sikkerhedsstillelse findes hovedsagligt i AB, men suppleres af almindelige entrepriseretlige og obligationsretlige principper.<sup>15</sup> Når der efterfølgende i specialet anvendes betegnelsen *entreprenørgaranti* eller blot *garanti*, så dækker det over entreprenørens sikkerhedsstillelse overfor bygherren efter AB. Garantien er bygherrens sikring for, at entreprenøren opfylder sine forpligtelser overfor bygherren og dækker alle krav, der opstår af det direkte aftaleforhold mellem entreprenøren og bygherren.<sup>16</sup> I TBB 2010.78 V udtalte Vestre Landsret, at det følger af en naturlig sproglig forståelse af bestemmelsen i ABT 93 § 6, stk. 7, at den stillede garanti tjener til fyldestgørelse af alle krav, der gøres gældende i anledning af entreprisen.<sup>17</sup>

Som anført i afsnit 1.5, er det parternes eget valg, hvorvidt de vil vedtage AB eller ej. Vedtages AB er det tilbagefaldsreglen, at entreprenøren er forpligtet til at stille entreprenørgaranti i henhold til AB 92 § 6 eller AB 18 § 9 afhængigt af, hvilket regelsæt parterne har indgået aftalen under. Såfremt parterne har vedtaget AB, men ikke ønsker, at der skal stilles entreprenørgaranti, skal dette derfor tydeligt fremgå af aftalegrundlaget. Voldgiftsretten udtalte i sagen TBB2001.417, at det måtte kræve en udtrykkelig aftale, såfremt bygherren skulle anses for at have frafaldet kravet om, at entreprenøren skulle stille entreprenørgaranti, når AB var vedtaget mellem parterne.<sup>18</sup> Sagen er nærmere behandlet i afsnit 2.2. nedenfor.

Er AB ikke vedtaget i entrepriseaftalen skal ingen af parterne stille garanti, medmindre der er indgået aftale herom.<sup>19</sup>

### 2.2 ENTREPRENØRGARANTIENS STILLELSE, FORM OG STØRRELSE

Det fremgår af AB 92 § 6, stk. 1 og AB 18 § 9, stk. 1, at entreprenøren skal stille garanti senest 8 arbejdsdage efter, at entrepriseaftalen er indgået, medmindre andet fremgår af udbudsmaterialet. Er AB 18 vedtaget, skal entreprenøren alene stille garanti, såfremt

---

<sup>15</sup> Udfyldende entrepriseret – Hvad gælder når AB 92 ikke er vedtaget? Af Torsten Iversen, side 2 og bankgarantier af Hans Viggo Godsk Pedersen, side 63 f

<sup>16</sup> Betænkning nr. 1246 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 1992, side 72

<sup>17</sup> TBB2010.78, dom afsagt den 19. oktober 2009 af Vestre Landsret

<sup>18</sup> TBB2001.417 / VG2001.C-6057, kendelse afsagt den 14. juni 2001 af Voldgiftsretten

<sup>19</sup> Udfyldende entrepriseret – Hvad gælder når AB 92 ikke er vedtaget? Af Torsten Iversen, side 2

entreprisensummen er højere end 1 million kr. eller hvis bygherren har stillet krav om det i udbudsmaterialet.<sup>20</sup>

Det er væsentligt, at entreprenøren opfylder forpligtelsen til at stille garanti som aftalt, da bygherren ellers kan være berettiget til at hæve entrepriseaftalen.<sup>21</sup>

I sagen TBB2001.417, fandt Voldgiftsretten, at bygherren var berettiget til at hæve entrepriseaftalen, som følge af entreprenørens undladelse af at stille garanti. I sagen havde bygherren flere gange forgæves bedt entreprenøren om at stille garanti. Entreprenøren havde meddelt bygherren, at der ikke var økonomi til at stille garanti og at entreprenøren i øvrigt alene havde anset deres aftalegrundlag AB 92 for en henvisning uden forventning om, at bygherren rent faktisk ville kræve, at entreprenørgarantien blev stillet. Derudover mente entreprenøren ikke, at bygherren var berettiget til at kræve entreprenørgaranti på det sene tidspunkt. Voldgiftsretten fandt, at det måtte kræve en udtrykkelig aftale, såfremt bygherren skulle anses for at have frafaldet, at entreprenøren skulle stille garanti efter AB 92 § 6, hvorfor det var berettiget, at bygherren fremsatte krav om, at entreprenøren opfyldte sin forpligtelse som aftalt. Det kan udledes af kendelsen, at bygherren på hvilket som helst tidspunkt under entreprisen kan kræve entreprenørgarantien stillet, såfremt andet ikke er udtrykkeligt aftalt. Sagens faktiske omstændigheder viser, at manglende stillelse af aftalt entreprenørgaranti kan være et varsel for økonomiske vanskeligheder hos entreprenøren, hvilket er med til at understøtte behovet for, at entreprenøren stiller garanti.

Enterpriseaftalen kan gøres betinget af, at entreprenøren stiller garantien senest 8 arbejdsdage efter aftalens indgåelse, såfremt bygherren er usikker på entreprenørens evne til at stille entreprenørgaranti efter aftaleindgåelsen. Gør parterne ikke entrepriseaftalen betinget af garantiens stillelse, kan bygherren stadig hæve entrepriseaftalen, hvis garantien ikke er præsteret inden rimelig tid efter påkrav. Ophævelse forudsætter således, at bygherren forinden ophævelsen har afgivet et påkrav til entreprenøren om at opfylde sin forpligtelse til at stille garanti.<sup>22</sup>

Det er dog ikke i alle situationer, at en entrepriseaftale kan opsiges berettiget som følge af manglende stillelse af entreprenørgaranti. Såfremt bygherren har tilstrækkelig sikkerhed i ikke-betalte arbejder, kan en manglende entreprenørgaranti næppe anses for at være af væsentlig betydning, jfr. straks nedenfor.

I sagen TBB2014.956 indgik en bygherre aftale med en entreprenør om en facadelukningsentreprise på et stort byggeri. Parterne aftalte, at AB 92 skulle finde anvendelse. 35 dage efter indgåelse af entrepriseaftalen anmodede bygherren entreprenøren om at stille

---

<sup>20</sup> AB 18 § 9, stk. 1

<sup>21</sup> TBB2001.417 / VG2001.C-6057, kendelse afsagt den 14. juni 2001 af Voldgiftsretten

<sup>22</sup> Betænkning nr. 1570 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 2018, side 84

garanti. Efter bygherren havde sendt gentagne påkrav til entreprenøren med varsel om ophævelse, ophævede bygherren entrepriseaftalen. I kendelsen udtalte Voldgiftsretten, at entreprenøren ikke havde godtgjort, at bygherren på tidspunktet for ophævelsen havde tilstrækkelig sikkerhed, herunder i ikke-betalte arbejder, til at den manglende garanti ikke var af afgørende betydning. Voldgiftsretten anså derfor bygherrens ophævelse som værende berettiget. Med Voldgiftsrettens udtalelse må det antages, at Voldgiftsretten ikke havde fundet bygherren berettiget til at ophæve entrepriseaftalen, såfremt bygherren havde tilstrækkelig sikkerhed i ikke-betalte arbejder, og derved kunne tilbageholde en til garantien modsvarende del af entreprisensummen.<sup>23</sup>

Grundlaget for at bygherren kan blive henvist til at godtage sikkerhed i ikke-betalte arbejder fremfor entreprenørgaranti kan formegentligt findes i AB 92 § 40, stk. 1, nr. 2, hvoraf fremgår, at bygherren kan hæve entrepriseaftalen "*... hvis der fra entreprenørens side i øvrigt foreligger væsentlig forsinkelse med hensyn til forhold af afgørende betydning for bygherren, medmindre dennes interesser er tilstrækkelig tilgodeset på anden måde, f.eks. gennem adgang til at standse udbetalingerne...*". I betænkningen til AB 92, har udvalget anført, at manglende entreprenørgaranti klart vil være omfattet af AB 92 § 40, stk. 1, nr. 2.<sup>24</sup> Som paragraffen er formuleret "*... tilstrækkelig tilgodeset på anden måde, f.eks. gennem adgang til at standse udbetalingerne...*" må det efter AB 92 antages, i overensstemmelse med TBB2014.956, at bygherren ikke er berettiget til at ophæve entrepriseaftalen, såfremt bygherren har tilstrækkelig sikkerhed i ikke-betalte arbejder og derved kan standse udbetalingerne til entreprenøren.

Bestemmelsen er ikke ført videre i AB 18, idet AB-udvalget fandt bestemmelsen overflødig. Af betænkningen til AB 18 fremgår, at bygherrens manglende hæveadgang, hvis bygherrens interesser er tilstrækkelig tilgodeset gennem adgangen til at standse udbetalinger, følger af almindelige principper.<sup>25</sup> Bestemmelsen er dermed ikke udgået for at ændre retstilstanden, hvorfor bygherrens ret/pligt til at godtage sikkerhed i ikke-betalte arbejder er den samme, uanset om parterne har vedtaget AB 92 eller AB 18.

Entreprenørgarantien er beløbsbegrænset og dækker dermed ikke hele entreprisensummen. Garantien skal svare til 15 procent af entreprisensummen indtil aflevering i henhold til AB 92 § 6, stk. 2 og AB 18 § 9, stk. 3, og stilles på betryggende måde i henhold til AB 92 § 6, stk. 1 og AB 18 § 9, stk. 1. Af bestemmelserne fremgår det, at 'betryggende måde' kan ske i form af betryggende pengeinstitutgaranti, kautionsforsikring eller på anden betryggende måde. Se mere herom i afsnit 3.2.1.

---

<sup>23</sup> TBB2014.956 / VG2014.C-12958, kendelse afsagt den 18. februar 2014 af Voldgiftsretten

<sup>24</sup> Betænkning nr. 1246 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 1992, side 146

<sup>25</sup> Betænkning nr. 1570 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 2018, side 170 f

### 2.2.1 NEDSKRIVNING OG OPHØR

Det er væsentligt at undersøge entreprenørgarantiens nedskrivning og ophør ved en sædvanlig ikke-hævet entreprisekontrakt, førend entreprenørgarantiens nedskrivning og ophør i forbindelse med et hæveopgør kan behandles.

Ved afleveringsforretningen nedskrives entreprenørgarantien fra 15 procent til 10 procent i henhold til AB 92 § 6, stk. 2 og AB 18 § 9, stk. 3. Se mere om afleveringsforretningen i afsnit 2.3 nedenfor.

Ét år efter afleveringen er det sædvanligt, at byggeriet gennemgås for mangler. Dette kaldes 1-års gennemgangen. Af AB 92 § 37 og AB 18 § 56 fremgår, at bygherren skal indkalde entreprenøren til en gennemgang/eftersyn af arbejdet, som skal finde sted senest ét år efter afleveringen. Ved 1-års gennemgangen deltager bygherren samt entreprenøren, hvorefter entreprenørgarantien nedskrives yderligere fra 10 procent til 2 procent, jfr. AB 92 § 6, stk. 4 og AB 18 § 9, stk. 5. Er der fremsat krav om afhjælpning af mangler, kan entreprenøren først kræve, at der sker nedskrivning af entreprenørgarantien, når manglerne er afhjulpet. Dette fastslås i sagen TBB2010.109, hvor Voldgiftsretten gav en bygherre medhold i, at entreprenørgarantien ikke kunne nedskrives, før der var sket mangelsudbedring. Voldgiftsretten udtalte følgende: "*Da der som anført har henstået væsentlige mangler, har klageren [entreprenøren] ikke krav på nedskrivning af garantien uden betaling af ovennævnte beløb [udbedringsomkostninger]*".<sup>26</sup>

Forinden 5 år efter afleveringen indkalder bygherren entreprenøren til en afsluttende gennemgang af arbejdet, som skal finde sted senest 30 arbejdsdage før udløbet af en periode på 5 år efter afleveringen i henhold til AB 92 § 38, stk. 1 og AB 18 § 57, stk. 1. Har bygherren ikke reklameret over mangler senest ved 5-års gennemgangen ophører entreprenørgarantien. Er der reklameret over mangler, ophører entreprenørgarantien, når manglerne er afhjulpet, jfr. AB 92 § 6, stk. 5 og AB 18 § 9, stk. 6 i lighed med nedskrivningen i forbindelse med 1-års gennemgangen.

Det må antages, at nedskrivningen af entreprenørgarantien nedskrives automatisk fra 15 procent til 10 procent ved afleveringen, uanset om bygherren påberåber sig mangler, idet bestemmelsen ikke anfører "... medmindre bygherren forinden skriftligt har fremsat reklamation over mangler..."<sup>27</sup>, som anført i bestemmelsen for nedskrivningen fra 10 procent til 2 procent og fra 2 procent til 0 procent (ophør). Ved nedskrivningen i forbindelse med 1-års gennemgangen og 5-års gennemgangen, må det jfr. bestemmelsens formulering derimod antages, at nedskrivningen alene sker automatisk, såfremt bygherren ikke påberåber sig mangler. Bestemmelsen synes meningsfuld idet bygherren ved nedskrivningen fra 15 procent til 10 procent kan modregne et eventuelt krav i entreprenørens slutopgørelse.<sup>28</sup> Bygherren kan ikke på samme vis modregne et

---

<sup>26</sup> TBB2010.109 / VG2009.C-9951, kendelse afsagt den 8. oktober 2009 af Voldgiftsretten

<sup>27</sup> AB 18 § 9, stk. 3 og AB 92 § 6, stk. 2

<sup>28</sup> AB 18 med kommentarer af Torsten Iversen, § 9, stk. 3, note 71

krav ved nedskrivningen fra 10 procent til 2 procent og fra 2 procent til 0 procent, idet bygherren formegentlig ikke i denne periode har udestående betalinger til entreprenøren, som bygherren kan tilbageholde et eventuelt krav i.

## 2.3 AFLEVERING AF ARBEJDET

### 2.3.1 FÆRDIGMELDING

Når arbejdet er tæt på at være færdigt, skal entreprenøren give bygherren skriftlig meddelelse om tidspunktet for færdiggørelsen af byggeriet. Denne meddelelse kaldes for færdigmelding. Når bygherren modtager færdigmeldingen, skal bygherren indkalde entreprenøren til afleveringsforretningen, der skal finde sted senest 10 arbejdsdage efter tidspunktet, hvor entreprenøren har meddelt, at byggeriet står færdigt, jf. AB 92 § 28, stk. 1 og AB 18 § 45, stk. 1.

Undlader bygherren at indkalde entreprenøren til afleveringsforretning, så sker aflevering på det tidspunkt, hvor afleveringsforretningen kunne eller burde have fundet sted, jf. AB 92 § 28, stk. 3. og AB 18 § 45, stk. 3.

### 2.3.2 AFLEVERING

Senest 10 dage efter tidspunktet, hvor entreprenøren har meddelt, at byggeriet står færdigt, skal der afholdes afleveringsforretning, hvor entreprenøren skal aflevere byggeriet til bygherren.

Reglerne om aflevering i AB 18 har i vidt omfang samme indhold som i AB 92, dog er der med AB 18 § 44 indført en ny regel om førgennemgang, der har til formål at give entreprenøren indsigt i, hvilke mangler, der vil blive påtalt af bygherren. Dette vil gøre det nemmere for entreprenøren at afhjælpe manglerne, mens entreprenørens ansatte stadig er på arbejdspladsen. Denne førgennemgang er obligatorisk<sup>29</sup> og afholdes typisk en måned før aflevering.<sup>30</sup>

Afleveringsforretningen er vigtig i entrepriseforholdet, idet afleveringsforretningen er afgørende for, hvornår risikoen overgår fra entreprenøren til bygherren, jfr. AB 92 § 12, stk. 1 og AB 18 § 27, stk. 1. Samtidig er afleveringsforretningen det tidspunkt, hvor det kontrolleres, at arbejdet er i overensstemmelse med entreprisaf-talen. Ved afleveringsforretningen gennemgår parterne arbejdet, og bygherren udfærdiger en afleveringsprotokol, hvor påpegede mangler anføres.<sup>31</sup>

Afholder parterne ikke afleveringsforretning kan det komme den part, der har svigtet afleveringsforretningen, bevismæssigt til skade. I sagen TBB2009.279 havde en bygherre indgået aftale med en entreprenør om opførelse af en svinestald. Entreprenøren havde trods flere

---

<sup>29</sup> Betænkning nr. 1570 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 2018, side 157

<sup>30</sup> AB 18 med kommentarer af Torsten Iversen, § 44, stk. 1, note 293

<sup>31</sup> AB 18 § 46, stk. 1 i lighed med AB 92 § 29, stk. 1 og 2

påmindelser fra bygherren ikke afholdt afleveringsforretning. Voldgiftsretten fandt, at det kom entreprenøren bevismæssigt til skade, at der ikke blev afholdt afleveringsforretning. Voldgiftsretten fandt derfor, at bygherrens opgørelse af mangler ved byggeriet skulle tiltrædes.<sup>32</sup>

### 2.3.3 MODTAGELSE

Bygherren modtager arbejdet, når afleveringsforretningen har fundet sted. Bygherren kan alene afvise at modtage arbejdet, hvis der ved afleveringsforretningen er påvist væsentlige mangler, jfr. AB 92 § 28, stk. 2 og AB 18 § 45, stk. 2.

AB 18 § 45, stk. 2 præciserer i forhold til AB 92 § 28, stk. 2, at forhold, der hindrer ibrugtagning af byggeriet, er en væsentlig mangel.

