



**AALBORG UNIVERSITET**

# **Grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt efter AB 92 og AB 18**

Af Maria Hostrup Larsen og Laura Løth Jørgensen

Kandidatspecialeafhandling

Den 13. maj 2026

Jura

# Titelblad

<b>Uddannelsessted:</b>	Aalborg Universitet
<b>Uddannelse:</b>	Jura
<b>Projekttype:</b>	Kandidatspeciale
<b>Titel:</b>	Grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt efter AB 92 og AB 18.
<b>Engelsk titel:</b>	The limits of the contractor's obligation to remedy defects under AB 92 and AB 18.
<b>Udarbejdet af:</b>	Maria Hostrup Larsen (studienr. 20215680) og Laura Løth Jørgensen (studienr. 20215102)
<b>Vejleder:</b>	Anders Ørgaard
<b>Antal anslag:</b>	162.508
<b>Afleveringsdato:</b>	13. maj 2026

## Abstract

This master's thesis examines the limitations of the contractor's obligation to remedy defects according to the standard terms of AB 92 and AB 18. The thesis focuses on when the contractor's obligation to remedy defects in construction work lapses because of the threshold of disproportionate cost being exceeded or the employer's failure to give timely notice of defects. The topic is relevant because it is common in construction contracts for a building to be handed over with defects. In this context, the contractor's obligation to remedy defects according to the AB terms are of central importance, as the AB terms set out a clear starting point that the contractor is obliged to remedy defects. The obligation to remedy thus reflects a fundamental principle that the contractor must deliver a contractual result, and that defects must therefore be remedied.

The thesis applies the legal dogmatic method to describe, analyze, and systematize the applicable rules. Initially, the rules on the contractor's liability for defects under AB 92 and AB 18 are described and systematized to clarify when the contractor's performance is deficient. Subsequently, the contractor's obligation to remedy defects is addressed to clarify the legal consequences for the contractor when his performance is deficient. This is followed by an analysis of when the contractor's obligation to remedy defects lapses under the threshold provision or because the employer has not given timely notice of defects.

The thesis analyzes case law and arbitration practice with the aim of determining when remediation is associated with such disproportionate costs that the threshold is exceeded. In this context, a proportionality assessment must be made as to whether the cost of remediation is disproportionate to the employer's interest in performance of the contract. It can be inferred from case law and arbitration practice that an overall assessment must be made of several factors, such as the significance of the defect for the specific project, alternative remediation methods, and whether the defect only leads to increased costs for consumption, maintenance, and repair. In addition, the thesis considers when aesthetic defects can result in the threshold being exceeded.

Furthermore, the thesis analyzes when the employer's lack of notice results in the contractor's obligation to remedy defects lapsing. For this purpose, the AB's provisions on both the relative and absolute notice periods are discussed, as well as how the notice periods interact. Regarding the relative notice period, the AB stipulates that the employer must give notice within a reasonable time after

becoming aware, or ought to have become aware, of the defect. The notice period constitutes a legal standard, which means that the precise duration of the notice period must be derived from case law and arbitration practice. In this connection, practice emphasizes the period between the employer's knowledge of the defect and the giving of notice, as well as the nature of the defect, including whether the defect is visible or hidden. As for the absolute notice period, the employer must give notice no later than five years after handover to preserve his rights regarding defects.

The thesis concludes that the contractor's obligation to remedy defects is not unlimited, as the threshold provision in the AB and the rules on the employer's notice of defects set limits to the contractor's obligation to remedy. Although general factors can be identified as to when the contractor's obligation to remedy lapses in the two situations, the specific circumstances in each case become decisive.

# Indholdsfortegnelse

<b>1. Indledning</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Problemformulering</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Metode</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Kilder</b> .....	<b>2</b>
4.1. Entrepriseretlige retskilder.....	3
4.1.1. AB-vilkår .....	3
4.1.1.1. Retskildemæssige betragtninger om AB-vilkår.....	4
4.1.1.2. AB-betænkninger.....	5
4.2. Rets- og voldgiftspraksis.....	6
4.2.1. Retskildeværdien af voldgiftskendelser.....	6
4.3. Retslitteratur.....	7
<b>5. Generelt om entrepriseretten</b> .....	<b>8</b>
5.1. Entreprisaftalen .....	8
5.1.1. Beslægtede kontraktstyper.....	9
5.2. Entrepriserettens aktører .....	10
5.3. Byggeriets organisationsformer .....	10
5.3.1. Valget af organisationsform.....	11
5.3.2. Fagentreprise .....	11
5.3.3. Hovedentreprise.....	12
5.3.4. Underentreprise .....	13
5.3.5. Totalentreprise .....	14
<b>6. Mangler</b> .....	<b>15</b>
6.1. Entreprenørens ydelse.....	15
6.1.1. Entreprenørens indsigelsespligt.....	16
6.2. Mangelsbegrebet i AB.....	18
6.2.1. Det individuelle mangelsbegreb .....	19
6.2.2. Det generelle mangelsbegreb.....	20
6.2.3. Bagatelgrænsen.....	21
6.3. Typer af mangler .....	22
6.3.1. Udførelsesmangler.....	22

6.3.2. Materiale mangler.....	23
6.3.2.1. Former for materiale mangler.....	24
6.3.2.1.1. Formålsuede materialer.....	25
6.3.2.1.2. Fabrikations- og produktionsfejl.....	27
6.4. Tilsikrede egenskaber.....	28
6.5. Aflevering af entreprisen.....	29
6.5.1. Afleveringsforretning.....	29
6.5.2. Bygherrens afvisningsret.....	29
6.5.3. Tidspunktet for mangelsbedømmelsen.....	30
6.5.4. Førgennemgang efter AB 18.....	31
6.6. Sammenfattende om mangler.....	32
<b>7. Afhjælpning.....</b>	<b>33</b>
7.1. Entreprenørens afhjælpningspligt.....	33
7.2. Accessoriske arbejder ved afhjælpning.....	34
7.3. Tidspunktet for afhjælpning.....	36
7.3.1. Afhjælpning af mangler påvist ved afleveringsforretningen.....	36
7.3.1.1. Afhjælpningsgennemgang efter AB 18.....	36
7.3.2. Afhjælpning af mangler påvist efter afleveringsforretningen.....	37
7.4. Afhjælpningsforsøg.....	38
7.5. Udbedringsgodtgørelse.....	41
7.6. Afslag i entreprisens summen.....	43
7.7. Sammenfattende om afhjælpning.....	44
<b>8. Grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt.....</b>	<b>45</b>
8.1. Offergrænsebestemmelsen i AB.....	46
8.1.1. Afhjælpningsomkostningerne set i forhold til entreprisens summen.....	48
8.1.2. Afvejning af parternes interesser.....	50
8.1.2.1. Mangler med væsentlig betydning for den konkrete entreprise.....	51
8.1.2.2. Mangler af uvæsentlig betydning.....	53
8.1.2.3. Alternative afhjælpningsmetoder.....	55
8.1.2.4. Øgede omkostninger til forbrug, vedligeholdelse eller reparation.....	57
8.1.2.5. Æstetiske mangler.....	60
8.2. Bygherrens reklamation.....	62
8.2.1. Krav til reklamationen.....	63

8.2.2. Reklamationsfristerne i AB .....	64
8.2.2.1. Den relative reklamationsfrist.....	64
8.2.2.1.1. Tidsforløbet mellem byherrens kendskab til manglen og reklamationens afgivelse...	65
8.2.2.1.2. Manglens karakter.....	66
8.2.2.2. Den absolutte reklamationsfrist.....	68
8.3. Sammenfattende om grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt.....	69
<b>9. Konklusion .....</b>	<b>70</b>
<b>Litteraturliste.....</b>	<b>73</b>
<b>Bilag .....</b>	<b>77</b>

# 1. Indledning

I entrepriserforhold er det ikke usædvanligt, at bygherren konstaterer mangler ved det udførte bygge- eller anlægsarbejde. Manglerne kan antage forskellig karakter, og kan således bestå i alt fra mindre mangler til mere omfattende mangler ved entreprisens kvalitet eller funktion. Hvis der foreligger en mangel, får bygherren adgang til at gøre mangelsbeføjelser gældende. I denne sammenhæng indtager entreprenørens afhjælpningspligt efter AB en central rolle, idet AB-vilkårene foreskriver et klart udgangspunkt om, at entreprenøren har pligt til at afhjælpe mangler. Afhjælpningspligten afspejler således et grundlæggende princip om, at entreprenøren skal præstere et kontraktmæssigt resultat, og at mangler derfor skal afhjælpes.

Entreprenørens afhjælpningspligt gælder imidlertid ikke uden undtagelser. Særligt to forhold sætter grænser for entreprenørens afhjælpningspligt. For det første gælder der efter AB en offergrænsebestemmelse, som foreskriver at entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder, hvis offergrænsen er overskredet. For det andet foreskriver AB's regler om bygherrens reklamationspligt, at entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder, hvis bygherren ikke har reklameret rettidigt. Rækkevidden og indholdet af disse bestemmelser er imidlertid kun delvist fastlagt i AB, hvorfor det nærmere indhold heraf skal fastlægges gennem rets- og voldgiftspraksis.

Med udgangspunkt i offergrænsebestemmelsen og reglerne om bygherrens reklamationspligt, har dette speciale til formål at undersøge grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt. For at belyse retstilstanden på dette område, søger specialet at identificere de momenter og hensyn, der tillægges vægt i rets- og voldgiftspraksis, når det skal vurderes, om entreprenørens afhjælpningspligt er bortfaldet.

## 2. Problemformulering

En undersøgelse af grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt efter AB 92 og AB 18 med særligt fokus på, hvornår afhjælpningspligten bortfalder, fordi offergrænsen er overskredet, eller fordi bygherren ikke har reklameret rettidigt.

### 3. Metode

Til udarbejdelsen af dette kandidatspeciale anvendes den retsdogmatiske metode. Den retsdogmatiske metode har til formål at beskrive, analysere og systematisere gældende ret inden for et nærmere bestemt retsområde.<sup>1</sup> Denne metode adskiller sig fra den juridiske metode, der har til formål at løse en konkret retlig problemstilling.<sup>2</sup> Den retsdogmatiske metode anvendes dermed til at beskrive retstilstanden inden for et givet retsområde, og ikke til at løse en konkret juridisk problemstilling.<sup>3</sup>

I nærværende kandidatspeciale anvendes den retsdogmatiske metode til at undersøge grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt. Hertil anvendes den retsdogmatiske metode til at beskrive og systematisere reglerne om mangelsansvar efter AB med henblik på at belyse, hvornår entreprenørens ydelse er mangelfuld. I forlængelse heraf foretages en analyse af grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt med særligt fokus på offergrænsebestemmelsen og bygherrens manglende reklamation.

### 4. Kilder

Som led i den retsdogmatiske metode anvendes en række forskellige retskilder med henblik på at besvare specialets problemformulering. I dette afsnit belyses, hvilke retskilder der anvendes i relation til specialet samt retskildemæssige overvejelser herom.

Ifølge den retsvidenskabelige litteratur findes der ikke en entydig definition af, hvad der forstås ved en retskilde.<sup>4</sup> Sædvanligvis er det dog karakteristisk for en retskilde, at denne er normativ og opfattes som værende forpligtende.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Munk-Hansen, 2021, s. 14

<sup>2</sup> Ewald, 2020, s. 209

<sup>3</sup> Blume, 2020, s. 32

<sup>4</sup> Schaumburg-Müller, 2004, s. 291 ff.

<sup>5</sup> Blume, 5. udgave, 2009, s. 60

Traditionelt inddeles retskilder i følgende fire hovedgrupper: love, retspraksis, sædvaner og forholdets natur.<sup>6</sup> Entrepriseretten er dog et særegent retsområde, da den centrale regulering er af aftalemæssig karakter.<sup>7</sup>

## 4.1. Entrepriseretlige retskilder

Der findes ingen repriseretlig lov, hvorfor repriseretten principielt er karakteriseret ved aftalefrihed. Entrepriseretten systematiseres som en speciel disciplin inden for den almindelige obligationsret, og i mangel af modstående aftale, er retsområdet dermed reguleret af den uskrevne obligationsret. Selvom der ikke findes en repriseretlig lov, er parternes retsstilling i praksis ofte reguleret af standardvilkår i form af Almindelige Betingelser (herefter ”AB”), da AB-vilkårene ofte vedtages i repriseretlige kontraktforhold. I de tilfælde, hvor parterne har aftalt at anvende AB-vilkår, finder den uskrevne obligationsret alene udfyldende anvendelse.<sup>8</sup>

Der findes en række forskellige vilkårssæt, hvor nærværende speciale har fokus på ”Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed”, herunder AB 92 og AB 18. Derudover findes der særlige vilkårssæt for totalentreprise (ABT), rådgivere (ABR) og forbrugere (AB-Forbruger).<sup>9</sup>

### 4.1.1. AB-vilkår

På det repriseretlige område har der gennem mange år været en fast tradition for at anvende standardvilkår. I langt de fleste repriseaftaler vedtager parterne AB, og vilkårene er dermed blevet en integreret del af repriseretten. Selvom AB-vilkårene dominerer det repriseretlige område, er det væsentligt at være opmærksom på, at vilkårene har karakter af aftalevilkår. For at AB får retsvirkning mellem parterne, er det dermed en betingelse, at vilkårene er vedtaget i det konkrete kontraktforhold.<sup>10</sup> Det må dog bemærkes, at en række af AB-vilkårene er baseret på den uskrevne obligationsret.

---

<sup>6</sup> Munk-Hansen, 2021, s. 16 f.

<sup>7</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 12

<sup>8</sup> Iversen, 2016, s. 28

<sup>9</sup> Iversen, 2016, s. 51

<sup>10</sup> Boesgaard, 2023, s. 11

I det omfang vilkårsbestemmelserne i AB er i overensstemmelse med baggrundsretten, finder det materielle indhold af AB-vilkårene dermed anvendelse, selvom AB ikke er vedtaget.<sup>11</sup>

AB-vilkårene er fremkommet ved forhandling mellem repræsentanter for byggeriets parter, hvorfor vilkårene udgør såkaldte agreed documents. Ved udformningen af vilkårene er der dermed sket en afbalancering af bygherrens og entreprenørens modstående interesser. Vilkårene skal fortolkes i overensstemmelse med objektive lovfortolkningsprincipper, og ikke efter almindelige principper for aftalefortolkning. Dette skyldes, at det vil savne mening at gøre brug af f.eks. koncipistreglen, hvorefter uklarheder fortolkes til skade for affatteren, idet ingen af parterne har affattet vilkårene.<sup>12</sup>

Gennem tiden er AB-vilkårene blevet revideret flere gange, og det senest udgivne vilkårssæt er AB 18.<sup>13</sup> De tidligere vilkårssæt kan dog fortsat vedtages mellem parterne. I praksis ses det, at parterne i vid udstrækning kontraherer under AB 92, hvorfor bestemmelserne i AB 92 stadig er relevante.<sup>14</sup> Det materielle indhold af en del af bestemmelserne i AB 18 svarer til bestemmelserne i AB 92, men der er dog også indsat en række nye bestemmelser i AB 18. Dette kandidatspeciale behandler begge vilkårssæt, idet både AB 92 og AB 18 i høj grad vedtages i praksis, og idet vilkårssættens bestemmelser om entreprenørens afhjælpningspligt har samme materielle indhold.

#### 4.1.1.1. Retskildemæssige betragtninger om AB-vilkår

Nogle steder i retslitteraturen anfægtes det, om AB-vilkårene overhovedet kan anses for en retskilde i traditionel forstand, idet AB vilkårene udgør aftalevilkår. Dette begrundes i, at en aftale almindeligvis ikke anerkendes som en retskilde, da denne kun forpligter aftalens parter.<sup>15</sup> Der er dog en række særlige karakteristika ved AB-vilkårene, der gør, at disse ikke kan sidestilles med almindelige aftalevilkår, og som derfor taler for, at AB-vilkårene skal anerkendes som en retskilde.

For det første opfatter byggeriets parter AB-vilkårene som et sæt egentlige retsregler, der så vidt muligt bør følges.<sup>16</sup> Eftersom byggeriets parter opfatter AB-vilkårene som forpligtende, minder de indarbejdede standardvilkår meget om almindeligt anerkendte retskilder, jf. ovenfor afsnit 4 om kilder.