At manglerne skal være væsentlige, før bygherren kan afvise at modtage arbejdet, fastslås også i retspraksis. I TBB2013.312 havde en bygherre og en entreprenør indgået aftale om renovering af en bygnings tag og facade. Ved afleveringsforretningen accepterede bygherren ikke afleveringen med begrundelsen, at byggeriet havde så væsentlige mangler, eller at det ikke var færdiggjort i tilstrækkeligt omfang, til at det kunne betragtes som afleveret i henhold til AB 92. Entreprenøren afviste, at der var grundlag for at nægte modtagelse af entreprisarbejdet. Voldgiftsretten fandt, at "*... det [ikke var] godtgjort, at der var så væsentlige mangler ved totalentreprisen, at det i sig selv kunne berettige til afvisning af aflevering...*". Bygherren var således uberettiget til at afvise modtagelse af arbejdet.<sup>33</sup>

Afviser bygherren at modtage arbejdet, vil entreprenøren ikke kunne nedskrive entreprenørgarantien. Sker afvisningen uberettiget, kan entreprenøren dog få godtgjort de udgifter, der har været afholdt til garantien i den periode, garantien har været uberettiget tilbageholdt af bygherren. I TBB2008.406 havde bygherren uberettiget nægtet at modtage arbejdet. Bygherren meddelte entreprenøren, at arbejdet blev nægtet modtaget "*... grundet de kasserede arbejder samt de anførte mangler i bilag (...). Derudover må vi [bygherren] konstatere at følgende arbejde ikke er færdiggjort eller er behæftet med mangler (...)*". Entreprenøren afviste bygherrens indsigelser og anførte, at "*Uanset om afleveringsdokument ikke måtte blive tiltrådt af bygherre, betragter HE [entreprenøren] arbejdet for afleveret.*". Voldgiftsretten fandt, at bygherren uberettiget havde nægtet at modtage arbejdet. Som følge heraf havde entreprenøren haft udgifter til garantiprovision i 2 år, som det blev pålagt bygherren at erstatte, da entreprenøren ikke kunne nedskrive entreprenørgarantien, som entreprenøren ellers havde været berettiget til.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> TBB2009.279 / V2009.B-1262-08, dom afsagt den 8. januar 2009 af Vestre Landsret

<sup>33</sup> TBB2013.312 / VG2013.C-11316, kendelse afsagt den 4. januar 2013 af Voldgiftsretten

<sup>34</sup> TBB2008.406 / VG2008.C-9396, kendelse afsagt den 28. marts 2008 af Voldgiftsretten

---

### 3. RETSFORHOLDET MELLEM GARANT, BYGHERRE OG ENTREPRENØR

#### 3.1 GARANTEN OG RETSFORHOLDET

Er det aftalt mellem parterne, at entreprenøren skal stille garanti ved indgåelsen af entrepriseaftalen, indgår entreprenøren typisk en aftale med sit pengeinstitut eller forsikringsselskab, om at foranledige en entreprenørgaranti til bygherren på vegne af entreprenøren. Garantien skal som behandlet i afsnit 2.1 bruges til at dække konnekse krav i tilfælde af, at entreprenøren ikke opfylder sine forpligtelser overfor bygherren.

Den part, der foranlediger entreprenørgarantien på vegne af entreprenøren, vil i dette speciale blive henvist til som *garanten*. Ved garanten forstås derfor den, der foranlediger garantien på vegne af entreprenøren, uanset om garantien er stillet af et pengeinstitut, et forsikringsselskab eller på anden måde.

Hvor retsforholdet mellem garanten og entreprenøren i et vist omfang er behandlet i AB, falder retsforholdet mellem garanten og bygherren uden for AB's område.<sup>35</sup>

Retsforholdet mellem garanten og bygherren er et selvstændigt retsforhold, uanset at garantien er stillet som følge af et vilkår om entreprenørgaranti i entrepriseaftalen.<sup>36</sup> Garantien vil efter aftale med entreprenøren udarbejde et garantidokument med garantiens vilkår, som udstedes til bygherren på foranledning af entreprenøren. AB indeholder ikke regler om, hvordan garantien skal udformes, men Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udgivet en standardgarantitekst, som frit kan benyttes.<sup>37</sup> Garantien angår en realydelse i form af, at garanten stiller sikkerhed for, at entreprenøren udfører entreprisarbejdet som aftalt. Garantien stiller dog ikke en garanti i form af en realydelse, da garanten ved entreprenørens misligholdelse af aftalen ikke sørger for naturalopfyldelse, men i stedet en pengeydelse, da garanten yder en økonomisk garanti overfor bygherren.<sup>38</sup>

Trods retsforholdet mellem garanten og bygherren er selvstændigt, er skyldforholdet mellem garanten og entreprenøren overfor bygherren solidarisk. Entreprenøren har en forpligtelse overfor bygherren til at udføre et entreprisarbejde, og garanten har overfor samme bygherre afgivet en garanti for arbejdets udførelse. Misligholder entreprenøren sine forpligtelser overfor bygherren, er garanten derfor pligtig til at erstatte bygherrens tab.<sup>39</sup> Garantien og entreprenøren må lide samme skæbne og bygherren kan alene have et krav mod garanten, som følge af, at

---

<sup>35</sup> Betænkning nr. 1246 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 1992, side 72

<sup>36</sup> Garantier og indtræden/ikke indtræden i entreprisekontrakten af Erik Larsson, side 1

<sup>37</sup> <https://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Byggeri/Byggeriets-aftalevilkar/Standardgarantitekster.aspx>

<sup>38</sup> Bankgarantier af Hans Viggo Godsk Pedersen, side 16

<sup>39</sup> Kaution og garanti samt andre solidariske skyldforhold af Hans Helge Beck Thomsen, side 16 f

bygherren har et krav mod entreprenøren. Såfremt entreprenøren opfylder sine forpligtelser, ophører entreprenørgarantien i henhold til afsnit 2.2.1 og garanten vil således være frigjort fra sine forpligtelser overfor både bygherren og entreprenøren.

Anmoder bygherren om udbetaling i henhold til afsnit 3.3 og entreprenøren ikke fremkommer med indsigelser imod kravet, skal garanten udbetale det krævede garantibeløb til bygherren. Har garanten berettiget udbetalt et garantibeløb til bygherren, kan garanten søge regres mod entreprenøren. Retten til regres vil typisk fremgå af garantidokumentet, men selv uden aftale må garanten stadig antages at have regres efter almindelige regler.<sup>40</sup> Garantens bærer den risiko, at entreprenøren ikke kan dække regreskravet, hvorfor garanten eksempelvis kan sikre sig ved at stille transport i kravet på entreprisensummen.

Udover AB 92 § 5 og AB 18 § 8 behandler AB ikke transport, hvorfor almindeligt gældende regler skal lægges til grund. AB anfører, at "*Parterne kan overdrage deres rettigheder i henhold til aftalen.*"<sup>41</sup>, hvilket gør, at entreprenøren kan overdrage sin ret til entreprisensummen til garanten. Begreberne *overdragelse* og *transport* er synonyme.<sup>42</sup> At parterne kan overdrage sine rettigheder er dog udtryk for almindelige regler.<sup>43</sup> AB anfører yderligere, at "... transporter, der står i forbindelse med arbejdets udførelse [går] forud for andre transporter".<sup>44</sup> Såfremt flere parter har transport i entreprisensummen vil en vedkommende transporthaver derved have forrang.

Det kan imidlertid være vanskeligt for en transporthaver at vurdere, hvorvidt transporthaveren er vedkommende eller ej, idet hverken AB eller AB-betænkningerne behandler, hvilke fordringer, der skal ses som vedkommende. Advokat, dr.jur. h.c. Erik Hørlyck anfører, at såfremt en underentreprenør eller en materialeleverandør har tilgodehavender, må deres fordring givetvis karakteriseres som vedkommende.<sup>45</sup> Hørlycks synspunkt kan tiltrædes, idet det er let at forestille sig den situation, at materialeleverandøren savner betaling for at levere mursten, m.v. som er nødvendige for at entreprenøren kan præstere sin realdyelse over for bygherren. Der vil derfor indtræde værditab, hvis bygherren ubetinget skulle respektere transporten til garanten. Transporten ville i så fald blive værdiløs for garanten, idet bygherren ikke ville have modtaget noget arbejde og således ikke ville have modtaget nogen ydelse at skulle præstere sin modydelse – betaling af entreprisensummen – overfor.<sup>46</sup> Sammenholdes Hørlycks synspunkt med denne tænkte situation, bør underentreprenørens eller materialeleverandørens fordring sandsynligvis

---

<sup>40</sup> Bankgarantier af Hans Viggo Godsk Pedersen, side 78

<sup>41</sup> AB 18 § 7 i lighed med AB 92 § 5, stk. 1

<sup>42</sup> Betænkning nr. 1246 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 1992, side 66

<sup>43</sup> Kreditretten af Lennart Lyng Andersen & Erik Werlauff, side 337

<sup>44</sup> AB 18 § 7, stk. 2 i lighed med AB 92 § 5, stk. 2 AB 18 § 7, stk. 2

<sup>45</sup> Entrepriseretten af Torsten Iversen, side 784

<sup>46</sup> Kreditretten af Lennart Lyng Andersen & Erik Werlauff, side 309



gå forud for garantens. Er flere transporthavere vedkommende eller uvedkommende, må tidsprioriteten efter de almindelige regler i gældsloven gælde, idet principperne i gældsloven finder anvendelse på simple fordringer og således også på entreprenørtransporter.<sup>47</sup>

## 3.2 GARANTIENS FORM

### 3.2.1 BETRYGGENDE MÅDE

Entreprenørgarantien skal som anført i afsnit 2.2 stilles i form af betryggende pengeinstitutgaranti (bank- eller sparekassegaranti efter AB 92), kautionsforsikring eller på anden betryggende måde. Listen, der opregner måder, hvorpå garantier kan stilles i AB 92 § 6, stk. 1 og AB 18 § 9, stk. 1 er således ikke udtømmende.

Oftest stilles garantien i form af en bankgaranti eller kautionsforsikring.<sup>48</sup> Det kan diskuteres, hvorledes garantien ellers kan stilles og hvad der menes med 'betryggende måde'. Forinden AB 92 skulle garantien stilles som bankgaranti eller kautionsforsikring, og hvis entreprenøren ønskede at stille garantien på anden måde, skulle bygherren godkende dette. Af AB 72 § 25, stk. 3 fremgår nemlig, at: "*Sikkerhedsstillelsen kan ske som bank- eller sparekassegaranti, kautionsforsikring eller med bygherrens godkendelse på anden måde*". AB-udvalget nævner ikke i betænkningen til AB 92, hvorfor "*... eller med bygherrens godkendelse på anden måde*." ændres til "*... eller på anden betryggende måde*.", men det tyder på, at parterne ikke længere har ønsket, at entreprenørgarantiens form skulle godkendes af bygherren. Derimod har entreprenøren nu ret til at stille entreprenørgarantien i den form entreprenøren må finde betryggende og så er det op til bygherren at bevise, at garantien ikke er betryggende. Det lader altså til, at entreprenørens retstilling er forbedret med formuleringen i AB 92 og AB 18.

Professor, dr. jur. Torsten Iversen anfører, at bygherren berettiget kan afvise garantien, hvis der er tvivl om realisationsværdien<sup>49</sup>, hvilket tiltrædes af betænkningen til AB 18. Af betænkningen til AB 18 fremgår yderligere, at bygherren har bevisbyrden for, at garantien ikke er betryggende<sup>50</sup>, hvilket der ikke ses at være uenighed om i litteraturen. Der er derimod uenighed om, hvorvidt bygherren kan begrunde sin afvisning på et objektivt eller et subjektivt grundlag.

Professor, lic.jur. Hans Henrik Vagner anfører, at bygherrens afvisning, begrundet med at garantien ikke er betryggende, vil være berettiget, hvis der med støtte i objektive data er tvivl om

---

<sup>47</sup> Entrepriseretten af Torsten Iversen, side 767 f og Gældslovens § 31

<sup>48</sup> AB 18 for praktikere af Eric Boesgaard, m.fl., side 77 & Entrepriseretten af Erik Hørlyck, side 103

<sup>49</sup> Entrepriseretten af Torsten Iversen, side 293

<sup>50</sup> Betænkning nr. 1570 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 2018, side 84

garantens soliditet.<sup>51</sup> Omvendt anfører Hørlyck, at bygherren kan afvise enhver anden form for garanti end de nævnte former i AB 92 § 6, stk. 1, betryggende bank- eller sparekassegaranti og kautionsforsikring, såfremt bygherren ikke finder dem betryggende.<sup>52</sup> Hvor Vagners synspunkt tyder på en objektiv vurdering af, hvorvidt formen for garanti er betryggende, synes Hørlyck at tale for en subjektiv vurdering. Vagners synspunkt kan dog tiltrædes, idet bygherren konkret skal kunne sandsynliggøre, at en tilbudt garanti ikke er betryggende, hvilket forekommer vanskeligt ved en subjektiv vurdering.<sup>53</sup>

Garantier fra EU-pengeinstitutter skal som udgangspunkt accepteres som betryggende<sup>54</sup>, hvorimod en moderselskabskaution som udgangspunkt kan afvises berettiget.<sup>55</sup>

### 3.2.2 KAUTION VS GARANTI

AB nævner både kautions(forsikring) og (pengeinstitut)garanti under entreprenørens muligheder for at stille sikkerhed.<sup>56</sup> Det kan imidlertid være vanskeligt at finde de juridiske forskelle mellem disse to begreber i relation til entreprenørgarantien efter AB.

Retsgrundlaget for forsikringsselskaber og pengeinstitutter er grundlæggende forskelligt<sup>57</sup>, men i forhold til dækningsomfanget og den tidsmæssige udstrækning for entreprenørgarantien, er betingelserne reguleret af AB og begreberne 'garanti' og 'kaution' må derfor antages at være synonyme i denne sammenhæng.

### 3.2.3 ANFORDRINGSGARANTI / BETINGET GARANTI

Det er omdiskuteret, hvilken form for garanti en entreprenørgaranti anses for at være efter AB.

Stilles en entreprenørgaranti som en *anfordringsgaranti*, betyder det, at garanten skal udbetale de økonomiske krav, som bygherren fremsætter, uden forinden at dokumentere, at entreprenøren har misligholdt entrepriseaftalen.<sup>58</sup> Viser det sig senere, at udbetalingskravet var uberettiget, vil der opstå et tilbagesøgningskrav mod bygherren. Hvem tilbagesøgningskravet

---

<sup>51</sup> Entrepriseret af Hans Henrik Vagner, side 283

<sup>52</sup> Entreprise af Erik Hørlyck, side 103

<sup>53</sup> Betænkning nr. 1570 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 2018, side 84

<sup>54</sup> AB 18 med kommentarer af Torsten Iversen, § 9, stk. 1, fodnote 68

<sup>55</sup> Betænkning nr. 1570 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 2018, side 84

<sup>56</sup> AB 18 § 9, stk. 1 i lighed med AB 92 § 6, stk. 1

<sup>57</sup> Pengeinstitutter er underlagt 'Lov om finansiel virksomhed', mens forsikringsselskaber udover at være underlagt 'Lov om finansiel virksomhed' også er underlagt 'Forsikringsaftaleloven'

<sup>58</sup> Betænkning nr. 1246 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 1992, side 71 f

tilkommer er ikke afklaret i retspraksis. Som følge af garantens regreskrav mod entreprenøren for den udbetalte garanti<sup>59</sup>, er det antaget, at tilbagesøgningskravet mod bygherren tilkommer entreprenøren.<sup>60</sup> En anfordringsgaranti er særdeles favorabel for bygherren, hvorimod den udgør en betydelig misbrugsrisiko for garanten og entreprenøren.<sup>61</sup> Misbrugsrisikoen er især betydelig, hvor bygherren er i så store økonomiske vanskeligheder, at en uberettiget udbetaling ikke kan betales tilbage.

Ved en *betinget garanti* skal bygherren derimod forinden udbetaling dokumentere, at entreprenøren har misligholdt sine forpligtelser, omfanget af tabet, m.v. En betinget garanti er således mindre attraktiv for bygherren, idet den forudsætter bevis for udbetalingskravet, eventuelt i form af en domstols- eller voldgiftsavgørelse.<sup>62</sup>

Før vedtagelsen af AB 92, ansås entreprenørgarantien typisk som værende en anfordringsgaranti. Trods AB 72 § 25, stk. 3 ikke præciserede, hvorvidt der var tale om en betinget garanti eller en anfordringsgaranti i henhold til denne, anførte udvalget til AB 92-betænkningen, at "*... en del bygherrer forlanger sikkerhed på anfordring.*" Denne udtalelse understøttes af dommen U.1982.1110 H, hvor det stod anført i garantierklæringen, at garantien ville blive udbetalt til bygherren, hvis entreprenøren efter bygherrens skøn helt eller delvis havde misligholdt entreprisen.<sup>63</sup>

Udvalget anførte yderligere, "*...at det må betegnes som betænkeligt at lade entreprenøren være uden retsbeskyttelse med hensyn til (mis-)brug af sikkerheden*".<sup>64</sup> Med vedtagelsen af AB 92 blev bestemmelsen om entreprenørgarantien ændret således, at entreprenøren nu kan fremsætte begæring om beslutning med henblik på, om bygherrens udbetalingskrav er berettiget.<sup>65</sup> Se behandling af garantens adgang til at anmode om sagkyndig beslutning i afsnit 3.3.1 nedenfor. Med AB 92 udelukkes således en ubetinget anfordringsgaranti, idet udbetalingskravet nu kan forlanges prøvet ved sagkyndig beslutning. Denne bestemmelse er ført videre i AB 18.<sup>66</sup>

Entreprenørgarantien i henhold til AB kan derfor siges at være en mellemløsning mellem en betinget garanti og en anfordringsgaranti, idet udbetaling af garantien ikke forudsætter, at

---

<sup>59</sup> Afsnit 3.1

<sup>60</sup> Entrepriseretten af Torsten Iversen, side 316

<sup>61</sup> Entrepriseretten af Torsten Iversen, side 328

<sup>62</sup> Betænkning nr. 1246 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 1992, side 71 f

<sup>63</sup> U.1982.1110H, kendelse afsagt den 21. oktober 1982 af Højesteret

<sup>64</sup> Betænkning nr. 1246 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 1992, side 71 f

<sup>65</sup> AB 92 § 6, stk. 7

<sup>66</sup> AB 18 § 9, stk. 11

bygherren har foretaget retsforfølgning, men omvendt heller ikke giver bygherren ret til at få garantien udbetalt uden entreprenørens mulighed for at prøve kravet.

Garantiens uklare form mellem at være en betinget garanti og en anfordringsgaranti, tydeliggøres i sagen TBB2017.740, hvor en entreprenør og en bygherre havde indgået aftale om renovering af en svømmehal. Entreprenøren stillede entreprenørgaranti svarende til 15 procent af entreprisesummen, hvilket senere blev nedskrevet til 2 procent. Inden 5-års gennemgangen meddelte bygherren entreprenøren om, at bygherren havde anmodet garanten om udbetaling af garantien, jfr. AB 92 § 6, stk. 7, i forbindelse med en utæt membran. Entreprenøren anmodede inden for fristen i AB 92 § 6, stk. 7 Voldgiftsnævnet om en sagkyndig beslutning om berettigelsen af bygherrens krav. Parterne afholdte efterfølgende et møde, hvorefter entreprenøren tilbagekaldte begæringen om sagkyndig beslutning. Entreprenøren sendte efterfølgende en mail til bygherren om, at bygherren kunne trække på garantien med forbehold for tilbagesøgning, når det endelige ansvar kendes. Garantien blev herefter udbetalt til bygherren. Der var efterfølgende drøftelse om afholdelse af syn og skøn, hvilket imidlertid ikke skete, idet bygherren ønskede at parterne indgik i forhandling fremfor voldgift. Entreprenøren søgte efterfølgende tilbagebetaling af garantibeløbet. Bygherren afviste imidlertid anmodningen idet bemyndigelsen til at søge garantibeløbet tilbage var udokumenteret. Entreprenøren anlagde voldgiftssag mod bygherren med påstand om tilbagebetaling.

Voldgiftsretten udtalte, at et beløb trukket på en entreprenørgaranti skulle betales tilbage, hvis det viste sig, at kravet som udbetalingen var sket til dækning af, var uberettiget. Voldgiftsretten udtalte yderligere, at dette er en følge af almindelige entrepriseretlige regler og entreprenørens forbehold i forbindelse med udbetalingen af beløbet, uanset ordvalget i garanten meddelelse til bygherren. Da det var bygherren, der i sagen havde trukket på garantien, var det således også bygherren, der havde bevisbyrden for, at den utætte membran var entreprenørens ansvar. Bygherren kunne imidlertid ikke føre bevis herfor. Da bygherren ikke kunne bevise, at entreprenøren havde handlet erstatningspådragende, var udbetalingen på garantien uberettiget og det udbetalte beløb skulle betales tilbage.<sup>67</sup>

Denne sag understøtter, at garantiens form næppe er hverken en anfordringsgaranti eller betinget garanti, men et sted der imellem, hvor entreprenøren har muligheden for at prøve garantien inden udbetaling, men også har muligheden for at tilbagesøge det udbetalte beløb, såfremt kravet er uberettiget. Trods Voldgiftsretten udtalelse i sagen om, at det følger af almindelige entrepriseretlige regler, at udbetalingen af garanti kan tilbagesøges, såfremt et udbetalingskrav er uberettiget, må dette dog ses i direkte forbindelse med det faktum, at entreprenøren i sagen havde forbeholdt sig denne ret. Det kan således ikke antages, at entreprenøren kan undlade at gøre indsigelser mod en bygherres udbetalingskrav, for senere at tilbagesøge udbetalingen, jfr. afsnit 3.3.1. nedenfor.

---

<sup>67</sup> TBB2017.740 / VG2017.C-13809, kendelse afsagt den 1. maj 2017 af Voldgiftsretten

### 3.3 UDBETALING I HENHOLD TIL GARANTIEN

#### 3.3.1 UDBETALINGSKRAVET

Ønsker bygherren udbetaling af entreprenørgarantien skal dette i henhold til AB 92 § 6, stk. 7 og AB 18 § 9, stk. 11 skriftligt og samtidigt meddeles entreprenøren og garanten. Meddelelsen skal indeholde en nøjagtig angivelse af arten og omfanget af den påståede misligholdelse, som bygherren mener berettiger til udbetaling af entreprenørgarantien, samt størrelsen af det krævede beløb. Garantens er berettiget til ikke at udbetale garantien, såfremt den påståede misligholdelse ikke er tilstrækkelig angivet. I sagen TBB2003.290 havde bygherren ikke fremsendt dokumentation for, at garantiens bestemmelser for udbetaling var opfyldt, hvilket resulterede i, at garanten var berettiget til at undlade at udbetale garantien.<sup>68</sup>

Er kravene til udbetaling af garantien opfyldt fra bygherrens side, skal garanten udbetale det krævede beløb inden 10 arbejdsdage fra meddelelsen er kommet frem til entreprenøren og garanten. Finder entreprenøren imidlertid, at bygherrens udbetalingskrav ikke er berettiget, kan entreprenøren inden udbetalingsfristen fremsende en anmodning til Voldgiftsnævnet om at træffe sagkyndig beslutning i henhold til AB 92 § 46 og AB 18 § 67.<sup>69</sup> Se mere herom i afsnit 3.3.2 nedenfor. Anmoder entreprenøren Voldgiftsnævnet om sagkyndig beslutning, bør entreprenøren meddele garanten om dette. Meddeler entreprenøren ikke garanten om, at entreprenøren anser udbetalingskravet for uberettiget, risikerer entreprenøren, at garanten udbetaler kravet til bygherren i god tro.<sup>70</sup>

Samme princip gælder ved bygherrens indsigelse mod garantens frigørelse af garantien til entreprenøren, hvor bygherren skal sikre sig, at garanten er bekendt med bygherrens indsigelse. I sagen TBB2015.52 OE udtalte byretten, at *"... der må (...) antages at bestå en forpligtelse for bygherren til inden for en rimelig tid at sikre sig, at garanten er bekendt med, at der rettidigt er rejst krav om mangler, og der (...) ikke [er] grundlag for at pålægge garanten en forpligtelse til selv aktivt at undersøge, hvorvidt der er rejst mangelindsigelse, inden garantien nedskrives"*. Østre Landsret stadfæstede byrettens dom.<sup>71</sup> Det synes derfor rimeligt at antage, at bygherren skal meddele garanten, såfremt der er indsigelser mod frigørelse af garantien og at garanten således ikke kan afvise at nedskrive garantien som følge af manglende dokumentation for, at der ikke er indledt tvisteløsning.

Spørgsmålet er imidlertid, om det alene er entreprenøren, der er berettiget til at afvise et udbetalingskrav ved at anmode Voldgiftsnævnet om sagkyndig beslutning eller om garanten også kan gøre dette. Af ordlyden i AB 92 § 6, stk. 7 er det alene entreprenøren, der kan forhindre

---

<sup>68</sup> TBB2003.290 / U.2003.1126Ø, dom afsagt den 17. februar 2003 af Østre Landsret

<sup>69</sup> AB 18 § 9, stk. 11 i lighed med AB 92 § 6, stk 7

<sup>70</sup> Bankgarantier af Hans Viggo Godsk Pedersen, side 48

<sup>71</sup> TBB2015.52 OE / OE2015.B-1635-13 dom afsagt den 13. oktober 2014 af Østre Landsret

udbetaling ved at fremsætte begæring om sagkyndig beslutning. Garantens afvisning af et krav kan dog virke nødvendigt i tilfælde, hvor entreprenøren er i likviditetsproblemer og derfor ikke har mulighed for eller interesse i at anmode om en sagkyndig beslutning. Det vil i sådanne tilfælde være garanten, der har den væsentligste interesse i at afbryde et garantitræk og dermed ikke foretage uberettigede udbetalinger fra garantien, idet garanten risikerer ikke at få sit regreskrav mod entreprenøren opfyldt.

Er entreprenøren gået konkurs er garantens ret til at anmode om beslutning om stillet garanti kodificeret i AB 18 § 9, stk. 11, 3. pkt., som er en ny bestemmelse i forhold til tidligere AB regelsæt, der lyder: *"Hvis entreprenøren er erklæret konkurs, kan anmodning om beslutning vedrørende sikkerheden tillige fremsættes af garanten, der da bliver part i sagen"*.

Kodificeringen sker blandt andet af sagen TBB2009.131, hvor en bygherre og en entreprenør havde indgået aftale om opførelse af et enfamilieshus. Entreprenøren stillede entreprenørgaranti gennem et pengeinstitut. Der opstod imidlertid tvist om mangler og entreprenøren indbragte sagen for Voldgiftsretten. Entreprenøren gik undervejs i sagen konkurs, og da pengeinstituttet – garanten – ikke ønskede at indtræde i sagen, hævede konkursboet sagen. Garantens nægtede imidlertid at udbetale entreprenørgarantien til bygherren, hvorfor bygherren anlagde sag mod garanten. Bygherren gjorde gældende, at entreprenørgarantien var en anfordringsgaranti og at bygherren havde gjort garantien gældende overfor såvel entreprenør som garant efter betingelserne i AB. Entreprenøren – konkursboet – havde ikke fremsat begæring om sagkyndig beslutning inden 10 dage efter bygherrens meddelelse. Bygherren gjorde samtidig gældende, at garanten ikke havde anmodet Voldgiftsretten om at tage stilling til kravet på trods af at være opfordret hertil, hvorfor garanten nu var afskåret fra at få taget stilling til udbetalingskravet berettigelse efter AB 92 § 6, stk. 7. Garantens gjorde gældende, at garanten som følge af at være garanti ikke var part i den verserende voldgiftssag mellem konkursboet og bygherren, hvorfor garanten ikke var hverken berettiget eller forpligtet til at indtræde i den verserende sag og dermed gøre sig til part i sagen. Ved at gøre sig til part i sagen, ville garanten påtage sig risikoen for sagsomkostninger som garanten ikke ellers ville hæfte for i henhold til stillelse af entreprenørgarantien.

Vestre Landsret udtalte, at: *"Allerede fordi der, heller ikke i forlængelse af at voldgiftssagen blev hævet, blev indgivet anmodning om beslutning efter AB 92 § 46, kan fremgangsmåden efter [AB 92] § 6, stk. 7, ikke anses for at være fulgt. Det kan ikke føre til andet resultat, at entreprenøren på det pågældende tidspunkt var erklæret konkurs, idet anmodning efter § 46 kunne være fremsat af konkursboet."*<sup>72</sup>

Retten begrundede udbetaling af garantien til bygherren med, at *"Hverken sagsøgte [garanten], entreprenøren eller dennes konkursbo (...) over for Voldgiftsnævnet [havde] fremsat begæring om*

---

<sup>72</sup> TBB2009.131 / U.2009.592V, dom afsagt den 17. november 2008 af Vestre Landsret

*sagkyndig beslutning om udbetaling af den stillede sikkerhed.*<sup>73</sup> Det kan udledes af sagen, at både konkursboet og garanten havde undladt at anmode Voldgiftsnævnet om sagkyndig beslutning, hvilket tyder på, at både konkursboet og garanten havde mulighed herfor.

Kodificeringen sker også af sagen TBB2007.541, hvor entreprenøren og bygherren havde indgået aftale om opførelse af 26 boliger. Entreprenøren gik imidlertid konkurs, hvorefter der blev afholdt en stedeforretning. Konkursboet meddelte, at de ikke ønskede at indtræde i kontrakten og bygherren hævede kontrakten som værende væsentligt misligholdt. Bygherren anmodede herefter garanten om udbetaling af garantien til dækning af de forhøjede færdiggørelsesomkostninger til byggeriet, som følge af entreprenørens konkurs, samt fejl og mangler, herunder i forbindelse med 1-års gennemgang og 5-års gennemgang. Bygherrens oplysninger om udbetalingskrav fandtes af Voldgiftsretten tilstrækkelige til, at garanten kunne vurdere kravet og eventuelt fremsætte begæring om sagkyndig beslutning. Garantens manglende indsigelser mod bygherrens udbetalingskrav, men bygherren henviste til garantens manglende begæring om sagkyndig beslutning efter AB 92 § 46 indenfor fristen i AB § 6, stk. 7. Der var herefter ikke grundlag for at fastslå, at bygherren måtte anses for at have frafaldet at gøre garantens manglende overholdelse af 10-dages fristen i AB gældende. Voldgiftsretten fastslog, at bygherren havde et krav, der oversteg garantibeløbet, hvorfor Voldgiftsretten tog bygherrens påstand til følge.<sup>74</sup> Garantens kunne derved også i denne sag anmode om sagkyndig beslutning i tilfælde af entreprenørens konkurs.

I sagen TBB2016.953 undlod Voldgiftsretten at tage stilling til spørgsmålet, idet den udtalte ”...at FS [garanten] allerede i kraft af transporten ifølge rammeaftalerne var berettiget til at indgive begæring om sagkyndig beslutning (...). Der er herefter ikke anledning til at tage stilling til om FS som garant under de foreliggende omstændigheder også uden transporten ville have haft kompetence hertil”. Voldgiftsretten fandt altså, at garanten ved transport af retten til at fremsætte begæring om sagkyndig beslutning var berettiget til at indlede den sagkyndige beslutning. Voldgiftsretten undlod således at tage stilling om garanten uden transporten kunne have anmodet om sagkyndig beslutning. Med den nye bestemmelse i AB 18 § 9, stk. 11, 3. pkt. må retstilstanden dog anses for at være afklaret med hensyn til garantens mulighed for at stille sagkyndig beslutning i tilfælde af entreprenørens konkurs.<sup>75</sup>

Garantens beføjelse til at anmode om sagkyndig beslutning, når entreprenøren ikke er gået konkurs, er imidlertid stadig omtvistet i litteraturen. Iversen anfører, at garanten ikke skal have adgang til at forhale en udbetaling, som entreprenøren ikke selv ville anfægte.<sup>76</sup> Hørlyck anfører

---

<sup>73</sup> Entreprisen af Erik Hørlyck, side 109 og TBB2009.131 / U.2009.592V, dom afsagt den 17. november 2008 af Vestre Landsret

<sup>74</sup> TBB2007.541 / VG2007.C-9334, kendelse afsagt den 16. april 2007 af Voldgiftsretten

<sup>75</sup> TBB2016.953 / VG2016.G-2462, kendelse afsagt den 21. juli 2016 af Voldgiftsretten

<sup>76</sup> Entrepriseretten af Torsten Iversen, side 312 f

omvendt, at det må antages, at garanten selv kan afvise et udbetalingskrav og kræve sagkyndig beslutning, hvis entreprenøren ikke gør det. Retstillingen for garantens beføjelse til at anmode om sagkyndig beslutning, når entreprenøren ikke er gået konkurs, anses derfor ikke for at være afklaret.

Ønsker entreprenøren at sikre sig, at garanten kan fremsætte begæring om sagkyndig beslutning, skal entreprenøren derfor sørge for at få transporteret retten til garanten, jfr. sagen TBB2016.953 behandlet ovenfor.

Fører en anmodning om sagkyndig beslutning til, at udbetalingskravet er berettiget, skal beløbet udbetales til bygherren senest 3 arbejdsdage efter, at parterne og garanten har fået skriftlig meddelelse om den sagkyndige beslutning.<sup>77</sup> Garantibeløbet skal efter udbetaling nedskrives med det udbetalte beløb, hvorefter garanten kan rette et regreskrav mod entreprenøren.<sup>78</sup>

Som noget nyt i forhold til AB 92, kodificeres praksis i bestemmelsen AB 18 § 36, stk. 10, der fastslår, at bygherren - i stedet for at anmode om udbetaling af entreprenørgarantien – kan tilbageholde et beløb til sikkerhed for afhjælpning af påtalte mangler, der endnu ikke er afhjulpet. I sagen TBB2017.268 var bygherren berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb, indtil påtalte mangler var blevet udbedret.<sup>79</sup> Idet bestemmelsen siger '*... kan tilbageholde...*' må dette alene anses for at være en ret for bygherren. I forhold til garanten kan bygherrens ret til tilbageholdelse dog i særlige tilfælde anses som en pligt, idet tilbageholdet mindsker garantens risiko for ikke at kunne få et regreskrav dækket hos entreprenøren.<sup>80</sup> Bygherrens manglende tilbagehold af entreprisesummen til sikkerhed for afhjælpning af mangler kan derfor have betydning for udbetaling af garantien. I sagen TBB2012.110 mistede bygherren delvis sit krav mod garanten som følge af, at bygherren ikke havde tilbageholdt entreprisesummen trods kendskab til mangler. Voldgiftsretten lagde til grund, at bygherrens frigivelse af entreprisesummen efter aflevering ud fra almindelige garanti- og kautionsretlige principper kunne medføre nedsættelse af bygherrens krav mod garanten. Idet bygherren frigav restentreprisesummen velvidende, at der var ikke uvæsentlige mangler, fandtes bygherren ikke at kunne rejse noget krav over for garanten vedrørende disse mangler.<sup>81</sup>

---

<sup>77</sup> AB 18 § 67, stk. 9 i lighed med AB 92 § 46, stk. 7

<sup>78</sup> Bankgarantier af Hans Viggo Godsk Pedersen, side 74 og afsnit 3.1

<sup>79</sup> TBB2017.268 / VG2016.C-14021, kendelse afsagt den 5. december 2016 af Voldgiftsretten

<sup>80</sup> Betænkning nr. 1570 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 2018, side 147 og Entreprisen af Erik Hørlyck, side 110

<sup>81</sup> TBB2012.110 / VG2011.C-11852, kendelse afsagt den 21. september 2011 af Voldgiftsretten



### 3.3.2 SAGKYNDIG BESLUTNING

Finder entreprenøren, at bygherrens udbetalingskrav er uberettiget, kan entreprenøren anmode Voldgiftsnævnet om at træffe sagkyndig beslutning i henhold til AB 92 § 46 og AB 18 § 67.<sup>82</sup> Konkursboets og garantens mulighed for at anmode om sagkyndig beslutning er behandlet i afsnit 3.3.1 ovenfor. Voldgiftsnævnet udpeger efter modtagelsen af anmodningen en sagkyndig til at træffe beslutning om udbetalingskravets berettigelse. En sagkyndig beslutning er ikke eksigibel, men imødekommer garanten ikke sin betalingspligt, kan bygherren gå til domstolene for at opnå dom over garanten, og under denne sag skal den sagkyndige beslutning lægges oprøvet til grund.<sup>83</sup>

AB's regler om sagkyndig beslutning er revideret med AB 18.