---

<sup>11</sup> Iversen, 2003, s. 1

<sup>12</sup> Hørlyck, 2022, s. 48

<sup>13</sup> Betænkning nr. 1570, 2018, s. 5

<sup>14</sup> Iversen, 2016, s. 51

<sup>15</sup> Munk-Hansen, 2021, s. 88

<sup>16</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 13

For det andet er AB-vilkårene fremkommet ved forhandling mellem fagpersoner med dybdegående indsigt i entrepriseretten til anvendelse inden for dette specifikke retsområde. AB-vilkårene adskiller sig dermed fra øvrige aftaler, idet hovedparten af vilkårene er forhandlet på forhånd *uden* medvirken af parterne i den konkrete entrepriseaftale. For det tredje kan der argumenteres for, at der ikke er nogen principiel forskel på anvendelse af deklaratoriske retsregler og anvendelse af AB-vilkår. Dette skyldes, at deklaratoriske retsregler netop kan fraviges ved aftale mellem parterne, hvorfor disse reelt får karakter af aftalevilkår på lige fod med AB-vilkårene. Der kan dermed argumenteres for, at AB-vilkårene har samme retskildemæssig værdi som deklaratoriske retsregler.<sup>17</sup>

På baggrund af ovenstående overvejelser hersker der ingen tvivl om, at AB-vilkårene udgør en væsentlig retskilde på det entrepriseretlige område.<sup>18</sup> I dette kandidatspeciale vil AB-vilkårene blive inddraget som en retskilde, og dermed blive anvendt til at belyse retstilstanden i tilfælde, hvor parterne har aftalt AB.

#### 4.1.1.2. AB-betænkninger

Som anført i afsnit 4.1 om entrepriseretlige retskilder findes der ikke en entrepriseretlig lov, hvorfor der i sagens natur heller ikke findes lovforarbejder.<sup>19</sup> I forbindelse med revisionerne af AB-vilkårene blev der nedsat revisionsudvalg, som har udarbejdet betænkninger, der indeholder revisionsudvalgenes overvejelser om de enkelte bestemmelser i AB. Dette omfatter Betænkning nr. 1246 om AB 92<sup>20</sup> (herefter ”**Betænkningen til AB 92**”) og Betænkning nr. 1570 om AB 18<sup>21</sup> (herefter ”**Betænkningen til AB 18**”). Betænkningerne kan sidestilles med lovforarbejder, og udgør dermed fortolkningsbidrag til AB. Det bemærkes, at Betænkningen til AB 18 ikke indeholder fortolkningsbidrag vedrørende bestemmelser, der er uændret i forhold til AB 92. Betænkningen til AB 92 udgør derfor et relevant fortolkningsbidrag til en række af bestemmelserne i AB 18.<sup>22</sup>

Det må herefter overvejes, hvilken retskildemæssig værdi betænkningerne kan tillægges. Som udgangspunkt har AB-betænkningerne samme retskildemæssig værdi som sagkyndige betænkninger. Dette begrundes i, at revisionsudvalgene ikke kun repræsenterede faglige og økonomiske interesser,

---

<sup>17</sup> Iversen, 2016, s. 51

<sup>18</sup> Hørlyck, 2022, s. 44

<sup>19</sup> Iversen, 2016, s. 50

<sup>20</sup> Betænkning nr. 1246 af marts 1993

<sup>21</sup> Betænkning nr. 1570 af juni 2018

<sup>22</sup> Hørlyck, 2022, s. 47 ff.

men i høj grad også fagkundskaben på området. Revisionsudvalgenes bemærkninger til de enkelte bestemmelser har derimod ikke samme karakter som de specielle bemærkninger til et lovforslag. På trods af dette, udgør revisionsudvalgenes bemærkninger til de enkelte bestemmelser i AB vægtige fortolkningsbidrag.<sup>23</sup> I nærværende kandidatspeciale anvendes AB-betænkningerne således i forbindelse med fortolkningen af AB-vilkårene.

## 4.2. Rets- og voldgiftspraksis

Omfanget af retspraksis fra de almindelige domstole er stærkt begrænset på det entrepriseretlige område. Dette skyldes, at AB 92 § 47 og AB 18 § 69 udtrykkeligt foreskriver, at tvister mellem parterne skal afgøres af Voldgiftsretten for Bygge- og Anlægsvirksomhed (herefter ”VBA”). Såfremt entreprisetale parter har vedtaget AB, har parterne således også vedtaget en voldgiftsklausul. Entrepriseretten er dermed karakteriseret ved en omfattende voldgiftspraksis. Voldgift er et privat tvistløsningsorgan, og er derfor ikke en del af det offentlige domstolssystem.<sup>24</sup> Eftersom voldgiftskendelser ikke afsiges af de almindelige domstole, er det relevant at undersøge retskildeværdien heraf.

### 4.2.1. Retkilddeværdien af voldgiftskendelser

Det er omdiskuteret i retslitteraturen, hvilken retskildeværdi voldgiftskendelser kan tillægges, idet der kan anføres en række retskildemæssige betæneligheder herved.<sup>25</sup> Det må derfor undersøges i hvilket omfang voldgiftskendelser kan tillægges værdi som en retskilde.

Der kan anføres en række forhold, som taler for, at voldgiftskendelser i almindelighed ikke skal tillægges særlig høj retskildeværdi. For det første er voldgiftskendelser inappellable, og kan derfor ikke blive prøvet ved en højere instans. Dette medfører, at der ikke er samme sikkerhed for, at voldgiftskendelser er udtryk for gældende ret, som ved domme, der kan ankes til prøvelse ved en højere instans. For det andet er voldgiftskendelsers præmisser ofte konkret begrundet, hvilket svækker præjudikatværdien, da det er vanskeligt at udlede generelle momenter, som kan overføres til lignende tilfælde.<sup>26</sup> For det tredje påpeges det i retslitteraturen, at det ikke er alle voldgiftskendelser, der

---

<sup>23</sup> Iversen, 2016, s. 52

<sup>24</sup> Iversen, 2016, s. 59 ff.

<sup>25</sup> Buch, 2007, s. 19

<sup>26</sup> Iversen, 2016, s. 61

offentliggøres. Dette kan skabe usikkerhed om, hvorvidt de offentliggjorte voldgiftskendelser (som alene er et udsnit af alle voldgiftskendelser) er udtryk for et retvisende billede af retstilstanden på området.<sup>27</sup>

Omvendt kan der anføres særlige karakteristika for voldgiftskendelser afsagt af VBA, som taler for, at disse skal tillægges betydelig retskildeværdi. Hertil skal fremhæves, at VBA består af én juridisk dommer og to sagkyndige dommere, der udpeges af Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed.<sup>28</sup> Det anses som en fordel, at den tekniske sagkundskab er repræsenteret ved behandlingen af entrepriseretlige tvister, da disse tvister ofte kræver særlig sagkundskab.<sup>29</sup> VBA's særlige sammensætning medfører, at retskildeværdien af voldgiftskendelser afsagt af VBA anses for at have omtrent samme præjudikatværdi som en landsretsdom.<sup>30</sup>

I modsætning til almindelige voldgiftskendelser, offentliggøres kendelser fra VBA i vidt omfang. Dette medfører, at der foreligger en omfattende voldgiftspraksis på det entrepriseretlige område. Voldgiftskendelser fra VBA offentliggøres i tidsskrifterne, Kendelser om Fast Ejendom (herefter "KFE"), og Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (herefter "T:BB").<sup>31</sup>

Ud fra ovenstående retskildemæssige overvejelser lægges det til grund, at voldgiftskendelser afsagt af VBA har en særdeles betydelig retskildeværdi inden for entrepriseretten.<sup>32</sup> I specialet inddrages voldgiftskendelser fra VBA til belysning af gældende ret i relation til grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt.

### 4.3. Retslitteratur

I almindelighed anses retslitteratur ikke for at være en retskilde, da der ikke kan støttes ret på, hvad forfattere har beskrevet om en given retstilstand.<sup>33</sup> Retslitteraturen kan dog anvendes som et bidrag til fastlæggelsen af gældende ret på et bestemt område.<sup>34</sup> Dette skyldes, at de juridiske forfatters

---

<sup>27</sup> Johansen, 1999, s. 32

<sup>28</sup> Iversen, 2016, s. 60

<sup>29</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 154

<sup>30</sup> Iversen, 2016, s. 60

<sup>31</sup> Buch, 2007, s. 19

<sup>32</sup> Iversen, 2016, s. 60

<sup>33</sup> Iversen, 2016, s. 50

<sup>34</sup> Blume, 2009, s. 69

teoretiske behandling af et givet retsområde skaber overblik og systematik over gældende ret. Hertil kommer, at de juridiske forfattere i denne sammenhæng anvender anerkendte retskilder til at beskrive, analysere og systematisere gældende ret inden for det pågældende område. Retslitteraturen har således utvivlsomt betydning for fastlæggelsen af gældende ret.<sup>35</sup> I nærværende kandidatspeciale inddrages retslitteraturen som et fortolkningsbidrag til at klarlægge retstilstanden for grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt.

## 5. Generelt om entrepriseretten

Entreprise betegner et særligt obligationsretligt aftaleforhold, hvor en bygherre indgår aftale med en entreprenør om udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde. Ved *byggearbejde* forstås sædvanligvis opførelse eller renovering af bygninger, mens der ved *anlægsarbejde* forstås opførelse eller renovering af vejanlæg, kloaksystemer mv.<sup>36</sup> Traditionelt systematiseres en entrepriseaftale blandt såkaldte værkslejekontrakter, som tilsigter at frembringe et bestemt resultat.<sup>37</sup>

I det følgende belyses entrepriseaftalen ud fra en obligationsretlig kontekst. Herefter gennemgås entrepriserettens aktører og byggeriets organisationsformer for at give en grundlæggende forståelse for, hvilke måder et byggeri kan organiseres på.

### 5.1. Entrepriseaftalen

En entrepriseaftale er en gensidigt bebyrdende aftale, idet der påhviler både bygherren og entreprenøren en række forpligtelser. Ud fra en obligationsretlig terminologi består realydelsen i entrepriseforhold af et arbejdsresultat. Entreprenøren er *realdebitor*, da entreprenøren skal præstere realydelsen (f.eks. et byggeri), mens bygherren er *realkreditor*, da bygherren skal modtage byggeriet. Som følge af, at realydelsen udgør et arbejdsresultat, påhviler der entreprenøren en resultatforpligtelse. Entreprenøren har således kun fortjent sit vederlag, hvis han har præsteret et kontraktmæssigt arbejdsresultat.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> Iversen, 2016, s. 52

<sup>36</sup> Hørlyck, 2022, s. 58 f.

<sup>37</sup> Buch, 2007, s. 42

<sup>38</sup> Iversen, 2016, s. 25 ff.

Den typiske entrepriseaftale er en sammensat kontrakt, idet entreprenørens ydelse både består i at levere materialer og præstere et arbejdsresultat. Dette giver anledning til at overveje, om aftalen i sin helhed skal bedømmes efter entrepriseretlige regler eller delvist efter køberetlige regler. Der skal som udgangspunkt foretages en enhedsbedømmelse af entrepriseaftalen, således at aftalen *ikke* opdeles i en entrepriseretlig og en køberetlig del. I denne sammenhæng bliver det afgørende, hvad der udgør den karakteristiske ydelse for aftalen. Hvis aftalens hovedforpligtelse består i at levere materialer, skal aftalen bedømmes efter køberetlige regler. Hvis hovedforpligtelsen derimod består i at præstere et arbejdsresultat (mens leverancedelen alene udgør en mindre del af aftalen), skal aftalen i sin helhed bedømmes efter entrepriseretlige regler.<sup>39</sup>

### 5.1.1. Beslægtede kontraktstyper

Der findes en række kontraktstyper, der er beslægtede med entreprise, idet der i disse også indgår et betydeligt element af bearbejdelse.<sup>40</sup> Entreprise kan f.eks. minde om bestillingskøb, der er omfattet af købelovens<sup>41</sup> (herefter ”KBL”) § 2, stk. 1.

*”Bestilling af genstande, som først skal fremstilles, anses i denne lov for køb.”*

Det kan udledes af bestemmelsen, at KBL ikke alene omfatter rene køb (dvs. aftaler om overdragelse af et formuegode mod vederlag i penge), men også visse aftaler, som indeholder et *element* af værksleje. Heraf kan man umiddelbart tro, at entreprise er omfattet af KBL, da bygherren principielt bestiller et byggeri, som først skal fremstilles af entreprenøren. Det er imidlertid væsentligt at være opmærksom på, at KBL § 2, stk. 2 udtrykkeligt undtager opførelse af bygninger fra lovens anvendelsesområde. Dette understreger nødvendigheden af, at entreprise holdes adskilt fra andre beslægtede kontraktstyper. Selvom entreprise ikke er direkte omfattet af KBL’s bestemmelser, finder visse af KBL’s principper (f.eks. om mangelsbedømmelsen) dog stadig anvendelse i entrepriseforhold i det omfang, de er udtryk for almindelige obligationsretlige principper.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Iversen, 2016, s. 35 ff.

<sup>40</sup> Iversen, 2016, s. 33

<sup>41</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1853 af den 24-09-2021

<sup>42</sup> Iversen, 2003, s. 1

## 5.2. Entrepriserettens aktører

I entrepriserelationer indgår der flere aktører, som skal samarbejde om at udføre et entrepriseprojekt. De centrale aktører i en entrepriseraftale er bygherren og entreprenøren.<sup>43</sup> Bygherren er den aftalepart, der indleder entrepriserelationen ved at udbyde entreprisen, og denne kan både være en virksomhed, en privatperson eller en offentlig myndighed. Entreprenøren er derimod den aftalepart, der forpligter sig til at udføre entreprisearbejdet på baggrund af de aftalte vilkår, og vil typisk være en erhvervsdrivende med fagkundskab inden for området. Set fra et køberetligt perspektiv, kan bygherren således betragtes som køberen, mens entreprenøren kan betragtes som sælgeren.<sup>44</sup>

Udførelse af entrepriseprojekter kan være en kompleks proces, og derfor inddrager bygherren og entreprenøren ofte yderligere aktører i projektet. Bygherren og entreprenøren antager derfor ofte en eller flere tekniske rådgivere for at sikre den nødvendige tekniske ekspertise under byggeprocessen. Tekniske rådgivere kan f.eks. være arkitekter og ingeniører. Ved større entrepriseprojekter kan bygherren herudover have behov for at antage en særlig bygherrerådgiver, som repræsenterer bygherren under hele byggeprocessen.<sup>45</sup> De enkelte aktører indgår i et samspil, og bidrager hver især med forskellig fagkundskab, som er afgørende for entreprisens gennemførelse. Samspillet mellem aktørerne fordrer et samarbejde mellem disse, og det er en helt grundlæggende forudsætning for et vellykket entrepriseprojekt, at parterne samarbejder loyalt.<sup>46</sup> Vigtigheden af parternes samarbejde understreges af, at der gælder en generel samarbejdspligt, som pålægger parterne at samarbejde loyalt med henblik på at undgå fejl, forsinkelser og fordyrelser. Samarbejdspligten er kodificeret i AB 18 § 33.

## 5.3. Byggeriets organisationsformer

Byggeriets organisationsformer relaterer sig til de forskellige kontraheringsformer, der kan anvendes i byggeriet. Et byggeri kan organiseres på forskellige måder, og valget af organisationsform har bl.a. betydning for kontraktrelationerne mellem aktørerne og ansvarsplaceringen i tilfælde af mangler.<sup>47</sup>

---

<sup>43</sup> Boesgaard, 2023, s. 270 f.

<sup>44</sup> Boesgaard, 2023, s. 20

<sup>45</sup> Iversen, 2016, s. 195 f.

<sup>46</sup> Iversen, 2016, s. 192

<sup>47</sup> Hørlyck, 2022, s. 64 ff.

### 5.3.1. Valget af organisationsform

Eftersom det er bygherren, der foranlediger ethvert entrepriseprojekt, er det også bygherren, der vælger, hvilken måde byggeriet skal organiseres på. Bygherren kan vælge kun at kontrahere med én entreprenør, der herefter både udfører og projekterer entreprisen, eller bygherren kan vælge at kontrahere med en lang række entreprenører, der herefter hver især udfører en del af den samlede entreprise. Bygherren bør gøre sig overvejelser om, hvilken organisationsform, der anvendes, da dette har betydning for antallet af aftalerelationer, som bygherren indgår i, og dermed, hvor stor en risiko bygherren påtager sig. Hvis bygherren har mange aftalerelationer, bærer bygherren risikoen for uoverensstemmelser mellem kontrakterne, overlapninger af entreprenørernes ydelser, koordinerings- og samarbejdsproblemer mv. Hvis bygherren derimod kun kontraherer med én entreprenør, bærer bygherren ikke risikoen for sådanne forhold, idet denne overføres til entreprenøren.<sup>48</sup>

For at bygherren kan foretage en kvalificeret overvejelse af, hvilken organisationsform, der er mest hensigtsmæssig, må der tages højde for en række momenter, herunder byggeriets art, bygherrens tekniske fagkundskab samt økonomiske overvejelser.<sup>49</sup> I det følgende gennemgås de forskellige organisationsformer, som bygherren kan vælge.

### 5.3.2. Fagentreprise

Bygherren kan for det første vælge at organisere byggeriet ved fagentreprise. Fagentreprise er betegnelsen for en organisationsform, hvor bygherren indgår særskilte aftaler med de enkelte entreprenører. Hvert enkelt fag i entreprisen udføres af fagentreprenører inden for de pågældende fagområder, f.eks. murer-, tømrer- og malerarbejde. De enkelte fagentreprenører indgår i særskilte kontraktforhold med bygherren, og fagentreprenørerne er således kontraktmæssigt uafhængige af hinanden.<sup>50</sup> På trods af dette, er det karakteristisk for fagentreprise, at fagentreprenørerne indgår i et tvungent samvirke med hinanden, idet deres ydelser er indbyrdes afhængige.<sup>51</sup>

Ved fagentreprise er det som udgangspunkt bygherren selv, der har projekteringsforpligtelsen. Dette indebærer, at bygherren skal udarbejde projektmateriale, som foreskriver, hvordan byggeriet skal

---

<sup>48</sup> Iversen, 2016, s. 67 f.

<sup>49</sup> Vagner, 2005, s. 8

<sup>50</sup> Iversen, 2016, s. 68 f.

<sup>51</sup> Hørlyck, 2022, s. 46

udføres. Det kan dog aftales, at entreprenøren skal forestå projekteringen. Dette aftales ofte, hvis der skal anvendes præfabrikerede leverancer eller tekniske konstruktioner (f.eks. facadekonstruktioner og ventilationsanlæg), som forudsætter et element af individuel projektering eller tilpasning til bygningen.<sup>52</sup>

Herudover skal bygherren ligeledes varetage styrings- og koordineringsopgaven. Dette kan medføre et særligt koordineringsproblem for bygherren, idet erlæggelsen af entreprenørernes ydelser er afhængige hinanden. Det er i denne sammenhæng bygherren, der har ansvaret for at koordinere de enkelte fagentrepriser og dermed sikre, at der ikke er overlapninger mellem fagentrepriserne arbejde.<sup>53</sup>

Det omtalte koordineringsproblem kan illustreres med følgende eksempel: En bygherre har indgået særskilte kontrakter med en tømrerentreprenør og en malerentreprenør. Tømreren skal først opføre væggene, før maleren kan påbegynde malerarbejdet. I dette tilfælde er fagentrepriserne afhængige af hinanden, og det kan være vanskeligt for bygherren at koordinere arbejdet, således at tømreren har færdiggjort sit arbejde, når maleren skal påbegynde sit arbejde.

Fagentreprise er en kompleks organisationsform for bygherren, da bygherren som nævnt varetager styrings- og koordineringsopgaven. Dette pålægger bygherren en øget risiko for uoverensstemmelser mellem kontrakterne, samarbejdsproblemer mv.<sup>54</sup> Den øgede risiko sparer imidlertid bygherren for at skulle betale risiko- og styringstillæg til entreprenøren, hvilket medfører, at den samlede entreprise bliver billigere sammenlignet med de øvrige organisationsformer.

### 5.3.3. Hovedentreprise

En anden organisationsform, som bygherren kan vælge, er hovedentreprise. Hovedentreprise er karakteriseret ved, at bygherren kun kontraherer med én entreprenør, som betegnes hovedentreprenøren. Hovedentreprenøren forpligter sig til at forestå udførelsen af hele byggeriet, og hæfter dermed for, at byggeriet færdiggøres rettidigt og uden mangler. Sædvanligvis antager hovedentreprenøren imidlertid en eller flere underentreprenører til at udføre en del af arbejdet.<sup>55</sup>

---

<sup>52</sup> Iversen, 2016, s. 429

<sup>53</sup> Iversen, 2016, s. 68 f.

<sup>54</sup> Iversen, 2016, s. 68 f.

<sup>55</sup> Vagner, 2005, s. 4 f.

Ved hovedentreprise er udgangspunktet, at projekteringsforpligtelsen påhviler bygherren, medmindre det er aftalt, at hovedentreprenøren skal forestå projekteringen. Hvis der er tale om et større entrepriseprojekt, og det ikke er aftalt, at hovedentreprenøren skal forestå projekteringen, vil bygherren ofte antage en teknisk rådgiver hertil.<sup>56</sup>

Hovedentreprise er en mindre kompleks organisationsform for bygherren, idet styrings- og koordineringsopgaven overlades til hovedentreprenøren. For at afdække den risiko, der opstår herved, beregner hovedentreprenøren sig et risiko- og styringstillæg. Dette medfører dog, at den samlede entreprisenum bliver dyrere for bygherren set i forhold til fagentreprise, hvor bygherren undgår at betale styrings- og risikotillæg, jf. ovenfor afsnit 5.3.2 om fagentreprise.

#### 5.3.4. Underentreprise

Inden for de forskellige organisationsformer, kan der etableres underentrepriseforhold. Underentreprise foreligger i tilfælde, hvor en entreprenør (herefter ”**hovedentreprenøren**”), antager en anden entreprenør (herefter ”**underentreprenøren**”) til at udføre en del af det arbejde, som hovedentreprenøren har påtaget sig over for bygherren.<sup>57</sup>

Ved anvendelse af AB-vilkårene er det væsentligt at være opmærksom på, at hovedentreprenøren i underentrepriseforhold skal forstås som bygherren, mens underentreprenøren skal forstås som entreprenøren, jf. AB 92 § 1, stk. 2, 2. pkt. og AB 18 § 2, stk. 1, 2. pkt. Det følger udtrykkeligt af AB 92 § 5, stk. 4 og AB 18 § 8, stk. 1, at en entreprenør har ret til at antage underentreprenører til at udføre en del af arbejdet, hvis det er sædvanligt eller naturligt. Henset til, at udførelse af et entrepriseprojekt ofte kræver inddragelse af flere forskellige fagpersoner, må det næsten altid anses for at være sædvanligt eller naturligt at antage underentreprenører.<sup>58</sup>

Underentrepriseforhold giver anledning til at overveje, om dette udgør et debitorskifte i obligationsretlig henseende, da skyldneren (hovedentreprenøren) benytter en selvstændigt virkende tredjemand

---

<sup>56</sup> Iversen, 2016, s. 195

<sup>57</sup> Iversen, 2016, s. 70

<sup>58</sup> Hørlyck, 2022, s. 145

(underentreprenøren) til opfyldelse af sine forpligtelser over for fordringshaveren (bygherren).<sup>59</sup> Det almindelige obligationsretlige udgangspunkt er, at debitorskifte kræver kreditors samtykke. Hovedentreprenørens overladelse af en del af arbejdet til en underentreprenør udgør imidlertid *ikke* et debitorskifte, idet hovedentreprenøren ikke herved overdrager en forpligtelse, men stadig hæfter fuldt ud for aftalens opfyldelse over for sin aftalepart (bygherren). Anvendelse af underentreprenører er dermed alene udtryk for, at der anvendes en kontraktshjælper til den faktiske opfyldelse af kontrakten. Ved underentreprisen etableres der et selvstændigt kontraktforhold mellem hovedentreprenøren og underentreprenøren, som er bygherren uvedkommende. I det indbyrdes forhold mellem hovedentreprenøren og bygherren, hæfter hovedentreprenøren således fortsat for f.eks. mangler ved underentreprenørens ydelse. Såfremt en mangel kan henføres til underentreprenøren, er det herefter et internt anliggende mellem hovedentreprenøren og underentreprenøren, hvorvidt underentreprenøren skal friholde hovedentreprenøren over for bygherren.<sup>60</sup>

### 5.3.5. Totalentreprise

En tredje organisationsform, som bygherren kan vælge, er totalentreprise. Ved totalentreprise kontraherer bygherren kun med én entreprenør, som betegnes totalentreprenøren. Totalentreprenøren påtager sig både udførelsen og projekteringen af entreprisen. Totalentreprise adskiller sig således fra hovedentreprise ved, at totalentreprenøren skal forestå projekteringen uden særskilt aftale.<sup>61</sup>

I totalentrepriseforhold optræder totalentreprenøren både som entreprenør og rådgiver, idet totalentreprenøren som nævnt både har udførelses- og projekteringsforpligtelsen. For at opfylde disse forpligtelser engagerer totalentreprenøren ofte underentreprenører og underrådgivere, der skal bistå totalentreprenøren med udførelsen af den samlede entreprise. I sådanne tilfælde hæfter totalentreprenøren fortsat fuldt ud over for bygherren for opfyldelse af sine forpligtelser i henhold til entrepriseaftalen.<sup>62</sup> Dette indebærer, at totalentreprenøren i forhold til bygherren hæfter for f.eks. mangler ved underentreprenørernes eller underrådgivernes ydelser, jf. ovenfor afsnit 5.3.4 om underentreprise.

---

<sup>59</sup> Mortensen, 2022, s. 20

<sup>60</sup> Iversen, 2016, s. 70 f.

<sup>61</sup> Hørlyck, 2022, s. 65

<sup>62</sup> Iversen, 2016, s. 72

Sammenlignet med de øvrige organisationsformer, er totalentreprise den organisationsform, der pålægger bygherren den mindst mulige risiko. Dette skyldes, at bygherren kun indgår i ét kontraktforhold med totalentreprenøren, der hæfter for både udførelsen og projekteringen af entreprisen. Det er herefter som nævnt overladt til totalentreprenøren at indgå aftaler med forskellige underentreprenører og underrådgivere. Totalentreprise virker således risikooverførende, idet totalentreprenøren påtager sig det fulde ansvar for, at entreprisaftalen opfyldes kontraktmæssigt over for bygherren. Dette medfører dog samtidig, at entreprisen bliver dyrere for bygherren, da den øgede risiko afspejler sig i totalentreprenørens salær.

## 6. Mangler

I praksis afleveres et byggeri sjældent helt uden mangler. Det er derfor et centralt spørgsmål inden for entrepriseretten, hvornår entreprenørens ydelse er behæftet med en mangel.<sup>63</sup> Det entrepriseretlige mangelsbegreb er funktionelt, hvilket indebærer, at der alene foreligger en mangel, hvis bygherren har adgang til at gøre mangelsbeføjelser gældende.<sup>64</sup> For at kunne undersøge grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt, er det således nødvendigt først at fastlægge, om entreprenørens ydelse er behæftet med en mangel.

I nærværende afsnit behandles først entreprenørens ydelse og det entrepriseretlige mangelsbegreb efter AB. Herefter gennemgås forskellige typer af mangler, som er typisk forekommende i entrepriserelationer, herunder udførelsesmangler og materialemangler. Dernæst behandles det, hvilken betydning det har for mangelsansvaret, hvis der er aftalt tilsikrede egenskaber. Endelig belyses afleveringsforretningens betydning for mangelsbedømmelsen.

### 6.1. Entreprenørens ydelse

For at kunne behandle en entrepriseretlig problemstilling om mangler, er det indledningsvist helt centralt at få fastlagt entreprenørens ydelse. Den valgte organisationsform har betydning for, hvad der er omfattet af entreprenørens ydelse, idet de forskellige organisationsformer medfører forskellige forpligtelser for entreprenøren. En totalentreprenør har f.eks. både pligt til at udføre og projektere

---

<sup>63</sup> Jost Buch, 2022, s. 751

<sup>64</sup> Iversen, 2016, s. 569

entreprisen, hvorimod en hovedentreprenør som udgangspunkt alene har pligt til at udføre entreprisen, jf. ovenfor afsnit 5.3.5 om totalentreprise. Hvis der foreligger projektmangler, bliver entreprenøren således kun ansvarlig i det omfang, han har påtaget sig projekteringsforpligtelsen, jf. KFE 2009.269 VBA.

I **KFE 2009.269 VBA** skulle der etableres et nyt tegltag på en gammel bygning. Entreprenøren hæftede ikke for, at taget var utæt, selvom dette utvivlsomt udgjorde en mangel. Dette skyldtes, at entreprenøren ikke havde påtaget sig projekteringsforpligtelsen, men blot havde fulgt de projektmæssige anvisninger. Det var derfor den projekterende rådgiver, der ifaldt ansvar for manglen.

Kendelsen illustrerer vigtigheden af at fastlægge entreprenørens ydelse, førend det kan konstateres, om en mangel kan henføres til et forhold, som entreprenøren er ansvarlig for. For så vidt angår projektmangler, ses det ofte, at der antages en rådgiver til at forestå projekteringen, og i disse tilfælde er det således rådgiveren, der ifalder ansvar for sådanne mangler, jf. ovenfor afsnit 5.2 om entreprisrettens aktører.

I tilfælde af mangler bliver det dermed afgørende, om manglen kan henføres til et forhold, som er omfattet af entreprenørens ydelse. Et forhold kan kun henføres til entreprenørens ydelse, hvis forholdet skyldes: 1) en udførelse, som entreprenøren er ansvarlig for, 2) materialer som entreprenøren hæfter for, eller 3) forhold, som entreprenøren burde have gjort indsigelse mod.<sup>65</sup>

### 6.1.1. Entreprenørens indsigelsespligt

Som netop anført, foreligger der en mangel ved entreprenørens ydelse, hvis entreprenøren ikke har iagttaget sin indsigelsespligt. Det kan udledes af bestemmelserne i AB 92 § 15, stk. 1-3 og AB 18 § 26, stk. 1 og 2, at entreprenøren har pligt til at gøre indsigelse, hvis der foreligger uklarheder i projektet, hindringer for arbejdets udførelse eller lignende forhold. Dette er et udslag af den almindelige loyalitetspligt.<sup>66</sup>

Indsigelsespligten indebærer alene en pligt for entreprenøren til at påpege fejl og uklarheder, og dermed ikke en pligt til at fremkomme med løsningsforslag. Det kan udledes af voldgiftspraksis, at

---

<sup>65</sup> Iversen, 2016, s. 570

<sup>66</sup> Buch, 2007, s. 112

entreprenøren kun skal gøre indsigelse mod fejl og uklarheder af så åbenlys karakter, at de bør konstateres af en sagkyndig entreprenør. Entreprenøren har dermed ikke en selvstændig pligt til at søge efter fejl.<sup>67</sup>

I **T:BB 2010.140 VBA** hæftede entreprenøren ikke for at have anvendt nogle lysarmaturer, selvom disse var uanvendelige til formålet. Der blev lagt vægt på, at lysarmaturerne var udvalgt af bygherren, der havde rådført sig med en lysarkitekt. Herudover blev det tillagt vægt, at lysarmaturernes uanvendelighed ikke var så åbenbar, at entreprenøren burde have nægtet at anvende dem.

I **T:BB 2022.307 VBA** blev det konstateret at malingen skallede af på ca. 700 vinduer i byggeriet. Dette skyldtes, at der ikke var foretaget tilstrækkelig afrensning af de malede områder. Entreprenøren havde afrenset vinduerne i overensstemmelse med arbejdsbeskrivelserne. Voldgiftsretten fandt, at den omstændighed, at entreprenøren ikke var fremkommet med indsigelser vedrørende afrensningens omfang, ikke kunne begrunde, at der forelå en mangel. Hertil bemærkede voldgiftsretten, at en entreprenør almindeligvis kun antages at have pligt til at sige fra over for åbenbare eller indlysende fejl. Entreprenøren hæftede derfor ikke for, at malingen skallede af.

Entreprenørens indsigelsespligt skærpes i de tilfælde, hvor entreprenøren har pligt til at deltage i projektgennemgang, idet entreprenøren herved får større indsigt i projektet.<sup>68</sup> Ved projektgennemgangen gennemgås det samlede projektmateriale af byggeriets aktører inden udførelsen af byggeriet påbegyndes. Projektgennemgang har til formål at forebygge, at der senere konstateres mangler ved byggeriet, idet gennemgangen skal tilvejebringe en fælles forståelse af projektet, og give entreprenøren mulighed for at påpege uklarheder i projektet.<sup>69</sup> Efter AB 92 § 11, stk. 1 har entreprenøren kun pligt til at deltage i projektgennemgang, hvis parterne har indgået aftale herom. Dette er ændret i AB 18 § 19, stk. 1, hvorefter det er obligatorisk for entreprenøren at deltage i projektgennemgang. Der er således forskel i vilkårssættene på, om pligten til at deltage i projektgennemgang er omfattet af entreprenørens ydelse.