Af AB 92 § 46 fremgår, at: *"På en parts begæring kan Voldgiftsnævnet udpege en sagkyndig til at træffe beslutning om udbetaling af stillet sikkerhed (...) og om berettigelsen af at holde betalinger tilbage(...)"*.

Af AB 18 § 67 fremgår, at: *"Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part en sagkyndig til at træffe beslutning om udbetaling, nedskrivning og ophør af stillet sikkerhed (...)"*.

Bestemmelsen kan med AB 18 regelsættet nu kun anvendes til beslutninger om garantier og således ikke til berettigelsen af at holde betalinger tilbage. Til gengæld kan bestemmelsen nu ikke alene bruges til beslutning om udbetaling af stillet garanti, men også til beslutning om nedskrivning og ophør af garantien.

Afviser garanten at bringe entreprenørgarantien til ophør som følge af manglende dokumentation for, at bygherren ikke har indledt tvisteløsning om ophævelsens berettigelse, kan entreprenøren nu anmode om beslutning efter AB 18 § 67. Denne ret til ikke at bringe entreprenørgarantien til ophør som følge af manglende dokumentation er dog kun ved garantiens ophør som følge af entrepriseaftalens ophævelse. Garantens kan således ikke afvise at bringe entreprenørgarantien til ophør på dette grundlag ved tvivl om mangelsindsigelser.<sup>84</sup>

Hvis der allerede er en sag om hurtig afgørelse eller voldgift mellem parterne, hvor årsagen til kravet om nedskrivning eller ophør af garantien er en del af tvisten, kan sagkyndig beslutning ikke anvendes.

Ønsker bygherren, at der skal ske udbetaling af entreprenørgarantien som følge af entreprenørens misligholdelse af entreprisekontrakten, og er entreprenøren uenig i udbetalingskravet, kan entreprenøren (og eventuelt garanten jfr. afsnit 3.3.1. ovenfor) anmode Voldgiftsnævnet om en

---

<sup>82</sup> AB 18 § 9, stk. 11 i lighed med AB 92 § 6, stk. 7

<sup>83</sup> Entreprise af Erik Hørlyck, side 110

<sup>84</sup> Afsnit 3.3.1

sagkyndig beslutning inden fristen for udbetaling. Anmoder entreprenøren ikke om sagkyndig beslutning indenfor 10 dage som anført i AB, skal der uden videre ske udbetaling til bygherren.<sup>85</sup>

Formålet med sagkyndige beslutninger er at foretage en sandsynliggørelse af berettigelsen af et udbetalingskrav, og derved opnå en hurtig og billigere proces end et syn og skøn er. Sagkyndige beslutninger kan således ikke bruges som bevismiddel i en efterfølgende voldgiftssag.<sup>86</sup> Vil parterne sikre bevis til en voldgiftssag er det derfor nødvendigt at iværksætte syn og skøn parallelt med den sagkyndige beslutning.<sup>87</sup>

### 3.4 NY EJER

Det må antages ikke at være usædvanligt, at et byggeri skifter ejer indenfor de første 5 år efter byggeriet er afleveret til bygherren. Dette kan skyldes, at bygherren videresælger bygningerne som en del af sit erhverv, at bygherren som forbruger fraflytter byggeriet, eller at bygherren går konkurs undervejs og byggeriet derfor overgår til konkursboet eller til en anden bygherre.

Når byggeriet overgår til en anden end den bygherre, som garanten var vidende om ved aftaleindgåelsen mellem garanten og entreprenøren, kan der opstå tvivl om, hvorvidt garantien stadig er gældende overfor den nye ejer af entreprisarbejdet.

Indledningsvist må det fastslås, at garanten ikke bør opnå en bedre retsstilling blot ved skift af bygherrens identitet. Omvendt bør garanten heller ikke opnå en ringere retsstilling, men da det er entreprenøren, der hæfter overfor garanten og ikke bygherren, bør bygherrens økonomiske situation ikke have effekt på garanten. Bygherrens økonomiske situation kan formegentlig alene påvirke garanten i det tilfælde, hvor garanten har udbetalt et beløb til bygherren, som bygherren ikke var berettiget til at modtage, hvorefter garanten skal rette et tilbagesøgningskrav mod bygherren.

Der er begrænset offentlig retspraksis på området, men sagen TBB2015.591 behandler dette spørgsmål ved bygherrens konkurs. I sagen TBB2015.591 gik bygherren konkurs, hvorfor entreprisarbejdet blev overtaget af en ny ejer. Garantens afviste at lade garantien gælde overfor den nye ejer, idet garantien var stillet direkte overfor en navngiven bygherre. Garantens lagde til grund, at selvom det var forventeligt, at ejendommen ville blive videresolgt, så ville garantien ikke automatisk være en del af videreoverdragelsen. Byretten fandt, at det måtte anses for at være hovedreglen, at der ved nybyggeri ville ske en overdragelse af ejendommen til en køber ved ejendommens færdiggørelse. Det måtte derfor lægges til grund, at garantien automatisk ville

---

<sup>85</sup> AB 18 § 9, stk. 11 i lighed med AB 92 § 6, stk 7 og TBB2007.496 / U.2007.1795H, dom afsagt den 12. april 2007 af Højesteret (her dog bygherregaranti).

<sup>86</sup> Betænkning nr. 1246 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 1992, side 151

<sup>87</sup> Advokaten 2 - Sagkyndige beslutninger er ikke et bevismiddel af Per Helwich

gælde den, der erhvervede ejendommen. Østre Landsret fandt imidlertid ikke, at der var grundlag for at antage, at en entreprenørgaranti automatisk var omfattet af en videreoverdragelse af ejendommen. Østre Landsret fandt dog, at den eneste grund til bygherren ikke kunne overdrage sine rettigheder i henhold til garantien til den nye ejer, var grundet bygherrens konkurs. Det var således tilfældigt for garanten, at det ikke var bygherren i henhold til garantien, der gjorde kravet mod garanten gældende. Såfremt den nye ejer ikke kunne indtræde i bygherrens ret til at gøre krav gældende i henhold til garantien, ville det give garanten en ugrundet berigelse. Da der ikke var grund til at antage, at identiteten på bygherren havde nogen betydning for garanten, tiltrådte Østre Landsret, at den nye ejer var berettiget til at indtræde i rettighederne. Højesteret stadfæstede Østre Landsrets dom.<sup>88</sup>

Det kan derfor udledes af Højesterets kendelse, at garantien følger byggeriet og ikke ejeren/bygherren.

---

<sup>88</sup> TBB2015.591 / U.2015.3845H, dom afsagt den 12. august 2015 af Højesteret

---

## 4. OPHÆVELSE

### 4.1 GENERELT OM OPHÆVELSE I ENTREPRISEFORHOLD

Skyldforholdet i entrepriseforhold er gensidigt forpligtende, idet entreprenøren og bygherren udveksler ydelser som vederlag til hinanden. Entreprenøren leverer entreprisearbejde til bygherren til gengæld for bygherrens betaling af entreprisensummen, og bygherren betaler entreprisensummen til gengæld for entreprenørens levering af entreprisearbejde. Professor, dr. jur. Mads Bryde Andersen beskriver den gensidige skyld således: "*Hver part i et gensidigt forpligtende skyldforhold spiller en dobbelt rolle, dels som debitor for sin egen ydelse, dels som kreditor over for den anden part*".<sup>89</sup> Adgangen til at ophæve en gensidigt forpligtende aftale skyldes, at ydelserne er vederlag for hinanden. Præsterer den ene part således ikke sin ydelse, har denne part naturligvis ikke ret til modydelsen. Betingelserne for, at en part kan ophæve en entrepriseaftale med en anden part, er at den anden part skal have misligholdt aftalen og at misligholdelsen skal være væsentlig.<sup>90</sup>

Såfremt entrepriseaftalen ophæves og byggeriet derfor ikke afleveres færdigt som anført i afsnit 2.3, kan det skabe tvivl om, hvorvidt entreprenørgarantien skal nedsættes eller frigives ved hæveopgøret. Hvordan entreprenørgarantien skal behandles, afhænger blandt andet af, hvilken part, der misligholder aftalen i en sådan grad, at entrepriseaftalen berettiget kan ophæves.

Hævebetingelserne er i stort omfang de samme, uanset om AB er vedtaget eller ej.<sup>91</sup>

### 4.2 BERETTIGET / UBERETTIGET OPHÆVELSE

Betingelserne for en parts berettigede ophævelse af entrepriseaftalen kan findes i AB, såfremt AB er vedtaget mellem parterne. Afhængigt af, om parterne har vedtaget AB 92 eller AB 18, kan bygherren ophæve entrepriseaftalen under henvisning til AB 92 § 40 eller AB 18 § 59. For at bygherrens ophævelse kan anses som værende berettiget, sonderer AB mellem ophævelse som følge af væsentlig forsinkelse<sup>92</sup>, ophævelse som følge af væsentlige mangler<sup>93</sup> og ophævelse som følge af øvrig væsentlig misligholdelse fra entreprenørens side.<sup>94</sup> Det er nyt i forhold til AB 92, at AB direkte nævner, at bygherren kan ophæve som følge af øvrig væsentlig misligholdelse. Dette kan eksempelvis være entreprenørens manglende stillelse af garantien, som behandlet i afsnit

---

<sup>89</sup> Lærebog i Obligationsret I af Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky, side 18

<sup>90</sup> Afsnit 4.2

<sup>91</sup> Udfyldende entrepriseret - Hvad gælder, når AB 92 ikke er vedtaget? Af Torsten Iversen, side 5

<sup>92</sup> AB 18 § 59, litra a og b i lighed med AB 92 § 40, nr. 1 og 2

<sup>93</sup> AB 18 § 59, litra c i lighed med AB 92 § 40, nr. 3

<sup>94</sup> AB 18 § 59, litra d

2.2.<sup>95</sup> Det forudsættes altså af AB, at misligholdelse, der ikke er væsentlig, ikke giver bygherren adgang til at hæve.

Visse forsinkelser vil ikke berettige bygherren til at hæve entrepriseaftalen, men i stedet give entreprenøren tidsfristforlængelse. Tidsfristforlængelse kan betegnes som forlænget tid til at udføre entreprisen i. Forsinkelserne, der berettiger til tidsfristforlængelse i stedet for ophævelse, er oplyst i AB 92 § 24 og AB 18 § 39. Listen er ikke udtømmende, men det må antages, at der skal meget til før bygherren skal acceptere en tidsfristforlængelse på et andet grundlag, da AB er et kompromis indgået mellem byggeriets parter.<sup>96</sup>

Skyldes byggeriets forsinkelse entreprenørens egne forhold, såsom dårlig planlægning, strejker som entreprenøren kendte til, misforståelser af tegninger, sædvanlige vejrhindringer eller lignende, så er forsinkelsen ansvarspådragende. For at hæve entrepriseaftalen som følge af entreprenørens ansvarspådragende forsinkelse, skal bygherren forinden give et skriftligt påkrav til entreprenøren. I sagen U.1973.927 kunne bygherren ikke hæve entrepriseaftalen, da bygherren ikke forinden havde påtalt de forhold, der begrundede ophævelsen og derved ikke givet entreprenøren en rimelig frist til at rette for sig.<sup>97</sup>

For entreprenørens ophævelsesret gælder AB 92 § 41 og AB 18 § 60, hvorefter entreprenøren kan hæve, hvis der foreligger en væsentlig forsinkelse som følge af bygherres forhold eller der i øvrigt foreligger væsentlig misligholdelse fra bygherrens side med hensyn til forhold af afgørende betydning for entreprenøren.

Bygherrens hovedydelse er at betale den aftalte entreprisum til entreprenøren. Hvis der er forsinkelse med entreprisummen, kan entreprenøren standse arbejdet efter en forudgående frist på fem arbejdsdage efter AB 92 § 23, stk. 1. Såfremt AB 18 er vedtaget, så kan entreprenøren nøjes med et varsel på tre arbejdsdage, jf. AB 18 § 38, stk. 1, medmindre bygherren er en offentlig bygherre eller en almen boligorganisation. Det er entreprenøren, der bærer bevisbyrden for, at et beløb er forfaldent. Hvis bygherren efter retmæssig standsning af arbejdet fortsat ikke betaler, så kan entreprenøren ophæve entrepriseaftalen.

Udover at være forsinket med entreprisummen kan bygherren også være forsinket med en række biforpligtelser. Biforpligtelserne kan eksempelvis være at stille en byggegrund til rådighed. Hvis der er forsinkelse med opfyldelse af biforpligtelserne, så opstår spørgsmålet om bygherrens ret til tidsfristforlængelse i lighed med entreprenørens ret til tidsfristforlængelse ved forsinkelse

---

<sup>95</sup> Afsnit 2.2

<sup>96</sup> Afsnit 1.5

<sup>97</sup> U.1973.927/2, dom afsagt den 23. oktober 1973 af Højesteret

af sine forpligtelser.<sup>98</sup> I tilfælde af bygherrens misligholdelse med opfyldelse af sine biforpligtelser vil det være sjældent forekommende, at der indrømmes entreprenøren hæveret.<sup>99</sup>

Parterne kan ikke hæve, hvis parternes interesser er tilstrækkelig tilgodeset gennem adgangen til at standse henholdsvis udbetalinger eller arbejdet eller ved at stille sikkerhed, som behandlet ved bygherrens adgang til at hæve i afsnit 2.2.

Såfremt en bygherre vil påberåbe mangler ved byggeriet, skal dette ske inden rimelig tid efter, at manglen er eller burde være opdaget. Reklamerer bygherren for sent eller forholder sig passivt, bortfalder beføjelsen til at hæve entrepriseaftalen som følge af væsentlige mangler eller forsinkelse som udgangspunkt.

Er det utvivlsomt, at den misligholdende part er vidende om, at et krav om økonomisk kompensation vil fremkomme, mister den anden part dog ikke nødvendigvis sin beføjelse.

I sagen TBB2008.440 udtalte Voldgiftsretten, at det måtte have stået bygherren klart, at entreprenøren ville forlange økonomisk kompensation for bygherrens forsinkelse, idet byggeperioden var voldsomt forlænget. Voldgiftsretten udtalte, at det af den grund fandtes uden betydning, at entreprenøren først havde rejst krav 6 måneder efter entreprisens aflevering.<sup>100</sup>

#### 4.3 MANGELBEGREBET

Som netop behandlet i afsnit 4.2, kan mangler berettige en ophævelse, såfremt manglen er væsentlig. Det kan dog være vanskeligt at vurdere, hvorvidt et entreprisarbejde er mangelfuldt eller mangelfrit. Det er afleveringstidspunktet, der afgør, om entreprisarbejdet er mangelfuldt, uanset om manglerne er synlige eller skjulte på afleveringstidspunktet.<sup>101</sup> Dette kan være en udfordring ved ophævelse, da der ikke foreligger et egentligt afleveringstidspunkt. I sagen H2018.9266-2018 blev stadeforretning efter konkurs sidestillet med aflevering i relation til en banks garantierklæring.<sup>102</sup> Afleveringstidspunktet kan dog også blive anset for at være tidspunktet, hvor den overtagende entreprenør afleverer arbejdet. H2018.9266-2018 og denne problemstilling behandles nærmere i afsnit 5.5.

Af AB 18 § 12, stk. 1 fremgår, at

1) arbejdet skal udføres i overensstemmelse med aftalen

---

<sup>98</sup> AB 18 § 42 i lighed med AB 92 § 26

<sup>99</sup> Obligationsret af Bernhard Gomard & Torsten Iversen, side 123

<sup>100</sup> TBB2008.440 / VG2008.C-10023, kendelse afsagt den 25. april 2008 af Voldgiftsretten

<sup>101</sup> AB 19 § 47, stk. 6 i lighed med AB 92 § 30, stk. 4

<sup>102</sup> H2018.9266-2018 / U.2019.446, dom afsagt den 18. oktober 2018 af Højesteret

- 2) arbejdet skal udføres fagmæssigt korrekt, og
- 3) arbejdet skal udføres i overensstemmelse med bygherrens anvisninger.

Det må derfor antages, at såfremt arbejdet ikke udføres efter ovenstående regler, vil arbejdet eller dele af arbejdet være mangelfuldt.