---

<sup>67</sup> Boesgaard, 2023, s. 225

<sup>68</sup> Hørlyck, 2022, s. 258

<sup>69</sup> Betænkning nr. 1570, 2018, s. 112

Retsvirkningen af entreprenørens tilsidesættelse af indsigelsespligten er, at entreprenøren hæfter for mangler, der opstår som følge heraf. Dette giver bygherren adgang til at gøre mangelsbeføjelser gældende, herunder ret til at kræve afhjælpning.<sup>70</sup>

## 6.2. Mangelsbegrebet i AB

Det entrepriseretlige mangelsbegreb er defineret i AB. Efter AB 18 § 47, stk. 1 sammenholdt med AB 18 § 12, stk. 1, foreligger der en mangel ved *arbejdet*, hvis dette ikke er i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med bygherrens anvisninger. Hertil fremgår det af bestemmelserne, at der foreligger en *materiemangel*, hvis de anvendte materialer ikke er af sædvanlig god kvalitet.

*”Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med bygherrens anvisninger. Materialer skal – for så vidt disses beskaffenhed ikke er anført – være af sædvanlig god kvalitet.”*

Det følger endvidere af AB 18 § 47, stk. 4, at arbejdet i alle tilfælde skal have de egenskaber, som er tilsikret ifølge aftalen. De anførte bestemmelser i AB 18 svarer i det væsentligste til bestemmelserne i AB 92 §§ 10 og 30. Der er dog foretaget sproglige ændringer i bestemmelserne, men der er ikke herved tilsigtet nogen ændring af den hidtil gældende retstilstand. Eftersom det materielle indhold af bestemmelserne i AB 92 er videreført i AB 18, er retstilstanden efter AB 92 og AB 18, i denne sammenhæng, den samme.<sup>71</sup> Sammenfattende kan det udledes af bestemmelserne, at entreprenørens ydelse er mangelfuld efter AB, hvis: 1) arbejdet ikke er udført som aftalt eller fagmæssigt korrekt, 2) materialerne ikke er som aftalt eller af sædvanlig god kvalitet, eller 3) arbejdet afviger fra tilsikrede egenskaber.

I den entrepriseretlige litteratur sondres der undertiden mellem individuelle og generelle mangler. Denne sondring må primært anses for at være af teoretisk interesse, da sondringen ikke har betydning for kravene til entreprenørens ydelse. Sondringen illustrerer blot, at mangelsvurderingen tager udgangspunkt i aftalens ordlyd og fortolkning, og suppleres med udfyldende regler.<sup>72</sup> I det følgende anvendes sondringen imidlertid, idet den bidrager til en systematisering af mangelsbegrebet

---

<sup>70</sup> Hørlyck, 2022, s. 314

<sup>71</sup> Betænkning nr. 1570, 2018, s. 161

<sup>72</sup> Buch, 2007, s. 24

### 6.2.1. Det individuelle mangelsbegreb

Efter det individuelle mangelsbegreb foreligger der en mangel, hvis arbejdet, anden aftalt ydelse eller materialerne ikke er som aftalt eller tilsikret.<sup>73</sup> Det individuelle mangelsbegreb kan udledes af AB 92 § 30 og AB 18 § 47, hvoraf det fremgår, at arbejdet og materialerne skal være *i overensstemmelse med aftalen*.

Vurderingen af, om der foreligger en mangel efter det individuelle mangelsbegreb, beror både på, hvad parterne direkte har aftalt om kvaliteten af entreprenørens ydelse, og hvad aftalens fortolkning indirekte giver støtte for. Ved fortolkningen af den konkrete aftale kan omstændighederne i forbindelse med aftalens indgåelse således give indirekte støtte for, hvilke krav der stilles til entreprenørens ydelse.<sup>74</sup>

Et tilfælde, hvor kravene til entreprenørens ydelse fremgik direkte af parternes aftale, forelå i **T:BB 2023.431 VBA**. I kendelsen fandt voldgiftsretten, at der forelå en mangel ved nogle betonelementvægge, da det fremgik klart af arbejdsbeskrivelsen (som er en del af parternes aftalegrundlag), at de pågældende betonelementvægge skulle overholde et lydreduktionskrav på 65 dB, hvilket ikke var opfyldt.

En særlig situation opstår, hvis bygherren har krævet, at entreprenøren skal udføre arbejdet på en bestemt måde, som er uhensigtsmæssig eller fagmæssigt ukorrekt. I et sådant tilfælde foreligger der *ikke* en mangel ud fra det individuelle mangelsbegreb, idet det fagmæssigt ukorrekte arbejde anses for at være udført i overensstemmelse med aftalen. Hertil skal det dog fremhæves, at det er en betingelse for, at der i et sådant tilfælde ikke foreligger en mangel, at entreprenøren har iagttaget sin indsigelsespligt. Entreprenøren skal således gøre bygherren opmærksom på, at den krævede udførelse vil være uhensigtsmæssig. Hvis bygherren herefter fastholder, at arbejdet skal udføres på denne uhensigtsmæssige måde, foreligger der ikke en mangel, idet arbejdet er udført i overensstemmelse med aftalen.<sup>75</sup>

Det entrepriseretlige mangelsbegreb efter AB er imidlertid ikke udtømt ved det individuelle mangelsbegreb. I tilfælde, hvor den konkrete aftale eller fortolkningen heraf, ikke giver holdepunkter for,

---

<sup>73</sup> Hørlyck, 2022, s. 534

<sup>74</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 120

<sup>75</sup> Iversen, 2016, s. 573

hvilke krav der stilles til entreprenørens ydelse, kan der således foreligge en mangel efter det *generelle mangelsbegreb*.<sup>76</sup>

### 6.2.2. Det generelle mangelsbegreb

Ifølge det generelle mangelsbegreb foreligger der en mangel, hvis arbejdet eller anden aftalt ydelse ikke er *fagmæssigt korrekt*, eller hvis materialerne ikke er *af sædvanlig god kvalitet*.<sup>77</sup> Det generelle mangelsbegreb støttes på bestemmelserne i AB 92 § 30 og AB 18 § 47. I almindelighed kan bygherren således kræve, at entreprenørens ydelse har den kvalitet, der er sædvanlig for arbejder af den pågældende art.<sup>78</sup>

Det er ikke muligt at opstille generelle krav til kvaliteten af entreprenørens ydelse, idet byggearbejder har forskelligartet karakter. Der stilles således f.eks. forskellige krav til gulves udseende og holdbarhed, alt efter om gulvene skal lægges i et parcelhus eller en lagerbygning. Bygherren kan dog i alle tilfælde kræve, at arbejdet udføres i overensstemmelse med almene byggetekniske normer, sædvaner og kutymmer på udførelsestidspunktet.<sup>79</sup> Ved vurderingen af, om der foreligger en mangel efter det generelle mangelsbegreb, skal der således foretages en objektiv vurdering af, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med den almene byggetekniske viden.

Et eksempel på anvendelsen af det generelle mangelsbegreb forelå i dommen **T:BB 2004.423 V**. I den pågældende sag var det hverken i tegninger eller monteringsvejledningen angivet, at der skulle lægges afstandslister ved monteringen af et undertag. Dette fandtes imidlertid at være et udslag af den almene byggetekniske viden i 1984, idet dette bl.a. fremgik af et byggeteknisk fagblad fra 1983. Eftersom der ikke var lagt afstandslister, var arbejdet mangelfuldt.

Efter en gennemgang af henholdsvis det individuelle og det generelle mangelsbegreb, er det væsentligt at bemærke, at det individuelle mangelsbegreb går forud for det generelle mangelsbegreb. Dette skyldes, at entreprenøren ansvarsfrit kan efterkomme bygherrens anvisninger, uanset at disse afviger fra, hvad der er fagmæssigt korrekt.<sup>80</sup>

---

<sup>76</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 120

<sup>77</sup> Hørlyck, 2022, s. 535

<sup>78</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 120

<sup>79</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 120

<sup>80</sup> Hørlyck, 2022, s. 539

### 6.2.3. Bagatelgrænsen

Selvom der foreligger uoverensstemmelser mellem aftalen og entreprenørens arbejdsresultat, udgør dette ikke altid en mangel. Der gælder således en bagatelgrænse for, hvilke uoverensstemmelser, der kan kvalificeres som en mangel.<sup>81</sup> Det ses flere steder i rets- og voldgiftspraksis, at nogle fejl er af så bagatelagtig karakter, at disse ikke udgør en mangel. Et eksempel herpå forelå i T:BB 2005.51 V, hvor lugtgener var så bagatelagtige, at entreprenørens ydelse ikke kunne karakteriseres som mangelfuld.

I **T:BB 2005.51 V** havde entreprenøren anvendt en maling, som ikke var egnet til brug ovenpå skumtapet, da malingen ikke hærdede, men forblev klæbrig. Bygherren gjorde gældende, at tapetet og malingen afgav gasser, som medførte indeklimaproblemer. Landsretten anså det dog ikke for bevist, at vægbeklædningen havde bidraget til indeklimaproblemer i et sådant omfang, at der forelå en mangel ved entreprenørens ydelse.

Andre steder i rets- og voldgiftspraksis ses der omvendt eksempler på, at arbejdet kan være mangelfuldt alene ud fra en æstetisk vurdering. Dette var tilfældet i KFE 1976.28 DIV, hvor rustpletter på nogle altanplader udgjorde en mangel, selvom rustpletterne ikke havde indflydelse på altanpladernes funktion, men alene gav et uheldigt synsindtryk.<sup>82</sup>

Det lægges således til grund, at der gælder en bagatelgrænse ved vurderingen af, om der foreligger en mangel. Der er imidlertid ikke tvivl om, at bagatelgrænsen ligger lavt, og der foreligger således som udgangspunkt en mangel, når der er uoverensstemmelser mellem det aftalte og det udførte arbejde.<sup>83</sup> Den lave bagatelgrænse skal formentlig ses i sammenhæng med, at entreprenøren har påtaget sig en resultatforpligtelse, og dermed kun har fortjent sit vederlag, hvis han har præsteret kontraktmæssig ydelse, jf. ovenfor afsnit 5.1 om entrepriseaftalen. Det er således entreprenøren, der er nærmest til at bære risikoen for, at arbejdet ikke er kontraktmæssigt, uanset at fejls karakter eller omfang er beskedent. Bagatelgrænsen antages dermed kun undtagelsesvist at fritage entreprenøren for mangelshæftelse.

---

<sup>81</sup> Iversen, 2016, s. 574

<sup>82</sup> Iversen, 2016, s. 575

<sup>83</sup> Iversen, 2016, s. 574

## 6.3. Typer af mangler

Det kan udledes af bestemmelserne om mangler i AB 92 §§ 10 og 30 samt AB 18 §§ 12 og 47, at der sondres mellem to typer af mangler, som er henholdsvis udførelsesmangler og materialemangler. Sondringen begrundes i, at de forskellige typer af mangler har forskellige kendetegn, kommer til udtryk på forskellig måde, og opstår på grund af forskellige forhold. Der stilles f.eks. forskellige krav til, hvornår der foreligger en mangel afhængigt af, om der er tale om en udførelsesmangel eller en materialemangel. Hertil kommer, at der for så vidt angår de anvendte materialer, gælder særlige undtagelser til mangelsansvaret.<sup>84</sup> I det følgende vil der blive foretaget en gennemgang af entreprenørens mangelhæftelse for henholdsvis udførelses- og materialemangler.

### 6.3.1. Udførelsesmangler

Den første mangelstype er udførelsesmangler. Bestemmelserne i AB 92 § 10, stk. 1, 1. pkt. og AB 18 § 12, stk. 1, 1. pkt. foreskriver kravene til entreprenørens *udførelse* af entreprisen. Det fremgår af bestemmelserne, at entreprisen skal udføres i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt og efter bygherrens eventuelle anvisninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en udførelsesmangel, ses der først på, om arbejdet er udført i overensstemmelse med aftalen og bygherrens anvisninger, jf. ovenfor afsnit 6.2.1 om det individuelle mangelsbegreb. Bygherrens anvisninger følger almindeligvis af entrepriseaftalen, men bygherren kan også give anvisninger vedrørende entreprisens udførelse under byggeprocessen. Hvis bygherren har foreskrevet, hvordan entreprisen skal udføres, er entreprenøren forpligtet til at udføre arbejdet i overensstemmelse hermed.<sup>85</sup> Entreprenøren har dog fortsat pligt til at gøre indsigelse, såfremt entreprenøren indser, at bygherrens anvisninger vil medføre fejl, jf. ovenfor afsnit 6.1.1 om entreprenørens indsigelsespligt.

Hvis aftalen ikke yder tilstrækkelig vejledning til at vurdere, om entreprenørens ydelse er mangelfuld, eller hvis bygherren ikke har givet anvisninger om arbejdets udførelse, ses der på, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, jf. ovenfor afsnit 6.2.2 om det generelle mangelsbegreb. Kravet om, at arbejdet skal udføres fagmæssigt korrekt, indebærer for det første, at arbejdet skal opfylde

---

<sup>84</sup> Jost Buch, 2022, s. 698

<sup>85</sup> Buch, 2007, s. 89 f.

offentligretlig regulering, herunder byggeloven<sup>86</sup> og bygningsreglementet<sup>87</sup>. For det andet skal entreprenøren overholde branchenormer for udførelse af de pågældende arbejder samt producentens monteringsforskrifter.<sup>88</sup>

I **T:BB 2003.534 VBA** havde entreprenøren påført primer i strid med producentens anvisninger ved udførelsen af et betongulv. Dette skabte revnedannelser i betongulvet og medførte, at betonet ikke hæftede fast på underlaget. Voldgiftsretten fandt, at dette udgjorde en udførelsesmangel, som entreprenøren hæftede for.

I **T:BB 2019.345 VBA** forelå der mangler i form af afskallende maling ved nogle oplagstanke. Årsagen til manglerne var, at der var sket utilstrækkelig afrensning af stålet inden påføring af malingen. Voldgiftsretten fandt, at arbejdet ikke var i overensstemmelse med gældende normer og regler på udførelsestidspunktet, og at arbejdet generelt var udført særdeles dårligt rent håndværksmæssigt.

Ved vurderingen af, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, ses der således på, om entreprenøren har tilsidesat faglige normer eller almindelig byggeskik, og om entreprenøren dermed har udvist fejl eller forsømmelse ved udførelsen. I vurderingen heraf bedømmes entreprenøren ud fra en professionsmålestok, hvor der ses på, hvordan en almindeligt dygtig fagperson ville have handlet i en tilsvarende situation.<sup>89</sup>

### 6.3.2. Materiale mangler

Udover udførelsesmangler, kan entreprenøren blive ansvarlig for materiale mangler. Materiale mangler angår tilfælde, hvor de anvendte materialer ikke er i overensstemmelse med det aftalte eller af sædvanlig god kvalitet, jf. AB 92 § 10, stk. 1, 2. pkt. og AB 18 § 12, stk. 1, 2. pkt. At materialerne skal være af sædvanlig god kvalitet indebærer, at materialerne både skal opfylde lovkrav og krav, der følger af generelt anvendte standarder og vejledninger.<sup>90</sup> Der findes imidlertid to undtagelser i AB til, hvornår der foreligger en materiale mangel. Hertil sondres der overordnet mellem: 1) tilfælde, hvor entreprenøren har frit materialevalg, og 2) tilfælde, hvor entreprenøren *ikke* har frit materialevalg.

---

<sup>86</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23-09-2016

<sup>87</sup> Bekendtgørelse nr. 1399 af 12-12-2019

<sup>88</sup> Buch, 2007, s. 93 f.

<sup>89</sup> Iversen, 2016, s. 577

<sup>90</sup> Hørlyck, 2022, s. 203

Det første undtagelsestilfælde, hvor entreprenøren har frit materialevalg, følger af AB 92 § 30, stk. 2, nr. 1 og AB 18 § 47, stk. 2, litra a. Det fremgår heraf, at der ikke foreligger en materialemangel, hvis entreprenøren godtgør, at kontraktmæssige materialer ikke findes, eller ikke kan skaffes på grund af krig, indførelsesforbud eller lignende. Revisionsudvalget til AB 92 anfører, at bestemmelsen kun undtagelsesvist vil finde anvendelse i praksis, idet den kun finder anvendelse, hvis tre konkrete betingelser er opfyldt. Entreprenøren skal således godtgøre: 1) at kontraktmæssige materialer ikke findes, eller ikke kan skaffes, 2) at årsagen til denne umulighed er krig, indførelsesforbud eller lignende, og 3) at entreprenøren ikke kendte eller burde have haft kendskab til umuligheden på aftaletidspunktet.<sup>91</sup>

Det andet undtagelsestilfælde, hvor bygherren har *krævet anvendelse af bestemte materialer*, og hvor entreprenøren dermed ikke har haft frit materialevalg, følger af AB 92 § 30, stk. 2, nr. 2 og AB 18 § 47, stk. 2, litra b. I dette tilfælde foreligger der *ikke* en materialemangel, hvis entreprenøren godtgør, at materialerne ikke kan fremskaffes i kontraktmæssig stand på grund af forhold, som entreprenøren ikke burde have taget i betragtning ved aftalens indgåelse. Som et eksempel herpå kan anføres en situation, hvor bygherren har krævet anvendelse af tagsten fra et bestemt teglværk, og hvor entreprenøren godtgør, at det er udelukket, at tagstenene kan fremskaffes i kontraktmæssig stand. Dette kræver dog, at det godtgøres, at *alle* materialer af den pågældende art er behæftede med fejl, eller slet ikke kan skaffes.<sup>92</sup>

Fælles for de to undtagelsesbestemmelser er, at de har et snævert anvendelsesområde. Dette er udtryk for, at der gælder et strengt materialeansvar, og det er således kun i klare undtagelsestilfælde, at entreprenøren kan fritages for materialeansvar.

#### 6.3.2.1. Former for materialemangler

Materialemangler kan forekomme i to forskellige former: 1) formålsuegnede materialer og 2) fabriktions- og produktionsfejl. Sondringen mellem de nævnte materialeformer skyldes, at der gælder forskellige regler for entreprenørens hæftelse. Det afgørende for, om entreprenøren undgår mangels-hæftelse bliver i begge tilfældegrupper, om entreprenøren har haft mulighed for at vælge mellem andre mangelfri materialer. Hvis entreprenøren har haft frit materialevalg, er det i overensstemmelse med den almindelige obligationsretlige grundsætning om uheldigt valg af

---

<sup>91</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 125 f.

<sup>92</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 126

opfyldelsesforanstaltninger, at han hæfter for mangler ved materialerne. Hvis entreprenøren omvendt *ikke* har haft frit materialevalg, er det i overensstemmelse med den obligationsretlige umulighedslære, at han *ikke* hæfter for mangler ved materialerne.<sup>93</sup>

#### 6.3.2.1.1. Formålsuegnede materialer

Den første form for materialemangler er formålsuegnede materialer. Et formålsuegnet materiale er et anvendt materiale, som senere viser sig at være uegnet til det pågældende formål. Dette kan f.eks. være tagplader, der ikke tåler vand, eller vægbeklædninger, der ikke kan males. Der sondres mellem, om materialet er konkret eller generelt uegnet til formålet. Et materiale kan f.eks. være generelt uegnet til at blive anvendt som tagbeklædning, men det kan omvendt også blot være uegnet til at blive anvendt på bestemte bygningstyper eller i det danske klima.<sup>94</sup> Udgangspunktet er, at entreprenøren hæfter for anvendelse af formålsuegnede materialer.<sup>95</sup>

Der er indsat to nye undtagelsesbestemmelser i AB 18 § 47, stk. 3, litra a og b, som foreskriver tilfælde, hvor entreprenøren *ikke* hæfter for materialemangler, selvom det anvendte materiale er formålsuegnet. På trods af, at der ikke findes en tilsvarende bestemmelse i AB 92, kodificerer bestemmelsen i AB 18 rets- og voldgiftspraksis, hvorfor den ligeledes afspejler den gældende retstilstand, hvis parterne har vedtaget AB 92.<sup>96</sup> Når der i det følgende henvises til AB 18, finder dette således tilsvarende anvendelse for entrepriseaftaler, hvor AB 92 er vedtaget. Undtagelsesbestemmelserne vil blive behandlet nedenfor.

#### Udviklingsskader

Den første undtagelse til udgangspunktet om, at entreprenøren hæfter for formålsuegnede materialer, følger af AB 18 § 47, stk. 3, litra a. Efter bestemmelsen hæfter entreprenøren *ikke* for anvendelsen af formålsuegnede materialer, hvis materialet var egnet til formålet efter byggetidens viden. Sådanne tilfælde betegnes normalt udviklingsskader, da man først bliver bekendt med materialets uegnethed på et senere tidspunkt.<sup>97</sup> For at byggetidens viden kan anvendes som en hæftelsesfritagende omstændighed, skal det være den almindelige opfattelse i faglige kredse, at materialerne var egnet til det

---

<sup>93</sup> Iversen, 2016, s. 584 f.

<sup>94</sup> Iversen, 2016, s. 584

<sup>95</sup> Hørlyck, 2022, s. 555

<sup>96</sup> Betænkning nr. 1570, 2018, s. 161

<sup>97</sup> Buch, 2007, s. 727 ff.

pågældende formål.<sup>98</sup> I sådanne tilfælde anses entreprenøren for at have handlet i overensstemmelse med almindelig byggeskik på udførelsestidspunktet.

**T:BB 2019.369 VBA** og **T:BB 2019.677 VBA** illustrerer tilfælde, hvor entreprenørerne ikke hæftede for anvendelsen af MgO-plader som følge af byggetidens viden. MgO-plader blev i en periode anvendt som vindspærreplader i facadekonstruktioner, men viste sig senere at være uegnede i det danske klima, da pladerne opsugede fugt. Eftersom entreprenørerne havde anvendt MgO-pladerne på et tidspunkt, hvor det var den almindelige faglige opfattelse, at pladerne var egnet til formålet, hæftede de ikke for pladernes formålsuegnethed.

Bygherren bærer dermed risikoen for, at materialer, der på udførelsestidspunktet blev anset for at være egnet til formålet, senere viser sig *ikke* at være det.<sup>99</sup> Det forhold, at bygherren bærer udviklingsrisikoen, medfører imidlertid ikke, at entreprenøren kan anse ethvert materiale for egnet, indtil det modsatte er bevist. Entreprenøren har dermed ikke en almindelig adgang til at vælte risikoen for nye og uprøvede materialer over på bygherren. I et sådant tilfælde skal entreprenøren oplyse bygherren om anvendelsen af nye og uprøvede materialer, for at han undgår at hæfte, hvis materialerne senere viser sig at være uegnede.<sup>100</sup>

Retsstillingen er dermed, at entreprenøren kun fritages for hæftelse for en udviklingsskade, hvis det ud fra byggetidens viden på udførelsestidspunktet var almindeligt kendt, at materialerne kunne anvendes til det pågældende formål.

### Bygherrens krav om anvendelse af bestemte materialer

Den anden undtagelse til udgangspunktet om, at entreprenøren hæfter for formålsuegnede materialer, følger af AB 18 § 47, stk. 3, litra b. Efter bestemmelsen hæfter entreprenøren *ikke* for formålsuegnede materialer, hvis bygherren har krævet anvendelse af netop dette materiale. Hvis bygherren har foreskrevet et bestemt materiale, hæfter bygherren dermed som udgangspunkt for egenskaber ved materialet, som entreprenøren ikke burde have taget i betragtning ved aftalens indgåelse.<sup>101</sup>

---

<sup>98</sup> Iversen, 2016, s. 589

<sup>99</sup> Betænkning nr. 1570, 2018, s. 161

<sup>100</sup> Iversen, 2016, s. 589

<sup>101</sup> Hørlyck, 2022, s. 551

I U 1987.412 H havde bygherren foreskrevet anvendelse af en bestemt type vægbeklædning (Navilite-plader). Efter entreprenøren havde opsat vægbeklædningen, kunne det konstateres, at væggene krummede på en sådan måde, at det ikke var muligt at beklæde dem med fliser. Højesteret fandt, at manglerne ved væggene skulle henføres til beskaffenheden af de plader, som bygherren havde krævet anvendt. Derudover lagde Højesteret vægt på, at entreprenøren hverken kendte eller burde kende til materialets uheldige egenskab. Entreprenøren blev således fritaget for hæftelse, idet bygherren havde foreskrevet anvendelse af et bestemt materiale.

Undtagelsesbestemmelsen skal ses i sammenhæng med entreprenørens indsigelsespligt, jf. ovenfor afsnit 6.1.1 om entreprenørens indsigelsespligt. Bestemmelsen finder dermed ikke anvendelse, hvis entreprenøren burde have frarådet bygherren at anvende materialerne til det pågældende formål.<sup>102</sup> Entreprenørens indsigelsespligt går således forud for entreprenørens mulighed for at blive fritaget for mangelhæftelse efter bestemmelsen.

#### 6.3.2.1.2. Fabrikations- og produktionsfejl

Udover formålsuenede materialer, kan materialemangler forekomme i form af fabrikations- eller produktionsfejl. Dette omfatter både tilfælde, hvor der er begået fejl under produktionen af materialerne, og tilfælde, hvor materialet ikke har de sædvanlige egenskaber på grund af hændelige begivenheder ved fremstillingen af materialerne. Det afgørende for, om entreprenøren hæfter for sådanne fejl er, i hvilket omfang entreprenøren har haft mulighed for at vælge andre mangelfri materialer.<sup>103</sup>

Udgangspunktet er, at entreprenøren hæfter for fabrikations- og produktionsfejl, hvis entreprenøren har haft *frit valg inden for den pågældende materialeart*.<sup>104</sup> Dette skyldes, at det som udgangspunkt er entreprenøren, der indkøber materialerne, og dermed er ansvarlig for sine egne opfyldelsesforanstaltninger.<sup>105</sup> Der kan i denne forbindelse drages en parallel til de køberetlige regler om genuskøb i KBL § 43, hvorefter sælgeren hæfter for mangler ved salgsgenstanden, hvis sælgeren frit har kunne vælge, hvilken genstand inden for den pågældende art, der skal anvendes. Dette skyldes, at genussælgeren næsten altid vil have mulighed for at vælge genstande uden fejl.<sup>106</sup> I tilfælde, hvor entreprenøren

---

<sup>102</sup> Buch, 2007, s. 72

<sup>103</sup> Iversen, 2016, s. 584

<sup>104</sup> Jost Buch, 2022, s. 715

<sup>105</sup> Hørlyck, 2022, s. 556

<sup>106</sup> Ørgaard, 2022, s. 53

har frit materialevalg, er der principielt tale om en genusydelse, og der påhviler dermed entreprenøren et lignende ansvar for mangler ved de anvendte materialer, som en genussælger.

Der gøres dog undtagelse til entreprenørens hæftelse for fabrikations- eller produktionsfejl, hvis entreprenøren *reelt ikke har haft noget valg*. Dette kan enten være fordi, at: 1) materialearten kun foreligger i stærkt begrænset omfang, 2) en betydelig del af materialearten er behæftet med fabrikations- eller produktionsfejl, eller 3) entreprenøren er henvist til kun at anvende et meget lille udsnit af den pågældende materialeart.<sup>107</sup>

## 6.4. Tilsikrede egenskaber

Udover at entreprenøren kan hæfte for udførelsesmangler og materiale-mangler, hæfter entreprenøren også for mangler, hvis arbejdet ikke er i overensstemmelse med de egenskaber, der er *tilsikret* efter aftalen. Efter AB 92 § 30, stk. 3 og AB 18 § 47, stk. 4 skal arbejdet i alle tilfælde have de egenskaber, som er tilsikret ifølge aftalen. Dette indebærer, at der foreligger en mangel, hvis entreprenøren har tilsikret, at arbejdet har en bestemt egenskab, og arbejdet *ikke* har denne egenskab.<sup>108</sup>

En tilsikring anses for at være byrdefuld for entreprenøren, og den skal derfor være klart vedtaget mellem parterne. Det er ikke tilstrækkeligt, at det blot fremgår af aftalen eller dennes omstændigheder, at arbejdet skal have en bestemt egenskab. Det er hertil væsentligt at bemærke, at det ikke er enhver oplysning, som er fremsat i forbindelse med aftaleindgåelsen, der kan fortolkes som en tilsikring.<sup>109</sup>

Det kan udledes af Betænkningen til AB 92, at entreprenøren hæfter på objektivt grundlag, hvis entreprenøren har tilsikret egenskaber ved arbejdet.<sup>110</sup> Dette er i overensstemmelse med de almindelige obligationsretlige regler om garantier, hvor der ligeledes påhviler garantistilleren et objektivt ansvar for uoverensstemmelser mellem ydelsen og de garanterede egenskaber.<sup>111</sup>

---

<sup>107</sup> Iversen, 2016, s. 593

<sup>108</sup> Boesgaard, 2023, s. 395

<sup>109</sup> Jost Buch, 2022, s. 732

<sup>110</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 127

<sup>111</sup> Andersen, 2020, s. 98

På baggrund af ovenstående kan det samlet anføres, at hvis entreprenøren har tilsikret egenskaber ved arbejdet, hæfter entreprenøren i overensstemmelse med tilsikringen. Dette gælder uanset, at forholdet ikke kan kvalificeres som en udførelses- eller materialemangel efter AB.

## 6.5. Aflevering af entreprisen

Aflevering er et centralt tidspunkt i entrepriseforhold, idet der er knyttet en række væsentlige retsvirkninger hertil. Afleveringstidspunktet er bl.a. afgørende for, hvornår risikoen for hændelige skader på byggeriet overgår fra entreprenøren til bygherren, samt hvornår der foreligger en mangel.<sup>112</sup> Afleveringstidspunktet kan i et vist omfang sidestilles med leveringstidspunktet efter KBL §§ 9-11. I denne forbindelse må der imidlertid tages højde for, at det ikke er praktisk muligt at levere en entreprise på samme måde som en løsøregenstand. I entrepriseforhold gennemgås entreprisen i stedet ved en afleveringsforretning, hvor parterne tager stilling til, om entreprisen er i kontraktmæssig stand.<sup>113</sup> Nedenfor gennemgås afleveringen samt de retsvirkninger, der knytter sig hertil.

### 6.5.1. Afleveringsforretning

I modsætning til andre kontraktforhold afholdes der i entrepriseforhold en afleveringsforretning, når entreprenøren har færdigmeldt arbejdet over for bygherren, jf. AB 92 § 28, stk. 1 og AB 18 § 45, stk. 1. Ved afleveringsforretningen gennemgår bygherren og entreprenøren byggeriet i fællesskab. Hvis bygherren mener, at der foreligger mangler ved byggeriet, skal han reklamere over manglerne for at bevare sin adgang til at gøre mangelsbeføjelser gældende. Som udgangspunkt anses arbejdet for afleveret, når der har været afholdt afleveringsforretning, uanset om bygherren har reklameret over mangler ved byggeriet.<sup>114</sup> Dette udgangspunkt fraviges dog i tilfælde, hvor der konstateres *væsentlige mangler* ved byggeriet, jf. straks nedenfor.

### 6.5.2. Bygherrens afvisningsret

Såfremt byggeriet er behæftet med *væsentlige mangler*, skal det undersøges, hvilke reaktionsmuligheder bygherren har. Det følger af AB 92 § 28, stk. 2, 1. pkt. og AB 18 § 45, stk. 2, 1. pkt., at bygherren

---

<sup>112</sup> Jost Buch, 2022, s. 677

<sup>113</sup> Buch, 2007, s. 153 f.

<sup>114</sup> Buch, 2007, s. 153

kan afvise aflevering af arbejdet, hvis det er behæftet med væsentlige mangler. Der kan ikke opstilles en entydig definition på, hvad der forstås ved en væsentlig mangel. Revisionsudvalget til AB 92 anfører om væsentlighedskriteriet, at det skal tillægges særlig vægt, om manglen efter en konkret vurdering hindrer eller forsinker ibrugtagning af den del af byggeriet, som entreprisen omfatter.<sup>115</sup> I denne sammenhæng vil der formentlig foreligge en væsentlig mangel, hvis der f.eks. ikke er installeret toiletter i en kontorbygning, da dette hindrer, at bygningen kan tages i brug til sit formål.

Bygherrens afvisningsret forudsætter dermed, at manglerne er af en sådan karakter, at entreprisen ikke kan anses for at være klar til ibrugtagning. Væsentlighedskravet forekommer velbegrunder, idet afvisningsretten er forbundet med væsentlige retsvirkninger. Hvis bygherren gør brug af sin afvisningsret, medfører dette, at byggeriet ikke anses for afleveret, hvorfor risikoen for hændelige skader ikke overgår til bygherren. Entreprenøren skal herefter afhjælpe manglerne og færdigmelde over for bygherren på ny.<sup>116</sup> Der afholdes herefter en ny afleveringsforretning, hvor byggeriet igen gennemgås af bygherren og entreprenøren, jf. AB 92 § 28, stk. 2, 2. pkt. og AB 18 § 45, stk. 2, 2. pkt.