Bestemmelsen viderefører i det væsentligste AB 92 § 10, stk. 1, dog erstattes ordet 'eller' af 'og' i AB 18 § 12, stk. 1. Ændringen skal ifølge betænkningen til AB 18 rette op på den forståelse som AB 92 § 10, stk. 1 misvisende kunne give anledning til, nemlig at det var tilstrækkeligt, at blot ét af de tre krav var opfyldt, hvilket ikke var hensigten med bestemmelsen. Trods ændringen af bestemmelsen kan et byggeri være uden mangler, selvom ikke alle tre krav er opfyldt, idet der kan være modstrid mellem kravene. Det kan eksempelvis være, at parterne har aftalt, at arbejdet skal udføres på en måde, der ikke er fagmæssig korrekt. Er dette tilfældet skal det vurderes konkret, hvilket krav, der har forrang. AB 92 indeholdt ingen bestemmelser om rangordenen mellem entrepriseaftalens dokumenter, hvilket dog blev indført med AB 18. Efter AB 18 § 6, stk. 3, gælder, at entrepriseaftalen har højeste rang, og AB 18 laveste. Det vil altså som udgangspunkt være parternes aftale, der har forrang.

Ad 1) og 3): Spørgsmålet om, hvorvidt entreprenørens ydelse er mangelfuld, må i første omgang besvares ved hjælp af parternes aftale og bygherrens anvisninger, hvilket kaldes det konkrete mangelsbegreb.

Ved det konkrete mangelsbegreb ses der på, hvad parterne konkret har aftalt. Arbejdet kan derved være mangelfrit, selvom det ikke er udført fagmæssigt korrekt, såfremt arbejdet er som aftalt mellem parterne.

Et eksempel på det konkrete mangelsbegreb ses i sagen TBB2004.107, hvor et ægtepar havde købt en nyopført villa af en entreprenør. Af skødet fremgik, at arbejdet var udført i samme kvalitet og med samme finish som i det foreviste prøvehus. Bygherren fandt ved overtagelsen af huset smårevner i væggen og klagede derfor over malerarbejdet. Vestre Landsret fandt, at malerarbejdet ikke kunne anses for at være mangelfuldt udført, da det var udført på samme måde som i det foreviste prøvehus. I denne sag forelå der altså en aftale mellem ægteparret og entreprenøren, om at arbejdet var af samme kvalitet som prøvehuset, hvorfor arbejdet var udført i overensstemmelse med aftalen. Selvom arbejdet således ikke var udført fagmæssigt korrekt, kunne revnerne ikke påberåbes som mangler.<sup>103</sup>

Omvendt kan arbejdet være mangelfuldt, hvis arbejdet ikke er som aftalt, trods arbejdet er udført fagmæssigt korrekt. Dette ses i sagen TBB2004.419, hvor køber havde erhvervet et sommerhus af en sælger. Af de tegninger, som køber fik udleveret i forbindelse med handlen, fremgik, at

---

<sup>103</sup> TBB2004.107 / V2003.B-2415-02, dom afsagt den 27. oktober 2003 af Vestre Landsret

sommerhuset i sin tid var opført med et kapilarbrydende lag. Det viste sig dog senere, at sommerhuset ikke var opført med det kapilarbrydende lag som det ellers fremgik. Manglen på det kapilarbrydende lag var en værdiforringende mangel. Køber fik tilkendt et afslag af sælger. Sælger fik derefter medhold i, at entreprenøren, der havde opført sommerhuset 12 år tidligere, var erstatningsansvarlig og skulle friholde sælger for ethvert beløb, som sælgeren betalte til køber. Bygningsreglementet på opførelsestidspunktet indeholdt ikke noget krav om et kapilarbrydende lag for sommerhuse, men da det fremgik af bygningstegningerne i sagen, at et sådant skulle være til stede, så skulle sommerhuset have været opført med et sådant.<sup>104</sup>

#### Ad 2) Det abstrakte mangelbegreb

Er entreprisarbejdet udført i overensstemmelse med parternes aftale og bygherrens anvisninger, må manglerne i stedet vurderes efter det generelle/abstrakte mangelbegreb, hvor der ses på, hvorvidt arbejdet er udført fagmæssigt korrekt.

Arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, hvis det er udført i overensstemmelse med god byggeskik på udførelsestidspunktet. Begrebet 'byggetidens viden' betegner den situation, hvor det udførte entreprisarbejde er lavet i overensstemmelse med den viden, der var på tidspunktet for udførelsen. I sagen TBB2018.781 indgik en bygherre og en entreprenør entrepriseaftale om at opføre en tilbygning til bygherrens landbrugsejendom. Kort efter taget var oplagt, viste taget sig at være utæt. Under sagen blev der foretaget syn og skøn. Skønsmanden oplyste, at taget var oplagt fagligt korrekt. Byretten såvel som Vestre Landsret kunne efter skønsmandens oplysninger lægge til grund, at det anvendte tag var anerkendt på oplægningstidspunktet, hvorfor taget ikke ansås for at være mangelfuldt trods utæthed.<sup>105</sup>

#### 4.4 VÆSENTLIGHEDSVURDERING

Det følger af almindelige obligationsretlige principper, at en part kan ophæve en aftale, hvis den anden part væsentligt misligholder aftalen.<sup>106</sup> Der stilles især strenge krav til væsentligheden, når ophævelsen er af en entrepriseaftale, da ophævelser af entrepriseaftaler oftest vil være belastende for de implicerede parter, både økonomisk og tidsmæssigt.<sup>107</sup>

Det kan være vanskeligt at vurdere, hvornår en misligholdelse er væsentlig. Væsentlighedsvurderingen beror på en konkret vurdering, hvor entreprisens omfang og karakter tages under hensyn. Det har blandet andet betydning for afvejningen, hvor stor en del af byggeriet, der er udført, da ophævelse før byggeriets opstart må antages at være væsentligt mindre byrdefuldt end undervejs i byggeriet.

---

<sup>104</sup> TBB2004.419 / OE2004.B-1366-03, dom afsagt den 7. juni 2004 af Østre Landsret

<sup>105</sup> TBB2018.781 / V2018.B-0682-17, dom afsagt den 29. maj 2018 af Vestre Landsret

<sup>106</sup> Lærebog i Obligationsret I af Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky, side 122

<sup>107</sup> Entreprise af Erik Hørlyck, side 455



Det kan anbefales, at parterne lader det fremgå direkte af entrepriseaftalen, hvornår en misligholdelse anses for at være så væsentlig, at den berettiger en ophævelse.

Efter AB kan parterne alene hæve entrepriseaftalen berettiget, såfremt den hævende part forinden har givet et skriftligt påkrav.<sup>108</sup> Dette påkrav skal give den misligholdende part en rimelig frist til at rette for sig. Denne påkrav kan minde om begrebet *nachfrist*, der bruges i den internationale købelov CISG, Convention on International Sale of Goods, som er en del af dansk ret. I CISG bruges begrebet *nachfrist* om den situation, hvor en part er i tvivl om, hvorvidt den anden part væsentligt misligholder aftalen. Parten giver med *nachfrist* den misligholdende part en yderligere frist til at opfylde sine forpligtelser. Opfylder den misligholdende part ikke sine forpligtelser indenfor den yderligere frist, kan parten ophæve kontrakten, uanset om den originale misligholdelse var væsentlig eller ej.<sup>109</sup> Det kan formegentlig ikke antages, at princippet i *nachfrist* kan anvendes fuldstændigt i entrepriseforhold, men det må formodes, at sandsynligheden for at ophæve berettiget er større, såfremt den hævende part forinden har gjort opmærksom på, at den anden parts manglende opfyldelse af sine forpligtelser anses for at være hævebegrundende og således ikke blot for at være misligholdelse. Vigtigheden af princippet bag *nachfrist* ses blandt andet i sagen TBB2002.403, der er behandlet i afsnit 4.5 nedenfor.

Parternes forpligtelser kan opdeles i hovedforpligtelser og biforpligtelser. Misligholdelse af såvel hoved- som biforpligtelser kan udløse misligholdelsesbeføjelser, men en misligholdelse af en biforpligtelse vil sjældent være væsentlig.<sup>110</sup>

Ved vurderingen af om en forsinkelse er væsentlig, at den er hævebegrundende, er det af betydning, om den ikke-misligholdende part er tilstrækkelig tilgodeset ved brug af andre misligholdelsesbeføjelser end ophævelse. Generelt skal der meget til før en forsinkelse vil blive anset for at være så væsentlig, at den er hævebegrundende. Er entreprisearbejdet forsinket fra starten, kan der ikke antages at være samme hensyn at tage til den misligholdende part, som hvis entrepriseaftalen stort set er opfyldt.<sup>111</sup>

Væsentlighedsvurderingen kan blandt andet knytte sig til forsinkelsens længde eller til størrelsen af det beløb, der ikke betales i rette tid.<sup>112</sup> Det er den hævende part, der har bevisbyrden for at misligholdelsen er væsentlig.

---

<sup>108</sup> AB 18 §§ 59 og 60 i lighed med AB 92 §§ 40 og 41

<sup>109</sup> Convention on International Sale of Goods, artikel 47, 49, 63 og 64

<sup>110</sup> Formueret kompendium af Henrik Kure, side 52

<sup>111</sup> Entrepriseretten af Torsten Iversen, side 481

<sup>112</sup> Lærebog i obligationsret I af Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky, side 365

#### 4.5 STANDPUNKTSRISIKO

En ensidig ophævelse af en entrepriseaftale vil altid indebære en standpunktsrisiko for den hævende part. Det er den hævende part, der har bevisbyrden for, at ophævelsen er sket berettiget. Er ophævelsen uberettiget, er den hævende part i misligholdelse, idet den hævende part som konsekvens af ophævelsen undlader at opfylde sine forpligtelser.<sup>113</sup>

Som beskrevet i afsnit 4.4, kan standpunktsrisikoen formindskes ved at finde inspiration i CISG, hvor der arbejdes med begrebet nachfrist. Denne meddelelse til den formodet misligholdende part må således antages at mindske risikoen for en uberettiget ophævelse.

I sagen TBB2002.403 ophævede bygherren entrepriseaftalen under påberåbelse af entreprenørens væsentlige misligholdelse i form af forsinkelse. Forsinkelsen forelå som følge af forsinket tegningsmateriale fra entreprenøren. Entreprenøren anførte dog, at byggeriet kunne være færdigt som aftalt, hvis det ikke var for bygherrens ophævelse af entrepriseaftalen. Entreprenøren mente ikke, at bygherren gav ham en rimelig frist til at komme med de aftalte tegninger, ligesom bygherren ikke havde godtgjort, at der var rykket for dem. Bygherren lagde til grund, at der allerede 8 måneder før bygherrens ophævelse af aftalen var en forudsætning om, at der forelå godkendte tegninger, eller at de ville foreligge i løbet af kort tid. Bygherren rykkede flere gange forgæves for tegningerne. Byretten udtalte, at parternes entrepriseaftale måtte forstås således, at tegningerne for byggeriet enten var udfærdiget på tidspunktet for aftalens indgåelse eller umiddelbart derefter. Byretten fandt også, at bygherren gentagne gange erindrede entreprenøren om tegningerne, hvilket kunne støttes af sagens bilag. Byretten fandt herefter bygherrens ophævelse berettiget. Vestre Landsret derimod, fandt ikke, at der var tilstrækkeligt bevis for bygherrens påmindelser for tegninger, hvorfor bygherrens ophævelse herefter fandtes uberettiget.<sup>114</sup>

Sagen understøtter vigtigheden af princippet bag nachfrist, idet standpunktsrisikoen reduceres væsentligt ved at meddelelse om frist til at opfylde forpligtelserne kan bevises.

#### 4.6 TVISTELØSNING EFTER OPHÆVELSE FOR AT UNDGÅ/SIKRE, AT ENTREPRENØRGARANTIEN NEDSKRIVES

Ved ophævelse af entreprisekontrakten, vil der ske et hæveopgør, som omfatter behandlingen af entreprenørgarantien. Behandlingen afhænger af, hvilken part, der reelt har misligholdt aftalen, og således ikke kun, hvilken part, der har hævet aftalen. Ophæver en part entrepriseaftalen uden at parterne indleder tvisteløsning, vil behandlingen af entreprenørgarantien falde ud til den ophævende parts fordel, idet det i så fald vil antages, at ophævelsen er berettiget.<sup>115</sup>

---

<sup>113</sup> Lærebog i obligationsret I af Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky, side 193

<sup>114</sup> TBB2002.403 / V2002.B-2250-01, dom afsagt den 11. juni 2002 af Vestre Landsret

<sup>115</sup> Afsnit 5.1

Såfremt en af parterne mener, at entrepriseaftalen er ophævet med urette, kan denne part indlede tvisteløsning efter AB 92 § 47 eller AB 18 §§ 64 og 69, og på denne måde undgå eller sikre sig, alt efter om parten er bygherre eller entreprenør, at entreprenørgarantien frigives eller nedskrives uberettiget. Reglerne om tvisteløsningen er blevet betydeligt udvidet i AB 18 i forhold til AB 92, hvorfor tvisteløsningen i høj grad afhænger af, hvilket regelsæt parterne har vedtaget. AB 92 § 47 og AB 18 § 69 er voldgift, hvor AB 18 § 64 er et nyt obligatorisk tvisteløsningsinstrument, der skal være opfyldt, før parterne kan anmode om voldgift efter AB 18 § 69. AB 18 § 64 er en løsningsstrappe i form af parternes forhandling. Parterne kan først anlægge en voldgiftssag 4 uger efter, at et forhandlingsforløb om tvisten efter § 64 er afsluttet.<sup>116</sup>

AB 18 § 69 viderefører i stort omfang AB 92 § 47. Den væsentligste ændring er, at parterne i AB 18 skal have forsøgt at forlige sagen efter § 64 som beskrevet ovenfor. Sagen bringes for Voldgiftsretten ved indlevering af klageskrift, der indeholder oplysninger om sagen og sagens parter.<sup>117</sup>

Har parterne ikke aftalt AB er de nødsaget til at få afholdt syn og skøn efter de almindelige regler i retsplejeloven, hvorfor det som udgangspunkt er nødvendigt at anlægge en civil retssag.<sup>118</sup>

#### 4.7 ENTREPRENØRENS KONKURS

Kan entreprenøren ikke længere betale sine kreditorer, vil entreprenøren komme under konkursbehandling. I 2018 blev 982 virksomheder indenfor bygge og anlæg erklæret konkurs.<sup>119</sup>

Entreprenørens konkurs berettiger ikke i sig selv til en ophævelse af entrepriseaftalen. Konsekvensen af entreprenørens konkurs er naturligvis, at alt byggeri standses indtil, at det er afklaret, hvorvidt entreprisarbejdet skal gøres færdigt eller ej.

AB 92 § 42, stk. 1 og AB 18 § 61, stk. 1 bestemmer, at en bygherre ved entreprenørens konkurs straks kan hæve aftalen i det omfang konkurslovens regler ikke er til hinder herfor. Konkurslovens regler er dog som klar hovedregel til hinder for, at bygherren straks kan hæve kontrakten som følge af entreprenørens konkurs, da konkursboet skal have mulighed for at overveje, om det vil indtræde i kontrakten.<sup>120</sup> Konkurslovens regler er præceptive.<sup>121</sup> Konkursboets frist til at tage

---

<sup>116</sup> AB 18 § 69, stk. 2

<sup>117</sup> Voldgiftsloven § 23

<sup>118</sup> Udfyldende entrepriseret – Hvad gælder når AB 92 ikke er vedtaget? Af Torsten Iversen, side 6

<sup>119</sup> [www.statistikbanken.dk/KONK4](http://www.statistikbanken.dk/KONK4)

<sup>120</sup> Entrepriseretten af Torsten Iversen, side 750

<sup>121</sup> Entrepriseret af Hans Henrik Vagner, side 422

stilling til indtræden i entrepriseaftalen er 5 arbejdsdage efter AB § 92, stk. 2. Dette kan synes som en kort frist taget et entreprisarbejdes kompleksitet i betragtning. Det må dog antages at være byrdefuldt for bygherren, at arbejdet er standset, hvorfor fristen må ses som en afvejning mellem bygherren og konkursboets hensyn. Efter AB 18 § 61, stk. 2 er fristen på 5 arbejdsdage ændret til 'uden ugrundet ophold', hvilket stemmer overens med konkurslovens § 12 o, stk. 3, der bestemmer at: "*Medkontrahenten kan forlange, at skyldneren uden ugrundet ophold tager stilling til, om en gensidigt bebyrdende aftale skal videreføres.*"<sup>122</sup> AB 18 stemmer således overens med konkurslovens bestemmelse herom. Af kommentarer til konkurslovens § 12 o, stk. 3, fremgår dog, at svaret i almindelighed skal gives inden en uge.<sup>123</sup> Retsstillingen må derfor antages ikke at være ændret væsentligt med AB 18, idet 5 arbejdsdage reelt er ændret til 'inden en uge'.

Konkursboet skal altså meddele bygherre og underentreprenør uden ugrundet ophold – i praksis inden en uge efter konkursdagen - om konkursboet vil indtræde i de forskellige entrepriseaftaler. Hvis kurator vælger ikke at indtræde i kontrakten anses entrepriseaftalerne for ophævede. Entreprenørgarantien vil derefter blive behandlet som ved en almindelig ophævelse. Hvis kurator vælger at indtræde i kontrakten, indtræder boet i samtlige rettigheder og forpligtelser i kontraktforholdet.

Er entreprenøren på vej mod konkurs vil entrepriseaftalen ofte være misligholdt inden en konkurs kommer på tale. Hvis en sådan aktuel misligholdelse foreligger fra entreprenørens side, kan bygherren hæve efter AB's almindelige regler om ophævelse. Bygherren kan kun hæve efter reglerne om anticiperet misligholdelse, såfremt der er en overvejende sandsynlighed for, at entreprenøren ikke vil kunne opfylde aftalen. Har entreprenøren stillet garanti for aftalens opfyldelse, kan aftalen dog ikke hæves som følge af entreprenørens økonomiske vanskeligheder.