### 6.5.3. Tidspunktet for mangelsbedømmelsen

I entrepriseforhold er tidspunktet for mangelsbedømmelsen sammenfaldende med tidspunktet for afleveringsforretningen. Dette skyldes, at det først er ved afleveringen, at det kan vurderes, om byggeriet er behæftet med mangler.<sup>117</sup> Afleveringstidspunktet markerer skæringstidspunktet for, om arbejdet er mangelfuldt, uanset om manglen var synlig eller skjult på dette tidspunkt, jf. AB 92 § 30, stk. 4 og AB 18 § 47, stk. 6.

*”Afleveringstidspunktet er afgørende for, om arbejdet lider af mangler, hvad enten disse på dette tidspunkt er synlige eller skjulte.”*

Det er således uden betydning, om manglen har vist sig på afleveringstidspunktet, da det alene er en betingelse, at manglen var til stede på dette tidspunkt. Mangler, der først viser sig efter afleveringstidspunktet betegnes skjulte mangler og foreligger f.eks. hvis en fagligt ukorrekt udførelse har ført til fugtophobning, som senere udvikler sig til råd eller svamp.<sup>118</sup> Det kan være vanskeligt at bevise, hvorvidt en fejl skyldes skjulte fejl ved entreprenørens arbejde, som var til stede ved afleveringen og

---

<sup>115</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 113

<sup>116</sup> Boesgaard, 2023, s. 366

<sup>117</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 127

<sup>118</sup> Iversen, 2016, s. 575 f.

derfor udgør en mangel, eller om fejlen skyldes efterfølgende skader (herunder bygherrens forkerte brug eller manglende vedligeholdelse), således at der ikke er tale om en mangel ved entreprenørens ydelse. Sådanne skader er entreprenøren uvedkommende.<sup>119</sup>

I **T:BB 2018.555 VBA** skulle en entreprenør opsætte et solcelleanlæg på bygherrens ejendom. Efter at solcelleanlægget blev sat i drift, blev det konstateret, at solcelleanlægget havde en lavere produktion af strøm end den, der fremgik af produktionsgarantien. Voldgiftsretten fandt, at produktionsnedgangen skyldtes bygherrens forhold, idet bygherren havde forsømt at rengøre solcellepanelerne. Entreprenøren hæftede derfor ikke for den lavere produktion på solcelleanlægget.

Herudover er det væsentligt at bemærke, at risikoen for hændelige skader overgår fra entreprenøren til bygherren, når byggeriet er afleveret, jf. AB 92 § 12, stk. 1 og AB 18 § 27, stk. 1. Dette indebærer, at der *ikke* foreligger en mangel ved entreprenørens ydelse, hvis arbejdet forringes, ødelægges eller bortkommer *efter afleveringen*. At bygherren fra dette tidspunkt bærer risikoen for skader, må anses for rimeligt, idet bygherren har taget byggeriet i sin besiddelse, og dermed er nærmest til at iværksætte foranstaltninger, der beskytter byggeriet mod eventuelle skader. Hvis forringelsen mv. derimod kan henføres til entreprenørens forhold (f.eks. hvis der opstår en skade i forbindelse med entreprenørens afhjælpning), udgør dette dog en mangel ved entreprenørens ydelse.<sup>120</sup>

Samlet kan det konstateres, at der kun foreligger en mangel, hvis manglen var til stede på afleveringstidspunktet. Det bemærkes hertil, at hvis der konstateres ikke-kontraktmæssige forhold *undervejs i byggeriet*, udgør dette *ikke* en mangel. I sådanne tilfælde kan bygherren i stedet kassere arbejde, der ikke er kontraktmæssigt ved at gøre brug af sin kassationsret i AB 92 § 11, stk. 4 og AB 18 § 21, stk. 6.

#### 6.5.4. Førgennemgang efter AB 18

Der er indført en ny bestemmelse i AB 18 § 44, som foreskriver, at der skal afholdes en førgennemgang inden rimelig tid inden afleveringsforretningen. Ved førgennemgangen gennemgår bygherren og entreprenøren entreprisen i fællesskab, og bygherren får her adgang til at påpege forhold, som denne ikke mener er kontraktmæssige. Entreprenøren har herefter mulighed for at udbedre de

---

<sup>119</sup> Jost Buch, 2022, s. 741

<sup>120</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 127

påpegede forhold inden der afholdes afleveringsforretning.<sup>121</sup> Der findes ikke en tilsvarende bestemmelse i AB 92, hvorfor det ikke er obligatorisk, at der afholdes førgennemgang efter AB 92. Formålet med førgennemgangen er at give entreprenøren indsigt i, hvilke forhold bygherren vil påberåbe sig som mangelfulde ved afleveringsforretningen. Revisionsudvalget til AB 18 bemærker hertil:<sup>122</sup>

*”Dette vil tilgodese, at mangelfhjælpsningen eller i hvert fald en væsentlig del af den gennemføres før aflevering, mens entreprenøren har arbejdspladsen fuldt bemanded, og hvor selve afhjælpsningen ikke medfører gener for bygningens brug efter aflevering.”*

Det kan udledes heraf, at kravet om førgennemgang er indført ud fra en hensynsafvejning, som tilgodeser både bygherrens og entreprenørens interesser. Bygherren har selvsagt en interesse i, at byggeriet afleveres med færrest mulige mangler, således at bygherren ikke skal ulejliges med, at entreprenøren først skal foretage afhjælpsning efter ibrugtagningstidspunktet. Samtidig har entreprenøren en betydelig interesse i, at afhjælpsningen foretages, mens materiel og bemanning stadig er tilgængeligt på byggepladsen.<sup>123</sup>

Afholdelse af førgennemgang giver dermed entreprenøren mulighed for at begrænse antallet af mangler, der påberåbes af bygherren ved afleveringen, idet entreprenøren får mulighed for at udbedre fejlene inden afleveringsforretningen. Det skal hertil fremhæves, at førgennemgang *ikke* har præklusiv virkning i relation til bygherrens mulighed for at gøre mangelsindsigelser gældende. Bygherren fortaber således ikke sin adgang til at påberåbe sig en mangel ved afleveringsforretningen, selvom bygherren ikke har påpeget forholdet ved førgennemgangen.<sup>124</sup>

## 6.6. Sammenfattende om mangler

På baggrund af afsnit 6 om mangler kan det sammenfattende konstateres, at AB-vilkårene definerer det entrepriseretlige mangelsbegreb. Ved mangelsbedømmelsen efter AB ses der først på, om arbejdet er i overensstemmelse med aftalen (det individuelle mangelsbegreb) og herefter på, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt (det generelle mangelsbegreb). Det kan herudover konstateres, at der gælder en bagatelgrænse for, hvilke forhold, der kan udgøre en mangel, men at denne grænse ligger lavt.

---

<sup>121</sup> Hørlyck, 2022, s. 510

<sup>122</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 157 f.

<sup>123</sup> Boesgaard, 2023, s. 361

<sup>124</sup> Hørlyck, 2022, s. 510

Entrepriseretlige mangler forekommer typisk i form af udførelsesmangler eller materialemangler, og efter AB gælder der særlige regler for hver mangelstype. I øvrigt skal entreprenørens arbejde altid have de egenskaber, der er tilsikret efter aftalen. Såfremt arbejdet ikke har disse egenskaber, er dette i sig selv tilstrækkeligt til, at der foreligger en mangel.

Bedømmelsen af, om der foreligger en mangel, foretages på afleveringstidspunktet. Efter AB 18 er det obligatorisk, at der afholdes en førgennemgang af arbejdet inden der afholdes afleveringsforretning. Dette har navnlig til formål at begrænse antallet af mangler, der påberåbes af bygherren ved afleveringen, idet entreprenøren får mulighed for at udbedre eventuelle fejl inden afleveringen.

## 7. Afhjælpning

Efter at det er konstateret, at der foreligger en mangel efter AB, må det undersøges, hvilke retlige konsekvenser dette medfører for entreprenøren. Med kontraktindgåelsen har entreprenøren forpligtet sig til at levere sin ydelse i overensstemmelse med det aftalte. Hvis entreprenøren ikke præsterer kontraktmæssig ydelse, kan bygherren forlange naturalopfyldelse i overensstemmelse med almindelige obligationsretlige regler. Dette indebærer, at bygherren kan kræve, at entreprenøren bringer arbejdet i kontraktmæssig stand. I denne sammenhæng udgør afhjælpning bygherrens primære mangelsbeføjelse.<sup>125</sup>

I det følgende behandles begrebet afhjælpningspligt, accessoriske arbejder, tidspunktet for afhjælpning samt antal afhjælpningsforsøg. Endvidere gennemgås de mangelsbeføjelser, som bygherren kan gøre gældende, hvis entreprenøren misligholder sin afhjælpningspligt, herunder udbedringsgodtgørelse og afslag i entreprisensummen.

### 7.1. Entreprenørens afhjælpningspligt

Entreprenørens afhjælpningspligt er reguleret i AB 92 §§ 31, stk. 1 og 32, stk. 1 samt AB 18 §§ 48, stk. 1 og 49, stk. 1. Efter disse bestemmelser har entreprenøren både ret og pligt til at afhjælpe mangler ved det udførte arbejde. *Afhjælpningspligten* udspringer af realdebitors generelle pligt til at præstere

---

<sup>125</sup> Buch, 2007, s. 171

kontraktmæssig ydelse. Såfremt entreprisen afleveres med mangler, skal entreprenøren således afhjælpe manglerne for at bringe arbejdet i kontraktmæssig stand.<sup>126</sup> Afhjælpningsretten afspejler derimod et grundlæggende princip om, at entreprenøren skal have mulighed for at afhjælpe mangler ved arbejdet, før bygherren kan gøre andre mangelsbeføjelser gældende. I overensstemmelse med de almindelige obligationsretlige regler medfører afhjælpningsretten, at entreprenøren kan afværge bygherrens mangelsbeføjelser ved at foretage afhjælpning.<sup>127</sup>

Udgangspunktet er som nævnt, at den entreprenør, der har udført det mangelfulde arbejde, har ret og pligt til at afhjælpe mangler ved arbejdet. Dette er hovedsageligt begrundet i økonomiske hensyn, idet bygherren og entreprenøren ofte vil have en fælles interesse i, at den entreprenør, der har udført arbejdet, også færdiggør arbejdet.<sup>128</sup> Herom bemærker revisionsudvalget til AB 92, at:<sup>129</sup>

*”det normalt vil være det samfundsøkonomisk bedste at lade den entreprenør, der har udført entreprisen, foretage afhjælpningen.”*

Entreprenørens afhjælpning virker således tabsbegrænsende, idet den entreprenør, der har udført arbejdet, kan foretage afhjælpningen billigere end andre entreprenører.<sup>130</sup> Dette skyldes, at den udførende entreprenør allerede har indgående kendskab til entreprisen. Hvis en anden entreprenør derimod skulle bruge tid på at sætte sig ind i projektet, må dette omvendt forventes at være forbundet med øgede omkostninger.

Som følge af, at entreprenøren både har en afhjælpningspligt og -ret, udgør afhjælpning bygherrens primære mangelsbeføjelse. Dette indebærer, at afhjælpningsbeføjelsen skal anvendes forud for bygherrens øvrige mangelsbeføjelser.<sup>131</sup>

## 7.2. Accessoriske arbejder ved afhjælpning

Efter at have behandlet entreprenørens afhjælpningspligt er det relevant at belyse, hvilke arbejder der er omfattet af afhjælpningspligten. I denne forbindelse opstår spørgsmålet om, hvorvidt

---

<sup>126</sup> Jost Buch, 2022, s. 752

<sup>127</sup> Andersen, 2020, s. 368

<sup>128</sup> Buch, 2022, s. 753

<sup>129</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 127

<sup>130</sup> Hørlyck, 2022, s. 575

<sup>131</sup> Jost Buch, 2022, s. 752

entreprenørens afhjælpningspligt omfatter accessoriske arbejder, hvis disse er nødvendige for at kunne foretage behørig afhjælpning. Ved accessoriske arbejder forstås arbejder, der ikke vedrører afhjælpning af *selve manglen* (herefter ”**substansmanglen**”), men som dog har en sådan tilknytning til afhjælpningen, at de alligevel kan henføres hertil.<sup>132</sup>

Entreprenørens afhjælpningspligt omfatter som udgangspunkt kun entreprenørens eget arbejde.<sup>133</sup> Afhjælpning er dermed begrænset til substansmanglen (f.eks. et tag, der skal lægges om, eller vægge, der skal have et ekstra lag maling). Der kan dog forekomme situationer, hvor afhjælpning af substansmanglen kræver forudgående destruktive indgreb i mangelfri dele og efterfølgende rekonstruktion heraf.<sup>134</sup>

Udgangspunktet om, at entreprenørens afhjælpningspligt kun omfatter entreprenørens eget arbejde, fraviges således i de tilfælde, hvor det er en forudsætning for afhjælpning af substansmanglen, at entreprenøren udfører accessoriske arbejder. Det er dog ikke i alle tilfælde, at entreprenøren har ret til at udføre accessoriske arbejder i forbindelse med afhjælpningen. Hvis de accessoriske arbejder kræver særlig fagkundskab, som entreprenøren *ikke* er i besiddelse af, er entreprenøren hverken berettiget eller forpligtet til at foretage indgreb i andre entreprenørers arbejde.<sup>135</sup> I sådanne tilfælde kan bygherren kræve, at entreprenøren afhjælper substansmanglen og betaler udbedringsgodtgørelse efter AB 92 § 32 og AB 18 § 50 for de accessoriske omkostninger, jf. T:BB 2009.389 VBA.

I **T:BB 2009.389 VBA** bestod afhjælpningen i omlægning af hele gulvet i en produktionshal, da det ikke var tilstrækkeligt med en delvis udskiftning eller lapning af gulvet. Det var nødvendigt for, at der kunne foretages afhjælpning, at maskinerne i produktionshallen blev demonteret og herefter genopstillet. Demontering og genopstilling af maskinerne krævede særlig fagkundskab, som entreprenøren ikke var i besiddelse af. Entreprenøren skulle derfor afholde omkostningerne til, at en anden entreprenør skulle udføre dette.

---

<sup>132</sup> Buch, 2007, s. 204

<sup>133</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 128

<sup>134</sup> Jost Buch, 2022, s. 753

<sup>135</sup> Jost Buch, 2022, s. 754

## 7.3. Tidspunktet for afhjælpning

I relation til entreprenørens afhjælpningspligt opstår spørgsmålet om, *hvornår* entreprenøren skal foretage afhjælpning af konstaterede mangler. Der sondres i denne forbindelse mellem, om manglen påvises *ved* eller *efter* afleveringen, da det i de to tilfælde er forskelligt, hvornår entreprenøren skal foretage afhjælpning. I det følgende gennemgås AB's bestemmelser herom med henblik på at afklare tidspunktet for entreprenørens afhjælpning.

### 7.3.1. Afhjælpning af mangler påvist ved afleveringsforretningen

Hvis der påvises mangler ved afleveringsforretningen, har entreprenøren pligt til at afhjælpe disse. I denne forbindelse skal bygherren fastsætte en frist for, hvornår entreprenøren skal have afhjulpet de påviste mangler, jf. AB 92 § 31, stk. 1 og AB 18 § 48, stk. 1. Hertil følger det af AB 92 § 31, stk. 2, 1. og 2. pkt. og AB 18 § 48, stk. 2, 1. pkt., at fristens længde skal fastsættes under hensyn til manglernes art og omfang samt omstændighederne i øvrigt.

*”Bygherren skal skriftligt fastsætte en frist for afhjælpning af påviste mangler under hensyn til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt.”*

Det kan udledes af bestemmelsen, at fristen skal være rimelig i forhold til manglens karakter. Det skal dermed være praktisk muligt for entreprenøren at foretage afhjælpningen inden for fristen. Hvornår fristen anses for at være rimelig, beror på en konkret vurdering. Særligt henset til bygherrens interesse i at modtage et mangelfrit byggeri, skal afhjælpningen påbegyndes uden ugrundet ophold, og dermed i umiddelbar forlængelse af afleveringsforretningen. Hvis afhjælpningen kræver levering af materialer, skal entreprenøren planlægge afhjælpningen, således at denne kan påbegyndes uden ugrundet ophold efter leveringen af materialerne.<sup>136</sup>

#### 7.3.1.1. Afhjælpningsgennemgang efter AB 18

Samtidig med, at bygherren fastsætter en frist for entreprenørens afhjælpning, skal bygherren efter AB 18 § 48, stk. 2, 2. pkt. fastsætte et tidspunkt for gennemgang af afhjælpningen. Ved afhjælpningsgennemgangen gennemgår parterne arbejdet med henblik på at konstatere, om entreprenøren har afhjulpet de mangler, der blev påberåbt af bygherren ved afleveringsforretningen.<sup>137</sup> Der findes ikke en

---

<sup>136</sup> Jost Buch, 2022, s. 760

<sup>137</sup> Jost Buch, 2022, s. 761

tilsvarende bestemmelse i AB 92, hvorfor det kun er efter AB 18, at det er obligatorisk, at der afholdes afhjælpningsgennemgang.

*”Bygherren skal desuden fastsætte et tidspunkt for gennemgang af afhjælpningen under hensyntagen til, hvornår hovedparten af manglerne forventes at være afhjulpet.”*

Formålet med afhjælpningsgennemgangen er at sikre, at de påviste mangler afhjælpes hurtigt, og at der efterfølgende foretages en *samlet* konstatering af, om manglerne er afhjulpet. Ved fastsættelsen af tidspunktet for afhjælpningsgennemgangen skal bygherren tage hensyn til, hvornår hovedparten af manglerne er afhjulpet, således at der så vidt muligt afholdes en samlet afhjælpningsgennemgang.<sup>138</sup>

### 7.3.2. Afhjælpning af mangler påvist efter afleveringsforretningen

Hvis bygherren konstaterer en mangel *efter afleveringsforretningen*, afskærer dette ikke bygherren fra at gøre manglen gældende. Det følger af AB 92 § 32, stk. 1 og AB 18 § 49, stk. 1, at entreprenøren har pligt til at afhjælpe mangler i 5 år efter afleveringen. Entreprenøren har dog kun pligt til at afhjælpe sådanne mangler, hvis manglerne forelå på afleveringstidspunktet, jf. ovenfor afsnit 6.5.3 om tidspunktet for mangelsbedømmelsen.

Ligesom for mangler påvist *ved afleveringen*, skal bygherren fastsætte en rimelig frist for afhjælpning af mangler, der påvises *efter afleveringen*, jf. AB 92 § 32, stk. 3 og AB 18 § 49, stk. 3. Når bygherren reklamerer over en mangel efter afleveringen, er entreprenøren ikke på samme måde forberedt på at iværksætte afhjælpning, som hvis manglen var påvist ved afleveringen. Dette skyldes, at entreprenøren ikke længere har mandskab og materiel tilgængeligt på byggepladsen. Afhjælpningsfristen for mangler, der påvises efter afleveringen, vil derfor typisk være længere end for mangler, der er påvist ved afleveringen.<sup>139</sup> For mangler, der påvises *efter afleveringen*, gælder det særlige, at entreprenøren i visse tilfælde kan udskyde afhjælpningen til 1-års eftersynet, jf. AB 92 § 32, stk. 3, 3. pkt. og AB 18 § 49, stk. 3, 3. pkt.

*”Entreprenøren kan udskyde afhjælpning af en mangel til foretagelse sammen med afhjælpning af eventuelle mangler, konstateret ved 1-års eftersynet, forudsat at manglen ikke forværres ved det, og udskydelsen ikke medfører ulempe for bygherren.”*

---

<sup>138</sup> Betænkning nr. 1570, 2018, s. 161 ff.

<sup>139</sup> Boesgaard, 2023, s. 408

Det fremgår udtrykkeligt af bestemmelsen, at mangelsafhjælpningen kun kan udskydes, hvis: 1) manglen ikke forværres herved, og 2) udskydelsen ikke medfører ulempe for bygherren. Hvis manglen f.eks. består i, at et vindue ikke kan lukkes, eller at et varmeanlæg ikke kan justeres til årstiden, er der tale om en mangel, der medfører ulempe for bygherren, og som dermed ikke kan udskydes.<sup>140</sup>

Ved at udskyde afhjælpningen kan entreprenøren samle sammen på manglerne, således at han kan afhjælpe disse sammen med eventuelle mangler, der påvises ved 1-års eftersynet.<sup>141</sup> Bestemmelsen giver dermed entreprenøren mulighed for at tilrettelægge mangelsafhjælpningen på en hensigtsmæssig og økonomisk måde, da entreprenøren kan afhjælpe flere mangler samtidig.<sup>142</sup> Udskydelsen af mangler må ligeledes antages at være i bygherrens interesse, da bygherren herved ikke skal ulejliges med mangelsafhjælpning over flere omgange.

Med hensyn til mangler, der påvises *efter* 1-års eftersynet, gælder der ikke en tilsvarende ret for entreprenøren til at udskyde mangelsafhjælpningen til 5-års eftersynet. Sådanne mangler skal afhjælpes snarest muligt, og der skal i forbindelse hermed tages rimeligt hensyn til bygherrens interesse. Hvis bygherren har taget byggeriet i brug, kan bygherren have en interesse i, at afhjælpningen foretages uden for normal arbejdstid. Bygherren kan imidlertid ikke kræve dette, hvis det ikke er aftalt med entreprenøren. Selvom afhjælpningspligten utvivlsomt indebærer, at afhjælpningen skal gennemføres så hurtigt og skånsomt som muligt, skal der ikke alene tages hensyn til bygherrens interesse, men også til, at entreprenøren kan have andre igangværende projekter. Ud fra en rimelighedsbetragtning kan bygherren dermed ikke forpligte entreprenøren til at udføre afhjælpningen uden for almindelig arbejdstid.<sup>143</sup>

## 7.4. Afhjælpningsforsøg

Som nævnt i afsnit 7.3 om tidspunktet for afhjælpning, skal bygherren fastsætte en frist for afhjælpningen af påviste mangler. Hvis entreprenøren ikke har afhjulpet manglerne inden udløbet af fristen, opstår spørgsmålet om, hvorvidt entreprenøren har ret til at iværksætte yderligere afhjælpningsforsøg. Det følger af AB 92 § 31, stk. 3 og AB 18 § 50, stk. 1, at hvis bygherren mener, at de påberåbte

---

<sup>140</sup> Boesgaard, 2023, s. 410

<sup>141</sup> Hørlyck, 2022, s. 578

<sup>142</sup> Boesgaard, 2023, s. 410

<sup>143</sup> Hørlyck, 2022, s. 578 f.

mangler *ikke* er afhjulpet, skal bygherren meddele entreprenøren, hvilke mangler der fortsat påberåbes. I forlængelse heraf, fremgår det af AB 18 § 50, stk. 2, at entreprenøren har ret til ét yderligere afhjælpningsforsøg, hvis en række betingelser er opfyldt.

*”Hvis entreprenøren har søgt at afhjælpe alle de tidligere påberåbte mangler, og de mangler, der fortsat påberåbes, kun udgør en mindre del deraf, er entreprenøren dog berettiget til at afhjælpe disse, hvis afhjælpningen iværksættes straks efter bygherrens meddelelse efter stk. 1.”*

Det kan udledes af bestemmelsen, at tre kumulative betingelser skal være opfyldt for, at entreprenøren kan indrømmes ét yderligere afhjælpningsforsøg: 1) entreprenøren skal faktisk have forsøgt at afhjælpe de påberåbte mangler, 2) de resterende mangler må kun udgøre en mindre del af de tidligere påberåbte mangler, og 3) entreprenøren skal straks iværksætte afhjælpningen af de resterende mangler.

Den *første betingelse* omhandler, at entreprenøren skal have gjort et faktisk forsøg på at afhjælpe manglerne. Det fremgår af Betænkningen til AB 18, at dette er tilfældet, hvis entreprenøren har indgået aftale med en underentreprenør om, at denne skal afhjælpe manglen.<sup>144</sup> Dette forudsætter dog, at underentreprenøren rent faktisk har forsøgt at afhjælpe manglerne, hvorfor den blotte aftale med underentreprenøren ikke er tilstrækkelig. I overensstemmelse med de almindelige regler om hæftelse for kontraktjælperes misligholdelse bør det således ikke forringe bygherrens retsstilling, at entreprenøren antager en underentreprenør til at afhjælpe manglen.<sup>145</sup>

Den *anden betingelse* er, at restmanglerne kun må udgøre en mindre del af de tidligere påberåbte mangler. Dette indebærer, at der skal foretages en samlet vurdering af forholdet mellem alle de påberåbte mangler, der skulle afhjælpes, og de mangler, der endnu ikke er blevet afhjulpet. Ved vurderingen indgår både karakteren og betydningen af de mangler, der ikke er afhjulpet. Der er således forskel på, om restmanglerne vedrører små eller mere graverende mangler, idet flere småmangler kan være til væsentligt mindre gene for bygherren end én betydningsfuld mangel. Det samlede antal restmangler kan dermed ikke tillægges afgørende betydning.<sup>146</sup>

---

<sup>144</sup> Betænkning nr. 1570, 2018, s. 164

<sup>145</sup> Jost Buch, 2022, s. 776

<sup>146</sup> Boesgaard, 2023, s. 413

Der er f.eks. tale om en mindre del restmangler, hvis restmanglerne består i uafsluttede finisharbejder efter afhjælpning af en større mangel.

Hvis den mangel, som bygherren oprindeligt påberåbte sig, er en enkeltstående mangel af banal karakter (f.eks. en løs fodliste), kan entreprenøren formentlig ikke indrømmes et yderligere afhjælpningsforsøg. Dette ud fra en betragtning om, at det er betænkeligt, at entreprenøren ikke allerede ved første afhjælpningsforsøg har formået at afhjælpe en mangel af banal karakter. I sådanne tilfælde kan bygherren derfor berettiget forvente, at entreprenøren ikke vil formå at afhjælpe manglen, selvom denne tildeles endnu et afhjælpningsforsøg.<sup>147</sup>

Den *tredje betingelse* foreskriver, at afhjælpningen af restmanglerne skal iværksættes straks. I vurderingen heraf indgår det, om entreprenøren selv skal forestå afhjælpningen, eller om den skal forestås af en underentreprenør. Hvis entreprenøren selv skal foretage afhjælpningen, følger det forudsætningsvist af AB 18 § 50, stk. 2, at afhjælpningsarbejdet skal iværksættes hurtigst muligt. Hvis det mangelfulde arbejde er udført af en underentreprenør, og denne tidligere har forsøgt at afhjælpe manglen, skal den pågældende underentreprenør selv have mulighed for at afhjælpe de resterende mangler. Som udslag af den loyale samarbejdspligt må entreprenøren, i disse tilfælde, indrømmes en rimelig tillægsfrist til at videregive bygherrens reklamation til sin aftalepart (underentreprenøren).<sup>148</sup> I et sådant tilfælde må fristen *straks* dermed skulle fortolkes mindre restriktivt.

På baggrund af ovenstående lægges det til grund, at entreprenøren kun indrømmes et yderligere afhjælpningsforsøg, hvis betingelserne herfor er opfyldt. I modsat fald får bygherren adgang til at gøre andre mangelsbeføjelser gældende, herunder udbedringsgodtgørelse og afslag i entreprisesummen. Det må dog bemærkes, at entreprenøren altid kan tilbyde bygherren yderligere afhjælpningsforsøg, som bygherren kan vælge at acceptere med den følge, at bygherren mister sine mangelsbeføjelser, hvis manglen afhjælpes.

Det netop anførte om AB 18 § 50, stk. 2 svarer i det væsentligste til reglerne i AB 92 §§ 31, stk. 4 og 32, stk. 4 om mangler, der påvises henholdsvis ved og efter afleveringen. Entreprenøren har således også ét yderligere afhjælpningsforsøg efter AB 92, selvom dette ikke fremgår direkte af ordlyden af

---

<sup>147</sup> Boesgaard, 2023, s. 413

<sup>148</sup> Boesgaard, 2023, s. 412 ff.

bestemmelserne i AB 92. Dette skyldes, at AB 18 § 50, stk. 2 kodificerer retstilstanden efter AB 92.<sup>149</sup> Entreprenørens ret til et yderligere afhjælpningsforsøg er ligeledes i overensstemmelse med KBL § 49, hvorefter sælgeren har ret til flere afhjælpningsforsøg, hvis blot afhjælpningen foretages inden for en given frist og uden ulempe for køberen.<sup>150</sup>

Baggrunden for, at entreprenøren kun har ét yderligere afhjælpningsforsøg efter AB må være, at gentagne eller forsinkede afhjælpningsforsøg kan få betydelige konsekvenser for bygherren. Bygherren har jo netop en interesse i, at afhjælpningen ikke trækker unødigt ud, således at entrepriseprojektet kan afsluttes. Samtidig kan det være tvivlsomt, om entreprenøren overhovedet er i stand til at foretage afhjælpning, hvis han ikke har formået at afhjælpe manglerne efter andet afhjælpningsforsøg.

## 7.5. Udbedringsgodtgørelse

Hvis entreprenøren har misligholdt sin afhjælpningspligt, bortfalder entreprenørens ret til at afhjælpe manglen. I dette tilfælde kan bygherren i stedet kræve, at entreprenøren afholder omkostningerne til, at manglen udbedres af en anden entreprenør, jf. AB 92 §§ 31, stk. 4 og 32, stk. 4 samt AB 18 § 50, stk. 2. Dette betegnes udbedringsgodtgørelse.

*”Bygherren har herefter ret til at lade de påberåbte mangler udbedre for entreprenørens regning (udbedringsgodtgørelse) eller til afslag i enterprisesummen.”*

Bygherrens ret til at kræve udbedringsgodtgørelse udgør en klar undtagelse til hovedreglen om, at entreprenøren både har afhjælpningsret og -pligt. Hvis entreprenøren ikke foretager behørig afhjælpning, består entreprenørens afhjælpningspligt dermed subsidiært i, at entreprenøren skal godtgøre bygherren de afholdte udbedringsomkostninger.<sup>151</sup>

Med hensyn til fastsættelsen af udbedringsgodtgørelsen er udgangspunktet, at godtgørelsen fastsættes til bygherrens *faktiske udbedringsomkostninger*. Dette skyldes, at der er tale om ansvar for misligholdelse af et gensidigt bebyrdende kontraktforhold, og bygherren kan derfor kræve sig stillet som, hvis aftalen var opfyldt kontraktmæssigt (dvs. erstatning efter den positive opfyldelsesinteresse).<sup>152</sup> Det er

---

<sup>149</sup> Betænkning nr. 1570, 2018, s. 164

<sup>150</sup> Ørgaard, 2022, s. 105

<sup>151</sup> Hørlyck, 2022, s. 575

<sup>152</sup> Iversen, 2000, s. 113

en betingelse for, at bygherren kan få godtgjort sine faktisk afholdte udbedringsomkostninger, at omkostningerne er rimelige og sædvanlige.<sup>153</sup> Rimelighedskravet indebærer, at udbedringsgodtgørelsen nedsættes, hvis manglerne kun kan afhjælpes på en sådan måde, at arbejdet bringes i bedre stand. Udbedringsgodtgørelsen nedsættes således, hvis afhjælpningen medfører, at bygherren får nyt for gammelt, jf. T:BB 2019.505 VBA og T:BB 2009.389 VBA.<sup>154</sup>

I **T:BB 2019.505 VBA** var membranen overalt på byggeriets tag mangelfuld. Manglerne var så omfattende, at partiel afhjælpning var umulig, og som led i entreprenørens afhjælpningspligt skulle entreprenøren derfor lægge nyt tag på bygningen. Dette medførte, at tagets levetid blev forlænget, hvorfor der skulle ske fradrag herfor ved fastsættelsen af udbedringsgodtgørelsen.

I **T:BB 2009.389 VBA** var gulvet i en fødevareproduktionshal ikke blevet overfladebehandlet som foreskrevet i udbudsmaterialet. Dette medførte, at gulvet var blevet nedbrudt, da gulvbelægningen ikke var resistent over for de rengøringsmidler, hvis anvendelse var nødvendige i en produktionshal, hvor der blev produceret fødevarer. Afhjælpningen indebærer, at bygherren fik et nyt guld, hvorfor gulvets levetid blev forlænget. Udbedringsgodtgørelsen skulle nedsættes, idet bygherren gennem afhjælpningen fik nyt for gammelt.

Bygherren har krav på udbedringsgodtgørelse, uanset om han rent faktisk får manglen afhjulpet af en anden entreprenør, jf. T:BB 2006.57 Ø, hvor bygherren havde krav på udbedringsgodtgørelse, selvom han havde solgt den mangelfulde ejendom videre.<sup>155</sup> At bygherrens krav på udbedringsgodtgørelse består, uanset om der foretages afhjælpning eller ej, forekommer rimeligt. Dette skyldes, at bygherren har modtaget en mangelfuld ydelse, hvis værdi er forringet i forhold til, hvad bygherren berettiget kunne forvente ud fra aftalen. Udbedringsgodtgørelsen fungerer dermed som en kompensation for værdiforringelsen, uanset om bygherren rent faktisk får manglen afhjulpet, eller om han vælger at leve med den. I de tilfælde, hvor bygherren vælger at leve med manglen, fastsættes udbedringsgodtgørelsen ud fra et skøn over, hvad afhjælpningsomkostningerne *ville udgøre*, hvis der var sket behørig afhjælpning.<sup>156</sup> I sådanne tilfælde er der principielt tale om et afslag i entreprisensummen, jf. straks nedenfor.