Konkursboets og garantens adgang til at indgive begæring om sagkyndig beslutning er behandlet i afsnit 3.3.2.

---

<sup>122</sup> Konkurs af Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen, m.fl., side 284

<sup>123</sup> Kommentarer til Konkursloven af Lars Lindencrone Petersen, § 12 o, stk. 3 note 167

---

## 5. RETSVIRKNING AF OPHÆVELSEN MED HENBLIK PÅ ENTREPRENØRGARANTIEN

### 5.1 HÆVEOPGØRET

AB indeholder i sig selv meget lidt om virkningerne af en entrepriseaftales ophævelse. Hørlyck anfører ligeledes, at det er uafklaret, hvordan nedskrivnings- og ophørsreglerne i AB 92 skal anvendes ved ophævelse.<sup>124</sup>

Det obligationsretlige udgangspunkt ved en aftales ophævelse er, at parternes ydelser til hinanden ophører.<sup>125</sup> Dette gælder også ved entrepriseaftaler, hvor en ophævelse medfører, at entreprenøren ikke længere skal udføre arbejde for bygherren og bygherren ikke længere skal betale til entreprenøren. Det særlige ved entrepriseaftaler er dog, at et arbejde ikke kan afleveres tilbage til entreprenøren. Bygherren beholder derfor arbejdet, hvilket giver entreprenøren krav på betaling for det allerede udførte arbejde.<sup>126</sup>

Det er altså forudsat, at der i forbindelse med ophævelsen af entrepriseaftalen skal ske et økonomisk opgør mellem parterne som følge af, at parternes forpligtelser bortfalder. Såfremt en af forpligtelserne i entrepriseaftalen er at stille entreprenørgaranti, må denne forpligtelse naturligvis også behandles i opgøret.

Ved en sædvanlig gennemførelse af entreprisen nedskrives entreprenørgarantien ved aflevering af byggeriet og ved 1-års gennemgang for til sidst at ophøre ved 5-års gennemgangen.<sup>127</sup> Ophæves entrepriseaftalen sker der derimod ikke sædvanlig aflevering af byggeriet, og spørgsmålet om, hvad der skal ske med entreprenørgarantien opstår.

Har bygherren økonomiske krav mod entreprenøren på ophævelsestidspunktet, vil entreprenørgarantien typisk bruges til at dække disse krav.<sup>128</sup> Det er derimod uafklaret, hvad der skal ske med den del af entreprenørgarantien, der ikke bruges til at dække krav i forbindelse med ophævelsen.<sup>129</sup>

Hvordan entreprenørgarantien skal behandles, afhænger af flere omstændigheder, herunder

- om ophævelsen sker før eller efter arbejdets begyndelse
- om det er bygherren eller entreprenøren, der hæver entrepriseaftalen, og

---

<sup>124</sup> Entreprise af Erik Hørlyck, side 112

<sup>125</sup> Lærebog i Obligationsret I af Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky, side 212

<sup>126</sup> Entrepriseretten af Torsten Iversen, side 740

<sup>127</sup> Afsnit 2.2.1

<sup>128</sup> Entreprise af Erik Hørlyck, side 112 og i TBB2005.90 / VG2005-7627, kendelse afsagt den 22. oktober 2004 af Voldgiftsretten

<sup>129</sup> Entreprise af Erik Hørlyck, side 112

- om ophævelsen sker berettiget eller uberettiget.

Behandlingen af en parts uberettigede ophævelse må antages i det væsentligste at være den samme som ved den anden parts berettigede ophævelse, idet den part, der uberettiget hæver entrepriseaftalen er i misligholdelse, og den anden part som konsekvens heraf, er berettiget til at (kontra)ophæve entrepriseaftalen.<sup>130</sup> Denne antagelse tiltræder advokat Bjørn Rybergs synspunkt, idet han anfører, at *"... retsvirkningerne af en ophævelse som udgangspunkt er symmetriske, således at forstå, at virkningerne er de samme, uanset hvilken af parterne der hæver aftalen..."*.<sup>131</sup>

Uanset hvem der hæver entrepriseaftalen og hvorvidt dette sker berettiget eller uberettiget, så er det altid i entreprenørens interesse, at entreprenørgaranten frigives eller nedskrives ved entrepriseaftalens ophævelse og det er altid i bygherrens interesse, at entreprenørgarantien opretholdes som sikkerhed for mangler, der vises ved afleveringen eller senere gennemgange af entreprisarbejdet.

For at foretage et hæveopgør, skal parterne afholde en stedeforretning ved entrepriseaftalens ophævelse, hvor det beslutes, hvad det foreløbige arbejde er værd.<sup>132</sup> Stedeforretningen behandles nærmere i afsnit 5.2. nedenfor.

Det er uomtvistet, at parterne alene kan hæve med virkning for fremtiden, ex nunc, hvorfor entreprenøren som udgangspunkt har ret til fuldt vederlag for det allerede udførte arbejde.<sup>133</sup> Såfremt det udførte arbejdet er mangelfuldt, skal værdien af manglerne indgå i hæveopgørelsen og modregnes i det beløb, som bygherren skal betale for det udførte arbejde.<sup>134</sup>

Såfremt ophævelsen sker inden entreprisarbejdet påbegyndes, uanset hvilken part, der ophæver og uanset om dette sker berettiget eller uberettiget, må det antages, at den entreprenørgaranti, der ikke bruges til at dække krav i forbindelse med ophævelsen frigives, da der ikke senere kan dukke mangelskrav op.<sup>135</sup> Er arbejdet derimod påbegyndt kan bygherrens endelige krav formegentlig ikke fastslås straks, idet der kan være skjulte mangler. Af samme grund stilles der større krav, til hvornår en part kan ophæve entrepriseaftalen, når byggeriet er igang end hvis det ophævelsen sker før arbejdets begyndelse, da det er mere omkostningsfuldt og indgribende for parterne at afbryde en igangværende entreprise.

---

<sup>130</sup> Lærebog i obligationsret I af Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky, side 193

<sup>131</sup> Behandlingen af entreprenørgarantier ved ophævelse af entreprisekontrakter af Bjørn Ryberg, side 77

<sup>132</sup> AB 92 § 44, stk. 2 og AB 18 § 63, stk. 2

<sup>133</sup> Entrepriseret af Hans Henrik Vagner, side 138

<sup>134</sup> Betænkning nr. 1570 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 2018, side 171

<sup>135</sup> Entrepriseretten af Torsten Iversen, side 299

## 5.2 STADEOPGØRELSE

Når entrepriseaftalen ophæves, skal der foretages en registrering af, hvor meget arbejde, der er udført forinden ophævelsen. Dette gælder uanset, om det er bygherren eller entreprenøren, der hæver. Denne registrering sker ved en såkaldt stedeforretning, også kaldet registreringsforretning.<sup>136</sup>

Formålet med stedeforretningen er at bedømme arbejdets omfang og kvalitet<sup>137</sup> med henblik på at dokumentere et eventuelt krav ved hæveopgøret, hvilket kan have betydning for, hvordan entreprenørgarantien skal behandles.<sup>138</sup>

Det fremgår af AB 92 § 44, stk. 2 og AB 18 § 63, stk. 2 at: *"... den part, der hæver aftalen, [skal] sørge for, at der skriftligt indkaldes til en registreringsforretning (stedeforretning), der skal afholdes hurtigt muligt..."*

Såfremt der ikke bliver afholdt en stedeforretning, og der derved ikke foreligger en stadeopgørelse, kan det komme den hævende part bevismæssigt til skade. Dette ses i sagerne TBB2001.431 og TBB2004.282.

I sagen TBB2001.431 havde en bygherre og en entreprenør indgået aftale om et tagmonteringsarbejde. Entreprenøren forsømte efter bygherrens opfattelse entrepriseaftalen ved ikke at have bemanding nok på byggepladsen. Bygherren antog andre håndværkere til at færdiggøre entreprenørens arbejde uden aftale med entreprenøren. Voldgiftsretten udtalte, at bygherren havde ophævet entrepriseaftalen og at det efter AB 92 § 44 således var bygherren, der burde have foranlediget stedeforretning foretaget for at sikre bevis. Den manglende stedeforretning måtte komme bygherren bevismæssigt til skade og Voldgiftsretten tilkendte derfor entreprenøren et skønsmæssigt vederlagt for det udførte arbejde.<sup>139</sup>

I sagen TBB2004.282 skulle entreprenøren udføre et nedrivnings- og udgravningsarbejde i et byfornyelsesprojekt. Der opstod imidlertid hurtigt uoverensstemmelse mellem parterne om betaling og entreprenøren standsede herefter arbejdet. Bygherren anså dette som værende et brud på entrepriseaftalen og meddelte entreprenøren, at arbejdet ville blive udført af en anden entreprenør, såfremt der ikke inden 3 dage blev opnået forlig, om at arbejdet skulle fortsætte som aftalt i entrepriseaftalen. Entreprenøren meddelte bygherren, at en del af arbejdet stadig pågik og stadig ville pågå indtil den varslede arbejdsstandsning, som skyldtes manglende betaling for udført arbejde. Voldgiftsretten fandt, at entreprenøren var berettiget til at standse arbejdet og at

---

<sup>136</sup> AB 18 § 63, stk. 2 i lighed med AB 92 § 44, stk. 2

<sup>137</sup> AB 18 § 63, stk. 3 i lighed med AB 92 § 44, stk. 3

<sup>138</sup> Entrepriseretten af Torsten Iversen, side 743 og TBB 2014.956 VBA, hvor Voldgiftsretten foretog hæveopgøret på baggrund af stadeopgørelsen.

<sup>139</sup> TBB2001.431 / VG2001.C-6069, kendelse afsagt den 28. juni 2001 af Voldgiftsretten

den egentlige ophævelse af entrepriseaftalen var foretaget af bygherren. Efter AB 92 § 44 var det således bygherren, der burde have foranlediget stædeforretning for at sikre bevis. Da bygherren uden videre havde antaget en anden entreprenør til færdiggørelse uden at have udført stædeforretningen, påhvilede risikoen for entreprisens omfang bygherren. Entreprenøren blev således frifundet for bygherrens krav.<sup>140</sup>

AB 18 § 63, stk. 2 har kodificeret praksis om, at parterne ved uenighed om indholdet i stædeopgørelsen kan lade stædeforretningen gennemføres ved syn- og skøn udmeldt af Voldgiftsnævnet efter AB 18 § 66.<sup>141</sup>

Voldgiftsnævnet har vedtaget ”Regler for syn og skøn 2018”, som trådte i kraft 1. januar 2019. Af regelsættet fremgår, at syn og skøn har til formål at sikre bevis for eller bedømme faktiske forhold. Syn og skøn foregår ved, at en af parterne anmoder Voldgiftsnævnet om syn og skøn, hvorefter Voldgiftsnævnet udmelder en sagkyndig fagperson, der kaldes en *skønsmand*. Skønsmanden besvarer parternes spørgsmål om entreprisearbejderne i henhold til et skønstema. Spørgsmål i skønstemaet kan afvises, hvis spørgsmålet a) ikke er tilstrækkeligt præcist, b) er uden betydning for sagen, c) er egnet til på utilbørlig måde at påvirke skønsmandens besvarelse eller d) forudsætter, at skønsmanden tager stilling til spørgsmål, som det er op til retten at tage stilling til. Besigtigelsen bliver foretaget, mens alle sagens parter er til stede. Efter besigtigelsen udarbejder skønsmanden en skønserklæring, som parterne kan vælge at indgå forlig på baggrund af eller anlægge en sag ved Voldgiftsretten efter AB 92 § 47 eller AB 18 § 69.<sup>142</sup>

### 5.3 BEHANDLING AF ENTREPRENØRGARANTIE VED ENTREPRENØRENS BERETTIGEDE OPHÆVELSE / BYGHERRENS UBERETTIGEDE OPHÆVELSE

AB 18 tager som noget nyt i forhold til tidligere AB-regelsæt stilling til, hvad der skal ske med entreprenørgarantien i tilfælde af entreprenørens berettigede ophævelse. Den nye bestemmelse i AB 18 § 9, stk. 8 fastslår følgende: *”Hvis entreprenøren hæver entrepriseaftalen, ophører entreprenørens sikkerhedsstillelse 3 måneder efter, at aftalen er ophævet, medmindre der forinden er indledt tvisteløsning efter Kapitel J om ophævelsens berettigelse.”*

Det fremgår af betænkningen til bestemmelsen, at entreprenøren ikke kan bringe garantien til ophør overfor garanten uden bygherrens samtykke. Den nye bestemmelse skal altså berettige entreprenøren til at få frigivet entreprenørgarantien i situationer, hvor bygherren ikke svarer på entreprenørens henvendelser og derved ikke giver entreprenøren samtykke til at frigive

---

<sup>140</sup> TBB2004.282 / VG2004.C-7309, kendelse afsagt den 29. januar 2004 af Voldgiftsretten

<sup>141</sup> AB 18 med kommentarer af Torsten Iversen, § 63, stk. 2, note 358

<sup>142</sup> <https://voldgift.dk/wordpress/wp-content/uploads/2018/12/Regler-for-syn-og-skøn-2018.pdf>



entreprenørgarantien. Bygherrens manglende samtykke kan skyldes, at bygherren er økonomisk nødlidende og ikke har en interesse i at besvare entreprenørens henvendelser.<sup>143</sup>

Bestemmelsen sikrer derved, at entreprenørgarantien frigives 3 måneder efter entreprenørens ophævelse ved bygherrens passivitet. Forholder bygherren sig imidlertid ikke passivt overfor entreprenørens ophævelse ved at udfordre ophævelsens berettigelse, vil entreprenørgarantiens behandling blive afgjort af Voldgiftsnævnet.

Den nye bestemmelse, der fastslår, at entreprenørens (berettigede) ophævelse resulterer i en frigivelse af entreprenørgarantien, er delvis en kodificering af voldgifts- og retspraksis på området, der fastslår, at entreprenørgarantien skal frigives – eller nedskrives - ved entreprenørens berettigede ophævelse, der efter afsnit 4.4 betinges af bygherrens væsentlige misligholdelse. Det ses dog ikke af offentliggjort voldgifts- og retspraksis, at garantien skal frigives 3 måneder efter ophævelse, og det fremgår heller ikke af betænkningen, hvorfor det netop skal ske efter dette tidsrum.

Bestemmelsen tager ikke stilling til, hvorvidt der skal tages hensyn til mangler eller nedskrivelse i øvrigt, men blot, at entreprenørgarantien skal frigives. Dette må antages at forringe bygherrens retsstilling væsentligt, idet bygherren i så fald ikke kan trække på entreprenørgarantien, såfremt der opdages mangler ved eksempelvis 1-års gennemgang og 5-års gennemgang af entreprisarbejdet.

Bygherrens eneste adgang til at udfordre garantiens totale frigivelse er således at anlægge en sag om ophævelsens berettigelse. Entreprenørens forbedrede retsstilling i forhold til tidligere AB-regelsæt må begrundes med, at bygherren formegentlig har misligholdt aftalen, såfremt bygherren ikke indleder en tvist om ophævelsens berettigelse. Bygherren bliver som følge af sin misligholdelse afskåret fra at støtte ret på entreprisaf-talen.

Anlægger bygherren sag om ophævelsens berettigelse, er det således mere uklart, hvad der skal ske med entreprenørgarantien. Såfremt entreprenørgarantien ikke ophører som følge af ophævelsen, opstår spørgsmålet om, hvornår tidspunktet for nedskrivning skal regnes fra, som behandlet i afsnit 5.5.

AB 18 behandler altså situationen, hvor entreprenøren (berettiget) hæver aftalen, hvilket må antages at være som følge af bygherrens væsentlige misligholdelse af aftalen. Ophæver bygherren uberettiget aftalen, vil ophævelsen, og den manglende opfyldelse af aftalen som følge af ophævelsen, som udgangspunkt anses for at være en så væsentlig misligholdelse, at entreprenøren er berettiget til at (kontra)ophæve aftalen. AB behandler dog ikke, hvordan entreprenørgarantien skal behandles ved bygherrens uberettigede ophævelse af

---

<sup>143</sup> Betænkning nr. 1570 til Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed 2018, side 86

entrepriseforførelsen, selvom denne behandling må antages at være den samme, som ved entreprenørens berettigede ophævelse af forførelsen. AB kan således siges alene at behandle entreprenørgarantien ved bygherrens væsentlige misligholdelse, når det er entreprenøren, der ophæver.

Hæver bygherren uberettiget kontrakten på et tidspunkt, hvor entreprenøren har udført en del af arbejdet, vil bygherren have interesse i at beholde en forholdsmeffsig del af entreprenørgarantien til sikkerhed for skjulte mangler. Bygherren skal trods den uberettigede ophævelse betale entreprenøren for det allerede udførte arbejde, hvorfor det kan diskuteres, om bygherren også har ret til en forholdsmeffsig garanti svarende til 15 procent eller 10 procent af summen af det allerede udførte arbejde, afhængigt af, hvornår afleveringstidspunktet anses at ligge efter afsnit 5.5.

Voldgiftsretten afsagde i sagen TBB2018.131 kendelse om en bygherres uberettigede ophævelse af en entrepriseforførelse. I sagen havde en bygherre og en entreprenør indgået forførelse om, at der skulle udføres en tagkonstruktion. Parterne aftalte, at AB 92 skulle vedtages i forførelsen. Undervejs i byggeriet opstod der flere tvister mellem bygherren og entreprenøren, hvilket resulterede i, at bygherren ophævede forførelsen. Ved ophævelsen tilsidesatte bygherren reglerne i AB 92 om bygherrens berettigede hæveret. Bygherren havde uden videre antaget en anden entreprenør til at færdiggøre tagkonstruktionen i stedet for den oprindelige entreprenør, og bygherren havde derved uberettiget afskåret entreprenøren fra at færdiggøre forførelsen. Voldgiftsretten fandt, at beløbet som entreprenøren var berettiget til som følge af bygherrens uberettigede ophævelse var større end det beløb, som bygherren var berettiget til som følge af mangler ved entreprenørens udførte arbejde. På baggrund af, at bygherren havde hævet forførelsen uberettiget ved at tilsidesætte reglerne om ophævelse i AB 92, samt under hensyn til voldgiftssagens udfald med hensyn til opgørelsen af parternes økonomiske mellemværende, besluttede Voldgiftsretten, at entreprenørgarantien skulle frigives.<sup>144</sup>

Voldgiftsretten kom altså frem til, at der skulle ske frigivelse af entreprenørgarantien på baggrund af to forudsætninger. Nemlig at 1) *"Indklagede [bygherren] har uden iagttagelse af AB 92 §§ 40 og 44 tilsidesat entrepriseforførelsen. På den baggrund..."* som betyder, at bygherren havde ophævet forførelsen uberettiget og 2) *"...efter voldgiftssagens udfald med hensyn til opgørelsen af parternes økonomiske mellemværende, herunder at der er taget stilling til de påberåbte mangler..."*, hvilket vil sige, at bygherren skyldte entreprenøren et større beløb end entreprenøren skyldte bygherren, samt at der var taget stilling til manglerne, hvorfor der ikke senere kunne komme yderligere krav fra bygherren, hvorfor der ikke var nogen økonomiske hensyn at tage til bygherren. Der var dermed intet formål i, at entreprenørgarantien skulle bestå, idet entreprenørgarantien stilles for at mindske bygherrens risiko, så jo mindre risikoen er, jo mindre bør entreprenørgarantien være.

---

<sup>144</sup> TBB2018.131 / VG2017.C-14043, kendelse afsagt den 4. oktober 2017 af Voldgiftsretten

Havde det alene været den første forudsætning, der var til stede i sagen, nemlig at bygherren havde ophævet entrepriseaftalen uberettiget, kan det ikke antages, at afgørelsen var faldet ud på samme måde. I situationen, hvor bygherren hæver entrepriseaftalen uberettiget og der stadig kan fremkomme skjulte mangler ved det allerede foretagne arbejde, kan det diskuteres om en forholdsmæssig del af garantien skal bestå. Idet det er bygherren, der uberettiget hæver entrepriseaftalen og derved også hæver rettighederne i forhold hertil, kan bygherren ikke antages at støtte ret på kontrakten i samme omfang som den ikke-misligholdende part kan. Dette er imidlertid ikke afklaret i praksis.

I sagen TBB2010.273 ophævede bygherren uberettiget overfor entreprenøren. Der var endnu ikke afholdt 5-års gennemgang for entreprisen, hvorfor Voldgiftsretten valgte at nedskrive entreprenørgarantien til et skønsmæssigt beløb, og derved tage hensyn til, at der kunne være skjulte mangler i byggeriet. Voldgiftsretten udtalte følgende: *"Henset til at der endnu ikke er afholdt 5-års gennemgang, nedskrives indklagedes [entreprenørens] garanti alene til skønsmæssigt 600.000 kr."*<sup>145</sup> I denne sag nedskrives garantien således skønsmæssigt, hvorefter et garantibeløb består i tilfælde af skjulte mangler, trods bygherrens misligholdelse.

Omvendt ses i sagen TBB2010.285, at entreprenøren havde krav på at få frigjort hele sin entreprenørgaranti, da entrepriseaftalen blev hævet som følge af bygherrens misligholdelse. I sagen havde en bygherre uberettiget beordret entreprenøren til at standse arbejdet. Der blev ved ophævelsen afholdt stadeforretning. Arbejdsstandsningen havde skyldtes bygherrens misligholdelse og bygherren var således erstatningsansvarlig for entreprenørens tab herved. Voldgiftsretten fastslog, at entreprenøren havde krav på at få frigjort sin entreprisegaranti, *"... da entreprisekontrakten blev hævet på grund af indklagedes [bygherrens] misligholdelse"*.<sup>146</sup> I denne sag blev garantien således frigivet alene på grund af bygherrens misligholdelse.

Når også anden forudsætning er til stede i sagen, nemlig at der er taget stilling til de påberåbte mangler, så er det uomtvistet, at TBB2018.131 kan tiltrædes, idet bygherren ikke længere har en økonomisk risiko og derved stiller entreprenørgarantien ikke længere et formål. Entreprenørgarantien bør derfor frigives ved bygherrens uberettigede ophævelse, såfremt, der ikke kan forekomme skjulte mangler.

Dette understøttes af sagen TBB2014.884, hvor en entreprenør og en bygherre havde indgået aftale om opførelse af en bygning til et møbelhus. Bygherren ophævede efter uoverensstemmelser entrepriseaftalen. Voldgiftsretten anså bygherrens ophævelse overfor entreprenøren for uberettiget, da bygherren ikke havde overholdt bestemmelserne i AB. Da der ved voldgiftsrettens opgørelse af parternes økonomiske mellemværende var gjort op med de

---

<sup>145</sup> TBB2010.273 / VG2009.C-11103, kendelse afsagt den 27. november 2009 af Voldgiftsretten

<sup>146</sup> TBB2010.285 / VG2009.C-11041, kendelse afsagt den 21. december 2009 af Voldgiftsretten

konstaterede mangler, blev entreprenørens påstand om nedskrivning af garantien taget til følge.<sup>147</sup>

Med den nye bestemmelse i AB 18 § 9, stk. 8 og ved voldgiftsrettens afgørelser, kan retstilstanden klarlægges således, at entreprenørgarantien må frigives efter 3 måneder ved entreprenørens (berettigede) ophævelse, og ved bygherrens uberettigede ophævelse, såfremt det fulde økonomiske opgør er foretaget og der derved ikke kan komme senere krav. Ophæver bygherren uberettiget og der stadig kan forekomme krav om skjulte mangler, er der imidlertid tvivl om, hvorvidt entreprenørgarantien skal frigives helt eller om der skal sikres et forholdsmæssigt beløb til senere krav.

#### 5.4 BEHANDLING AF ENTREPRENØRGARANTIE VED BYGHERRENS BERETTIGEDE OPHÆVELSE / ENTREPRENØRENS UBERETTIGEDE OPHÆVELSE

AB 18 tager ikke stilling til hverken bygherrens berettigede ophævelse eller entreprenørens uberettigede ophævelse.

I lighed med drøftelsen i afsnit 5.3 ovenfor, må bygherrens berettigede ophævelse som udgangspunkt betyde det samme for behandlingen af entreprenørgarantien som ved entreprenørens uberettigede ophævelse. Bygherrens berettigede ophævelse betinges som anført i afsnit 4.4 af entreprenørens væsentlige misligholdelse og da entreprenørens uberettigede ophævelse vil betyde, at entreprenøren er i så væsentlig misligholdelse, at det berettiger bygherrens (kontra)ophævelse, er entreprenøren i misligholdelse ved både bygherrens berettigede ophævelse og ved entreprenørens uberettigede ophævelse.

Som udgangspunkt bør bygherrens situation ikke forringes af entreprenørens misligholdelse af entrepriseaftalen. Det vil derfor være uhensigtsmæssigt, at entreprenørgarantien frigives ved ophævelsen, idet entreprenøren i så fald vil stå retmæssigt bedre og endda kan spekulere i at hæve uberettiget. Når der henses til reglerne i AB om entreprenørgarantiens nedskrivning og senere ophør, har det begrundelse i, at jo mindre bygherrens risiko bliver for ikke at få opfyldt sine økonomiske krav, jo mindre bliver garantien. Det vil derfor være i overensstemmelse med entreprenørgarantiens formål, at entreprenørgarantien nedskrives forholdsmæssigt i tilfælde af bygherrens berettigede ophævelse eller entreprenørens uberettigede ophævelse.

Ryberg anfører, at det kan hævdes, at entreprenørens forpligtelse til at opretholde garantien bortfalder ved entrepriseaftalens ophævelse, idet den forpligtelse vedrører fremtiden og ophævelse sker med virkning for fremtiden. Ryberg anfører dog også, at det imidlertid vil synes mere virkelighedsnært, at garantien opretholdes for det arbejde, der allerede er præsteret.

---

<sup>147</sup> TBB2014.884 / VG2014.C-12928, kendelse afsagt den 12. juni 2014 af Voldgiftsretten

Garantien bør efter ovenstående drøftelse og Rybergs synspunkt nedskrives til 15 procent, 10 procent og 2 procent, af den del af entreprisensummen, som der er udført arbejde for.<sup>148</sup>

Skønnes det således, at entreprenøren har udført 20 procent af entreprisen ved ophævelsen, så må et beløb svarende til 20 procent af den fulde garanti fortsat stå som sikkerhed og det overskydende beløb må således frigives.

Denne måde at nedskrive garantien på forholdsmæssigt kan tydeliggøres af følgende eksempel:

*En bygherre og en entreprenør indgår en entrepriseaftale til en entreprisensum på 2.000.000 kr., hvor de vedtager AB 18. Entreprenøren stiller en entreprenørgaranti på 15 procent af entreprisensummen, jfr. AB 18 § 9, svarende til 300.000 kr. Bygherren ophæver berettiget entrepriseaftalen 2 måneder efter aftalens indgåelse. Parterne foretager en stedeforretning, hvor entreprenøren skønnes at have færdiggjort entreprisarbejde for 400.000 kr. svarende til 20 procent af den fulde entreprisensum. Entreprenørgarantien bør derfor nedsættes til 15 procent af 400.000 kr., svarende til 60.000 kr. Entreprenørgarantien skal herefter nedskrives efter AB regler om nedskrivning og ophør som anført i afsnit 2.2.1.*

Bygherrens berettigede ophævelse og entreprenørens uberettigede ophævelse er ikke behandlet i samme omfang i offentliggjort voldgifts- og retspraksis som bygherrens uberettigede ophævelse er.

I sagen TBB2005.90 ophævede bygherren entrepriseaftalen uberettiget, men idet garantien til fulde blev opbrugt til at dække krav, blev spørgsmålet om garantiens behandling ikke nærmere afklaret.<sup>149</sup>

I sagen TBB2008.731 ophævede bygherren ligeledes entrepriseaftalen berettiget, som følge af bygherrens berettigede tvivl om entreprenørens evne og vilje til at fuldføre byggeriet. Entreprenøren påstod nedskrivning af garantien til 2 procent, hvilket Voldgiftsretten tog til følge.<sup>150</sup> Det følger dog ikke af sagen, hvorfor entreprenøren fik anerkendt sit krav om nedskrivning og hvorfor nedskrivningen netop skete til 2 procent. En entreprenørgaranti på 2 procent svarer efter AB til garantien efter 1-års gennemgangen, men idet entrepriseaftalen i sagen blev hævet 6 måneder efter entrepriseindgåelsen, kunne de 2 procent således ikke hænges op på en bestemmelse i AB.

---

<sup>148</sup> Behandlingen af entreprenørgarantier ved ophævelse af entreprisekontrakter af Bjørn Ryberg, side 78

<sup>149</sup> TBB2005.90 / VG2005-7627, kendelse afsagt den 22. oktober 2004 af Voldgiftsretten

<sup>150</sup> TBB2008.731 / VG2008.9923, kendelse afsagt den 22. juli 2008 af Voldgiftsretten

Retstilstanden for behandling af entreprenørgarantien ved bygherrens berettigede ophævelse og ved entreprenørens uberettigede ophævelse er således uklar, da det ikke behandles i AB og kun meget begrænset tages stilling til i voldgifts- og retspraksis.

## 5.5 TIDSPUNKT FOR BEREGNING AF NEDSKRIVNING/OPHØR VED OPHÆVELSE

Der er uenighed i litteraturen om, hvorfra tidspunktet for entreprenørgarantiens nedskrivning eller ophør skal regnes, såfremt entrepriseaftalen ophører. Ved en sædvanlig entrepriseaftale, der ikke ophører, regnes tidspunktet for nedskrivning og ophør af entreprenørgarantien fra entreprisarbejdets aflevering.<sup>151</sup> Ophæves entrepriseaftalen sker der ikke en afleveringsforretning, men alene en stadeforretning, hvor arbejdets omfang registreres.<sup>152</sup> Det er her omtvistet, hvorvidt nedskrivningen skal regnes fra tidspunktet for stadeforretningen eller om nedskrivningen skal regnes fra det faktiske afleveringstidspunkt, hvor entreprenøren, der har overtaget arbejdet, afleverer det.<sup>153</sup>

Regnes nedskrivning og ophør fra tidspunktet for stadeforretningen, ophører garantien efter kortere tid, end hvis entrepriseaftalen ikke var blevet ophævet. Bygherren er derved dårligere stillet ved at anvende tidspunktet for stadeforretningen som beregningsgrundlag end ved entrepriseaftalens udgangspunkt, hvilket taler imod denne beregningsmetode. Derudover vil denne beregningsmetode betyde, at der skal afholdes to 1-års gennemgange og to 5-årsgennemgange, da der både skal afholdes en gennemgang for det første afleveringstidspunkt (stadeforretningen) og en gennemgang for det faktiske afleveringstidspunkt. Dette har økonomiske konsekvenser for bygherren, da bygherren selv skal afholde udgiften til eftersyn. Entreprenøren afholder dog sine egne udgifter ved at deltage.<sup>154</sup>

Anvendes i stedet tidspunktet, hvor den overtagende entreprenør afleverer arbejdet, så vil bygherrens garanti forlænges, idet afleveringstidspunktet må antages at blive senere end det ville være, hvis den oprindelige entreprenør havde afleveret arbejdet. Bygherrens retsstilling bliver her forbedret i forhold til, hvis entrepriseaftalen ikke var blevet ophævet.

Hørlyck anfører, at det er uafklaret, hvordan reglerne i AB skal anvendes, såfremt entrepriseaftalen ophæves, men at det vil være rimeligt, at registreringsforretningen lægges til grund som tidspunktet for nedskrivning, idet der ikke sker nogen aflevering.<sup>155</sup> Omvendt anfører Ryberg, at tidspunktet hvorfra nedskrivning og frigivelse skal regnes ved ophævelse er efter den

---

<sup>151</sup> Afsnit 2.2.1

<sup>152</sup> Afsnit 5.2

<sup>153</sup> Behandlingen af entreprenørgarantier ved ophævelse af entreprisekontrakter af Bjørn Ryberg, side 79 og Entreprise af Erik Hørlyck, side 112

<sup>154</sup> AB 18 med kommentarer af Torsten Iversen, § 56, note 338 og § 57, note 339

<sup>155</sup> Entreprise af Erik Hørlyck, side 112

faktiske aflevering af byggeriet efter færdiggørelsen ved en anden entreprenør end den oprindelige.<sup>156</sup> Ryberg anfører yderligere, at registreringsforretningen i visse sammenhænge har virkning som en aflevering, men begrundet i, at AB's tidspunkter for nedskrivning hænger sammen med de i AB 92 §§ 37 og 38 foreskrevne eftersyn, må den faktiske aflevering gælde.

Hørlycks synspunkt tiltrædes i sagen H2018.9266-2018, hvor garanten havde nedskrevet garantien som følge af stedeforretningen, efter entreprenøren var gået konkurs. Retten tiltrådte, at en stedeforretning, der blev gennemført som følge af entreprenørens konkurs og hvorved der skete registrering af det udførte samt efter omstændighederne, kunne træde i stedet for en afleveringsforretning med visse af de dertil knyttede retsvirkninger for en stillet garanti til følge. Retten anførte, at det dog måtte forudsætte, at arbejdet på tidspunktet var i en sådan stand, at det kunne afleveres og en egentlig mangelgennemgang var mulig. Dette fandtes ikke godtgjort af garanten, der måtte have bevisbyrden for, at stedeforretningen skulle sidestilles med en afleveringsforretning. Retten lagde efter oplysningerne i stadeopgørelsen til grund, at en betydelig del af de opgaver, som var omfattet af kontrakten, ikke på tidspunktet for stedeforretningens gennemførelse var påbegyndt eller afsluttet og at en egentlig mangelgennemgang af arbejderne som følge heraf ikke kunne gennemføres. Retten fandt således ikke godtgjort, at garanten havde været berettiget til at nedskrive garantisummen fra 15 procent til 10 procent af entreprisensummen. En yderligere nedsættelse af arbejdsgarantien fra 10 procent til 2 procent af entreprisensummen var herefter heller ikke berettiget. Østre Landsret frifandt derimod garanten. Østre Landsret fandt, at risikoen for skade på det udførte arbejde overgik til bygherren i forbindelse med stedeforretningen, der således havde virkning som en afleveringsforretning i relation til garantiens bestemmelser om nedskrivning. Højesteret fandt ligesom Østre Landsret, at stedeforretningen under de anførte omstændigheder måtte sidestilles med aflevering.<sup>157</sup>

Højesterets dom danner således præcedens for, at registreringsforretningen kan sidestilles med en afleveringsforretning. Når Højesteret dog anfører, at stedeforretningen må sidestilles med aflevering i relation til garantierklæringens vilkår "... *under de anførte omstændigheder...*" taler det imod, at den generelle retstilstand kan udledes af dommen.

Når der henses til, at hensynet til bygherren taler for, at afleveringstidspunktet for den nye entreprenør anvendes og hensynet til entreprenøren taler for, at tidspunktet for stedeforretningen anvendes, så vil det virke meningsfuldt, at tidspunktet for beregning af nedskrivning og ophør påvirkes af, hvilken part, der har misligholdt entrepriseaftalen.

---

<sup>156</sup> Behandlingen af entreprenørgarantier ved ophævelse af entreprisekontrakter af Bjørn Ryberg, side 79

<sup>157</sup> H2018.9266-2018 / U.2019.446, dom afsagt den 18. oktober 2018 af Højesteret

## 5.6 BYGHERRENS UBERETTIGEDE AFVISNING AF NEDSKRIVNING

Bygherren må ikke uberettiget forhindre, at entreprenøren får nedskrevet sin entreprenørgaranti. Forhindrer bygherren dette, vil bygherren som udgangspunkt være erstatningsansvarlig for de ekstra omkostninger, den uberettigede afvisning påfører entreprenøren. Dette vil typisk omfatte garantiprovision, som er det beløb, entreprenøren betaler til garanten som betaling for den risiko, som garanten påtager sig ved at stille garanti for entreprenøren, jfr. domme straks nedenfor.

I sagen TBB2008.406 havde bygherren uberettiget nægtet at tage imod arbejdet, hvilket betød, at entreprenørgarantien ikke blev nedskrevet som ellers berettiget. Som følge heraf havde entreprenøren haft udgifter til garantiprovision i 2 år, som det blev pålagt bygherren at erstatte, da entreprenøren ikke kunne nedskrive garantien.

I sagen TBB 2018.534 havde bygherren tilbageholdt entreprenørgarantien ved at fremsætte uberettigede mangelskrav. Bygherren og entreprenøren havde indgået aftale om opførelse af et rækkehus. Der opstod tvist om bl.a. manglende nedskrivning af entreprenørgarantien. Forinden 1-års gennemgangen gjorde bygherren mangelsindsigelser overfor entreprenøren, som entreprenøren sandsynliggjorde overfor Voldgiftsretten var endeligt udbedret og som bygherren ikke kunne modbevise. Ved 1-års gennemgangen af etape 1 undlod bygherren at nedskrive entreprenørgarantien fra 10 procent til 2 procent, som bygherren ellers var forpligtet til, da der ikke var uafhjulpne mangler. Bygherren blev af Voldgiftsretten dømt til at erstatte entreprenørens udgifter til provision af det garantibeløb, der uberettiget blev tilbageholdt, samt at nedskrive entreprenørgarantien til 2 procent.<sup>158</sup>

Ovenstående afgørelse understøttes af den tidligere sag TBB2014.884, hvor entreprenøren blev tilkendt erstatning for omkostninger til garantiprovision som entreprenøren havde betalt som følge af bygherrens uberettigede nægtelse af frigivelse af garantier.<sup>159</sup>

Uenighed om nedskrivningens/frigivelsens berettigelse kan indbringes til afgørelse af en sagkyndig, jfr. afsnit 3.3.2.

---

<sup>158</sup> TBB2018.534 / VG2018.C-14037, kendelse afsagt den 11. januar 2018 af Voldgiftsretten

<sup>159</sup> TBB2014.884 / VG2014.C-12928, kendelse afsagt den 12. juni 2014 af Voldgiftsretten



---

## 6. SAMMENFATNING

AB 18 behandler i større grad behandlingen af entreprenørgarantier end AB 92, idet AB 18 behandler entreprenørgarantien ved entreprenørens ophævelse, når ophævelsen ikke efterfølges af en anmodning fra bygherren om tvisteløsning om ophævelsens berettigelse. AB 18 efterlader dog stadig spørgsmål til, hvordan entreprenørgarantien skal behandles ved entreprenørens uberettigede ophævelse, og ved bygherrens henholdsvis uberettigede og berettigede ophævelse.

Entreprenørgarantiens formål er at sikre bygherren en økonomisk sikkerhed for entreprenørens opfyldelse af sine forpligtelser. Stiller entreprenøren ikke entreprisegarantien kan det være et udtryk for økonomiske vanskeligheder. Bygherren er berettiget til at hæve aftalen ved entreprenørens manglende garantistillelse, medmindre bygherren har tilstrækkelig sikkerhed i ikke-betalte arbejder. Det kan konkluderes, at det er uden betydning om garantien stilles som en pengeinstitutgaranti eller som en forsikringskaution, da garantien efter AB skal stilles på de samme vilkår. Er der tvivl om, hvorvidt garantien lever op til kravet om at være betryggende sikkerhed, må det konkluderes at være bygherren, der skal modbevise garantiens tryghed med støtte i (antageligvis) objektive data.

Som følge af specialets undersøgelse kan det fastslås, at entreprenørgarantien, medmindre andet er aftalt, er en mellemform mellem en betinget garanti og en anfordringsgaranti, hvor entreprenøren, entreprenørens konkursbo, og i visse tilfælde garanten, kan indgive anmodning om sagkyndig beslutning, såfremt der er uenighed om et udbetalingskrav fra bygherren. Vil entreprenøren sikre sig, at garanten kan indgive anmodning om sagkyndig beslutning, skal entreprenøren give garanten transport i denne rettilighed. Garantidokumentet kan med fordel udformes således, at der ikke kan være tvivl om garantiens form, entreprenørens/garantens mulighed for tilbagesøgning ved en uberettiget udbetaling og garantens ret til at anmode om sagkyndig beslutning i tilfælde, hvor entreprenøren er forhindret. Garantien følger byggeriet og ikke bygherren.

Entreprenørgarantiens behandling ved parternes ophævelse afhænger i vidt omfang af, hvilken part, der har misligholdt aftalen i en sådan grad, at det berettiger den anden part til at ophæve aftalen. Det kan konkluderes, at det således er mindre vigtigt, hvilken part, der reelt ophæver entrepriseaftalen, idet en parts uberettigede ophævelse må svare til den anden parts berettigede ophævelse.

Har parterne vedtaget AB 18 er det modsætningsvis dog vigtigt for entreprenøren, at det er entreprenøren, der hæver entrepriseaftalen, idet garantien frigives efter 3 måneder ved entreprenørens ophævelse, medmindre bygherren indleder tvist om ophævelsens berettigelse. Det fremgår derved ikke af bestemmelsen, at entreprenørens ophævelse skal være berettiget, hvilket den dog må antages at være, hvis bygherren ikke indleder tvisteløsning. AB 18 må derfor formodes at have til hensigt at frigive entreprenørgarantien ved bygherrens væsentlige misligholdelse af entreprisekontrakten – som entreprenørens berettigede ophævelse jo er

betinget af – til trods for ikke at tage stilling til, hvordan entreprenørgarantien skal frigives ved bygherrens uberettigede ophævelse, som ellers også udgør bygherrens væsentlige misligholdelse.

Bygherrens uberettigede ophævelse burde således have samme retsvirkning som entreprenørens berettigede ophævelse, idet bygherren misligholder entrepriseaftalen væsentligt i begge situationer. Det kan derfor undre, hvorfor AB alene tager stilling til den situation, hvor entreprenøren (berettiget) ophæver kontrakten og altså ikke ved bygherrens væsentlige misligholdelse generelt.

AB 18's bestemmelse om at frigive entreprenørgarantien ved entreprenørens (berettigede) ophævelse tiltrædes af både voldgiftspraksis og litteratur på området, hvorefter den misligholdende part ikke kan støtte ret på entrepriseaftalen i samme omfang, som parten, der ikke har misligholdt aftalen. Dette princip må således antages at gælde ved både bygherrens misligholdelse og entreprenørens misligholdelse.

Det kan sammenfattes ud fra specialets undersøgelse, at garantien skal frigives helt ved bygherrens uberettigede ophævelse, såfremt det fulde økonomiske opgør er foretaget, og der ikke kan komme senere krav. Er det fulde økonomiske opgør ikke foretaget, er voldgiftspraksis ikke klar om, hvorvidt entreprenørgarantien skal frigives helt eller om der skal sikres et forholdsmæssigt beløb til senere krav.

Ved entreprenørens væsentlige misligholdelse bør entreprenørgarantien ikke frigives ved ophævelsen. Som følge af at entrepriseaftalen alene hæves for fremtiden, må entreprenørgarantien stadig stilles til sikkerhed for det arbejde, der allerede er udført. Entreprenørgarantien må ved bygherrens berettigede ophævelse og entreprenørens uberettigede ophævelse således bestå i et vist omfang til dækning af fremtidige krav i forbindelse med det udførte arbejde, hvilket understøtter vigtigheden af parternes stedeforretning. Retstilstanden for behandling af entreprenørgarantien ved entreprenørens væsentlige misligholdelse er dog uklar, idet hverken AB eller voldgifts- og retspraksis behandler dette spørgsmål.

Specialets undersøgelse af, hvornår afleveringstidspunktet og dermed tidspunktet, hvorfra beregning af garantiens nedskrivning og ophør skal ske, leder til, at tidspunktet ikke bør være til skade for den part, der ikke har misligholdt entrepriseaftalen. Ved entreprenørens misligholdelse af aftalen bør det faktiske afleveringstidspunkt for den overtagende entreprenør således sidestilles med afleveringstidspunktet, mens stedeforretningen sidestilles med afleveringstidspunktet ved bygherrens misligholdelse. Retstilstanden er imidlertid ikke endeligt afklaret.

---

## 7. LITTERATURLISTE

### 7.1 BØGER

Andersen, Lennart Lynge & Erik Werlauff: *Kreditretten*. 6. udgave, Karnov Group, 2014.

Andersen, Mads Bryde & Joseph Lookofsky: *Lærebog i Obligationsret I*. 4. udgave, Karnov Group, 2015.

Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov, Lasse Højlund Christensen & Kim Sommer Jensen: *Konkurs*. 1. udgave, Jurist- og økonomforbundets forlag, 2014.

Boesgaard, Eric, Henrik Fausing & Mogens Hansen: *AB 18 for praktikere*. 1. udgave, Molio, 2018.

Gomard, Bernhard & Torsten Iversen: *Obligationsret 2. del*. 4. Udgave, Jurist- og økonomforbundets forlag, 4. udgave.

Hørlyck, Erik: *Entreprise*. 7. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2014.

Iversen, Torsten: *Entrepriseretten*. 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2016.

Kure, Henrik: *Formueret kompendium*. 2. udgave, Karnov Group, 2015.

Munk-Hansen, Carsten: *Retsvidenskabsteori*. 2. udgave, Djøf Forlag, 2018.

Pedersen, Hans Viggo Godsk: *Bankgarantier*. 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2003.

Thomsen, Hans Helge Bach & Claus Rohde.: *Kaution og tredjemandspant samt andre solidariske skyldforhold*, 4. udgave, Karnov Group, 2017.

Vagner, Hans Henrik: *Entrepriseret*. 4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2005.

### 7.2 ARTIKLER

Helwich, Per: *Sagkyndige beslutninger er ikke et bevismiddel*, Tidsskrift Advokaten, 2009.

Iversen, Torsten: *Udfyldende entrepriseret - Hvad gælder, når AB 92 ikke er vedtaget?*, Karnov Group, TBB2003.480.

Larsson, Erik: *Garantier og indtræden/ikke indtræden i entreprisekontrakten*, TBB2012.131, 23. april 2012

Ryberg, Bjørn: *Behandlingen af entreprenørgarantier ved ophævelse af entrepriseaftaler*, Tidsskrift Advokaten, nr. 3, årgang 1995, side 77-80.

Ryberg, Bjørn: *Fortolkning af entreprenørgarantier*, Tidsskrift Advokaten, nr. 1, årgang 1974, side 11-13.

### 7.3 LOVGIVNING, BETÆNKNINGER, AFTALEVILKÅR

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 72), udfærdiget af Ministeriet for offentlige arbejder den 29. november 1972.

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 92), udfærdiget af Boligministeriet den 10. december 1992.

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 18), udfærdiget af AB-udvalg den 10. august 2018.

Betænkning fra Udvalget til revision af "Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 1972 (AB72)", nr. 1246, udgivet af Bygge- og Boligstyrelsen, marts 1993.

Betænkning fra Udvalget til revision af "Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 2018 (AB18)", nr. 1570, udgivet af Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen, 2018.

Convention on International Sale of Goods, 1980-4-11.

Gældsbrevsloven, lovbekendtgørelse 2014-03-31 nr. 333.

Konkursloven, lovbekendtgørelse 2014-01-06 nr. 11.

Retsplejeloven, lovbekendtgørelse 2018-11-14, nr. 1284.

Voldgiftsloven, lovbekendtgørelse 2005-06-24, nr. 553

### 7.4 DOMME

#### **TBB – Tidsskrift for Bolig- og Byggeret**

Kendelser afsagt af Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed

TBB2001.417 / VG2001.C-6057, kendelse afsagt den 14. juni 2001 af Voldgiftsretten.

TBB2001.431 / VG2001.C-6069, kendelse afsagt den 28. juni 2001 af Voldgiftsretten.

TBB2004.282 / VG2004.C-7309, kendelse afsagt den 29. januar 2004 af Voldgiftsretten.

TBB2005.90 / VG2005-7627, kendelse afsagt den 22. oktober 2004 af Voldgiftsretten.

TBB2007.541 / VG2007.C-9334, kendelse afsagt den 16. april 2007 af Voldgiftsretten.

TBB2008.406 / VG2008.C-9396, kendelse afsagt den 28. marts 2008 af Voldgiftsretten.

TBB2008.440 / VG2008.C-10023, kendelse afsagt den 25. april 2008 af Voldgiftsretten.

TBB2008.731 / VG2008.9923, kendelse afsagt den 22. juli 2008 af Voldgiftsretten.

TBB2010.109 / VG2009.C-9951, kendelse afsagt den 8. oktober 2009 af Voldgiftsretten.

TBB2010.273 / VG2009.C-11103, kendelse afsagt den 27. november 2009 af Voldgiftsretten.

TBB2010.285 / VG2009.C-11041, kendelse afsagt den 21. december 2009 af Voldgiftsretten.

TBB2012.110 / VG2011.C-11852, kendelse afsagt den 21. september 2011 af Voldgiftsretten.

TBB2013.312 / VG2013.C-11316, kendelse afsagt den 4. januar 2013 af Voldgiftsretten.

TBB2014.884 / VG2014.C-12928, kendelse afsagt den 12. juni 2014 af Voldgiftsretten.

TBB2014.956 / VG2014.C-12958, kendelse afsagt den 18. februar 2014 af Voldgiftsretten.

TBB2016.953 / VG2016.G-2462, kendelse afsagt den 21. juli 2016 af Voldgiftsretten.

TBB2017.268 / VG2016.C-14021, kendelse afsagt den 5. december 2016 af Voldgiftsretten.

TBB2017.740 / VG2017.C-13809, kendelse afsagt den 1. maj 2017 af Voldgiftsretten.

TBB2018.131 / VG2017.C-14043, kendelse afsagt den 4. oktober 2017 af Voldgiftsretten.

TBB2018.534 / VG2018.C-14037, kendelse afsagt den 11. januar 2018 af Voldgiftsretten.

#### Domme afsagt af Østre- og Vestre Landsret

TBB 2002.403 / V2002.B-2250-01, dom afsagt den 11. juni 2002 af Vestre Landsret.

TBB 2003.290 / U.2003.1126Ø, dom afsagt den 17. februar 2003 af Østre Landsret.

TBB2004.107 / V2003.B-2415-02, dom afsagt den 27. oktober 2003 af Vestre Landsret.

TBB2004.419 / OE2004.B-1366-03, dom afsagt den 7. juni 2004 af Østre Landsret.

TBB2009.131 / U.2009.592V, dom afsagt den 17. november 2008 af Vestre Landsret.

TBB2009.279 / V2009.B-1262-08, dom afsagt den 8. januar 2009 af Vestre Landsret.

TBB2010.78, dom afsagt den 19. oktober 2009 af Vestre Landsret.

TBB2010.91 / V2009.B-2459-08, dom afsagt den 26. oktober 2009 af Vestre Landsret.

TBB2015.52 OE / OE2015.B-1635-13 dom afsagt den 13. oktober 2014 af Østre Landsret.

TBB2018.781 / V2018.B-0682-17, dom afsagt den 29. maj 2018 af Vestre Landsret.

#### Domme afsagt af Højesteret

U.1973.927/2, dom afsagt den 23. oktober 1973 af Højesteret.

U.1982.1110H, kendelse afsagt den 18. juni 1982 af Højesteret.

TBB2007.496 / U.2007.1795H, dom afsagt den 12. april 2007 af Højesteret.

TBB2015.591 / U.2015.3845H, dom afsagt den 12. august 2015 af Højesteret.

H2018.9266-2018 / U.2019.446, dom afsagt den 18. oktober 2018 af Højesteret.

## 7.5 INTERNETKILDER

"Erklærede konkurser efter branche", senest opdateret 13. maj 2019, Danmarks Statistik, [www.statistikbanken.dk/KONK4](http://www.statistikbanken.dk/KONK4), besøgt den 13. maj 2019.

"AB 18-systemet", senest opdateret 22. marts 2019, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, [www.trafikstyrelsen.dk/DA/Byggeri/Byggeriets-aftalevilkar/AB\\_18\\_systemet.aspx](http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Byggeri/Byggeriets-aftalevilkar/AB_18_systemet.aspx), besøgt den 13. maj 2019.

"Byggeriets aftalevilkår (AB-systemet)", senest opdateret 22. marts 2019, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, [www.trafikstyrelsen.dk/DA/Byggeri/Byggeriets-aftalevilkar.aspx](http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Byggeri/Byggeriets-aftalevilkar.aspx), besøgt den 13. maj 2019.

"Indgåede og afsluttede sager 2009-2018", Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg, <https://voldgift.dk/wordpress/wp-content/uploads/2019/05/Indgåede-og-afsluttede-sager-2000-2018.pdf>, besøgt den 13. maj 2019.

"Regler for syn og skøn 2018", Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg, <https://voldgift.dk/wordpress/wp-content/uploads/2018/12/Regler-for-syn-og-skøn-2018.pdf>, besøgt den 14. maj 2019.