---

<sup>153</sup> Boesgaard, 2023, s. 415

<sup>154</sup> Jost Buch, 2022, s. 783 f.

<sup>155</sup> Jost Buch, 2022, s. 779

<sup>156</sup> Hørlyck, 2022, s. 595

## 7.6. Afslag i entreprisesummen

Hvis entreprenøren har misligholdt sin afhjælpningspligt, og bygherren *ikke* har krævet udbedringsgodtgørelse, kan bygherren i stedet vælge at kræve et afslag i entreprisesummen. Bygherren kan desuden kræve afslag i entreprisesummen, hvis afhjælpning: 1) er umulig, 2) vil medføre betydelig gene for bygherren, eller 3) er forbundet med uforholdsmæssigt store omkostninger. Dette fremgår af bestemmelserne i AB 92 § 34, stk. 1 og AB 18 § 52, stk. 1.

*”Afhjælper entreprenøren ikke mangler som anført i §§ 48-50, kan bygherren – i stedet for at lade manglerne udbedre for entreprenørens regning – kræve afslag i entreprisesummen. Bygherren har endvidere ret til afslag i entreprisesummen, hvis afhjælpning er umulig eller vil medføre betydelig gene og i tilfældene nævnt i § 51.”*

Bygherrens krav på afslag i entreprisesummen udgør en anden klar undtagelse til hovedreglen om, at entreprenøren har afhjælpningsret og -pligt. Afslagsbeføjelsen er dermed en subsidiær beføjelse i forhold til afhjælpningsbeføjelsen. Dette gælder dog ikke i de tre tilfælde, der er oplistet ovenfor, da bygherren i disse tilfælde kan kræve afslag forud for afhjælpning. Entreprenøren fritages i disse tilfælde for sin afhjælpningspligt, og skal som modsvar hertil betale et afslag i entreprisesummen.

Med hensyn til fastsættelsen af afslaget er udgangspunktet, at dette fastsættes til de omkostninger, der *ville være* forbundet med at afhjælpe manglen, jf. AB 92 § 34, stk. 2 og AB 18 § 52, stk. 2. Afslaget kan således siges at udgøre en slags hypotetisk udbedringsgodtgørelse.<sup>157</sup> Fastsættelsen af et afslag i entreprisesummen afviger fra, hvad der gælder efter almindelige formueretlige regler om afslag. Efter almindelige formueretlige regler fastsættes et forholdsmæssigt afslag som forskellen mellem ydelsens værdi med og uden manglen. I entrepriseforhold er det imidlertid vanskeligt at fastsætte værdiforrindelsen som forskellen mellem den aftalte entreprisesum (dvs. ydelsens værdi uden manglen) og det aftalte arbejdes objektive værdi (dvs. ydelsens værdi med manglen). Dette skyldes, at det er vanskeligt i entrepriseforhold at opgøre en objektiv værdi af arbejdet, idet entrepriser er af forskelligartet karakter.<sup>158</sup> Udgangspunktet om, at afslaget fastsættes til udbedringsomkostningerne, fraviges dog i de tilfælde, hvor afhjælpning er umulig eller forbundet med uforholdsmæssigt store omkostninger, jf. AB 92 § 34, stk. 3 og AB 18 § 52, stk. 3. I disse tilfælde fastsættes afslaget i stedet skønsmæssigt.

---

<sup>157</sup> Jost Buch, 2022, s. 795

<sup>158</sup> Betænkning nr. 1570, 2018, s. 165

*”Hvis afhjælpning af mangler er umulig, og i tilfældene nævnt i § 51, fastsættes afslaget skønsmæssigt.”*

Årsagen til, at afslaget i disse tilfælde fastsættes skønsmæssigt er, at det vil være illusorisk at fritage entreprenøren for at foretage afhjælpning, hvis entreprenøren alligevel skal godtgøre bygherren de faktisk afholdte udbedringsomkostninger. Betænkningerne til AB foreskriver ikke nogen generelle retningslinjer for fastsættelsen af et skønsmæssigt afslag, hvorfor det overlades til de enkelte voldsretter at fastsætte afslaget ud fra et samlet frit skøn.<sup>159</sup>

## 7.7. Sammenfattende om afhjælpning

Ud fra afsnit 7 om afhjælpning kan det sammenfattende anføres, at der efter AB både påhviler entreprenøren en afhjælpningsret og -pligt. Det kan endvidere konstateres, at afhjælpning er den primære mangelsbeføjelse i entreprisforhold, da bygherren som udgangspunkt er forpligtet til at lade entreprenøren foretage afhjælpning, før bygherren kan gøre andre mangelsbeføjelser gældende.

Entreprenørens afhjælpningspligt omfatter som udgangspunkt kun afhjælpning af substansmanglen. Hvis afhjælpning af substansmanglen kræver, at der udføres accessoriske arbejder (herunder destruktive indgreb og efterfølgende rekonstruktion), er entreprenøren dog også forpligtet til at udføre sådanne arbejder. Dette gælder dog ikke, hvis de accessoriske arbejder kræver særlig fagkundskab, som entreprenøren ikke er i besiddelse af. I sådanne tilfælde skal entreprenøren afhjælpe substansmanglen og betale udbedringsgodtgørelse for de accessoriske omkostninger herved.

Med hensyn til tidspunktet for afhjælpning sondres der mellem mangler, der påvises ved og efter afleveringen. Fælles for disse er, at entreprenøren skal afhjælpe manglerne inden for en rimelig frist fastsat af bygherren. Entreprenøren har dog mulighed for at udskyde mangler, der påvises *efter afleveringen* til afhjælpning ved 1-års eftersynet, forudsat at manglerne ikke forværres herved, eller medfører ulempe for bygherren. En sådan mulighed gælder dog ikke for mangler, der påvises ved afleveringen. Hvis entreprenøren ikke har afhjulpet manglerne inden for den frist, som bygherren har fastsat, har entreprenøren efter AB ét yderligere afhjælpningsforsøg, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.

---

<sup>159</sup> Betænkning nr. 1570, 2018, s. 166

Hvis entreprenøren misligholder sin afhjælpningspligt, kan bygherren i stedet kræve udbedringsgodtgørelse eller afslag i entreprisen. Disse beføjelser udgør dermed subsidiære mangelsbeføjelser til den primære mangelsbeføjelse, afhjælpning. Afslagsbeføjelsen har nær sammenhæng med tilfælde, hvor entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder som følge af, at afhjælpning er forbundet med uforholdsmæssigt store omkostninger. Dette skyldes, at bygherren i disse tilfælde er henvist til at kræve et afslag i entreprisen, idet entreprenørens afhjælpningspligt er bortfaldet.

Efter at have gennemgået entreprenørens afhjælpningspligt, opstår spørgsmålet om den nærmere rækkevidde af afhjælpningspligten. Entreprenørens pligt til at foretage afhjælpning fastholdes ikke i alle tilfælde, og det er derfor relevant at afgrænse, hvornår afhjælpningspligten bortfalder efter AB, jf. straks nedenfor.

## 8. Grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt

I overensstemmelse med almindelige obligationsretlige regler om realdebitors forpligtelser, har en entreprenør ikke med kontraktindgåelsen forpligtet sig til at overvinde enhver hindring, der opstår undervejs i byggeprocessen. Der findes en række tilfælde, hvor entreprenøren fritages for sin afhjælpningspligt, og der gælder således grænser for afhjælpningspligten.<sup>160</sup> Dette vil for det første være tilfældet, hvis det er umuligt for entreprenøren at afhjælpe manglen, eller hvis afhjælpningen er forbundet med uforholdsmæssigt store omkostninger (dvs. at offergrænsen er overskredet). Princippet om, at realdebitor kan blive fritaget for sin forpligtelse til naturalopfyldelse, hvis dette er urimeligt byrdefuldt, er velkendt i den almindelige obligationsret. Dette princip spiller imidlertid en mere fremtrædende rolle i entrepriseretten end i andre kontraktformer.<sup>161</sup> Derudover bortfalder entreprenørens afhjælpningspligt, hvis bygherren ikke overholder de tidsmæssige krav til, hvornår manglen skal gøres gældende. Dette omfatter tilfælde, hvor bygherren ikke har reklameret rettidigt.<sup>162</sup>

For at undersøge grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt, vil der i det følgende blive foretaget en analyse af rets- og voldgiftspraksis. Dette sker med henblik på at udlede, hvilke momenter domstolene og voldgiftsretten lægger vægt på ved vurderingen af, om entreprenørens afhjælpningspligt

---

<sup>160</sup> Iversen, 2016, s. 624

<sup>161</sup> Jost Buch, 2022, s. 791

<sup>162</sup> Iversen, 2016, s. 660

bortfalder. For at sikre en systematisk tilgang, behandles først de tilfælde, hvor entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder som følge af, at offergrænsen er overskredet. Herefter behandles det, hvor når entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder, fordi bygherren ikke har reklameret rettidigt.

## 8.1. Offergrænsebestemmelsen i AB

AB indeholder bestemmelser om grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt. Det følger af AB 92 § 33 og AB 18 § 51, at entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder, hvis afhjælpningen er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter.

*”Entreprenørens afhjælpningspligt og bygherrens adgang til at foretage udbedring for entreprenørens regning, jf. §§ 48-50, bortfalder, hvis afhjælpning er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter.”*

Det kan udledes af bestemmelsen, at der gælder en grænse for, hvad entreprenøren kan pålægges at yde, for at opfylde sin afhjælpningspligt. Offergrænsen er overskredet, hvis det ud fra en konkret afvejning vurderes, at afhjælpningsomkostningerne er uforholdsmæssige i forhold til den ulempe, bygherren har ved at skulle leve med manglen.<sup>163</sup> Offergrænsebestemmelsen skal holdes adskilt fra umulighed, som udspringer af et obligationsretligt princip om, at ingen kan forpligtes til det umulige.<sup>164</sup> Modsat dette sigter offergrænsebestemmelsen mod tilfælde, hvor det vil være urimeligt at pålægge entreprenøren at foretage afhjælpning. Det er således ikke en betingelse for, at bestemmelsen finder anvendelse, at det er objektivt umuligt for entreprenøren at foretage afhjælpning.<sup>165</sup>

I relation til offergrænsebestemmelsen er det væsentligt at fastholde udgangspunktet om, at entreprenøren har pligt til at afhjælpe mangler. Offergrænsereglen finder dermed kun anvendelse i undtagelsestilfælde, hvilket også fremhæves i Betænkningen til AB 92.<sup>166</sup>

*”Ved vurdering af afhjælpningspligten og de dermed forbundne udgifter skal der tages udgangspunkt i, at aftaler skal opfyldes, dvs. at entreprenøren har afhjælpningspligt. Bortfald af afhjælpningspligten er således en undtagelsesregel.”*

---

<sup>163</sup> Boesgaard, 2023, s. 415

<sup>164</sup> Andersen, 2020, s. 260

<sup>165</sup> Hørlyck, 2022, 601

<sup>166</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 131

Hensigten med bestemmelsen har dermed ikke været at give entreprenøren en almindelig adgang til at overvælde uforudsete risici og omkostninger på bygherren.<sup>167</sup> Det er således kun under ganske særlige omstændigheder, at offergrænsebestemmelsen kan fritage entreprenøren for den helt grundlæggende afhjælpningspligt. Bestemmelsens karakter af en undtagelsesregel understøttes af den tidligere omtalte kendelse i T:BB 2009.389 VBA, hvor offergrænsen ikke var overskredet, selvom afhjælpning af manglen ville kræve en total omlægning af gulvet. Hvis entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder, medfører dette ikke, at entreprenøren fritages for sit mangelsansvar. Afhjælpningspligten konverteres i stedet til et afslag i entreprisesummen, jf. ovenfor afsnit 7.6 om afslag i entreprisesummen.

Offergrænsebestemmelsen bygger på en betragtning om, at det ikke vil være rimeligt, at entreprenøren skal foretage afhjælpning, hvis dette vil være forbundet med uforholdsmæssigt store omkostninger. I overensstemmelse med den almindelige forudsætningslære, fritages entreprenøren dermed for sin afhjælpningspligt, hvis der foreligger opfyldeshindringer, der falder helt uden for entreprenørens forudsætninger ved aftalens indgåelse.<sup>168</sup> Det vil således ikke være rimeligt at fastholde entreprenørens pligt til at foretage afhjælpning, hvis afhjælpningens økonomiske omfang overstiger de forudsætninger, som entreprenøren med rimelighed kunne forvente ved aftalens indgåelse. I Betænkningen til AB 92 begrundes rimelighedsbetragtningen i, at det er uhensigtsmæssigt at afholde omkostninger til afhjælpning, når omkostningerne er markant større end bygherrens ulempe ved, at der ikke foretages afhjælpning.<sup>169</sup>

*”Det kan ikke betale sig for samfundet, at der bruges ressourcer på afhjælpning, når udgifterne er langt større end tabet ved manglende afhjælpning. I øvrigt er det heller ikke rimeligt, at risikoen øges for, at entreprenøren bryder økonomisk sammen ved at have en ubegrænset afhjælpningspligt.”*

Det har dermed ikke været hensigten med afhjælpningspligten, at entreprenøren reelt ville kunne pålægges så store afhjælpningsomkostninger, at det ville medføre hans økonomiske sammenbrud. Revisionsudvalgets overvejelser forekommer velbegrunder, idet entreprisprojekters komplekse karakter kan medføre, at afhjælpningsomkostningerne andrager betydelige beløb. Dette må ses i sammenhæng med almindelige proportionalitetsbetragtninger, da det ikke ville være proportionalt, hvis

---

<sup>167</sup> Hørlyck, 2022, s. 601

<sup>168</sup> Buch, 2007, s. 187

<sup>169</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 131

entreprenørens afhjælpningspligt reelt kunne resultere i, at entreprenøren blev insolvent. Omvendt kan det ikke have været hensigten med bestemmelsen, at entreprenørens økonomiske formåen skal tillægges vægt ved offergrænsevurderingen, jf. den almindelige pengemangeldoktrin, som foreskriver, at debitor er objektivt ansvarlig for pengemangel. At entreprenøren ikke har likviditet til at foretage afhjælpning, kan således ikke føre til, at han fritages for sin afhjælpningspligt.<sup>170</sup>

Det er som nævnt en betingelse for, at offergrænsen er overskredet, at afhjælpningen er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter. Offergrænsebestemmelsens ordlyd foreskriver, at der ved vurderingen skal tages hensyn til bygherrens interesse i aftalens opfyldelse jf. AB 92 § 33, 2. pkt. og AB 18 § 51, 2. pkt. Bestemmelsen foreskriver dog ikke nogen yderligere retningslinjer for, hvordan det vurderes, om der er tale om uforholdsmæssige udgifter. Af Betænkningen til AB 92 fremgår det, at der skal foretages en konkret vurdering, og at det derfor i sidste instans er voldgiftsrettens vurdering af forholdene, der bliver afgørende. Vurderingen af, om afhjælpningsomkostningerne er uforholdsmæssige, og dermed om offergrænsen er overskredet, beror således på en konkret vurdering.<sup>171</sup>

Det kan udledes af rets- og voldgiftspraksis, at hensynet til bygherrens interesse i aftalens opfyldelse ikke kan stå alene, men skal indgå i en samlet afvejning af flere hensyn. I det følgende vil der blive foretaget en analyse af rets- og voldgiftspraksis med henblik på at udlede, hvilke hensyn, der lægges vægt på ved vurderingen af, om offergrænsen er overskredet. Af systematiske grunde er afsnittet opdelt i to overordnede momenter: 1) afhjælpningsomkostningerne set i forhold til enterprisesummen, og 2) parternes interesser.

### 8.1.1. Afhjælpningsomkostningerne set i forhold til enterprisesummen

Som det fremgår af AB 92 § 33 og AB 18 § 51, er det en betingelse for, at entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder, at afhjælpningen er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter. Henset til, at bestemmelsen som nævnt har karakter af en absolut undtagelse, må det antages, at det kun er markant høje afhjælpningsomkostninger, der vil kunne karakteriseres som *uforholdsmæssige* i bestemmelsens forstand.<sup>172</sup> Bestemmelsen efterlader ingen retningslinjer for, hvordan det vurderes, om afhjælpningsomkostningerne er uforholdsmæssige. Det kan imidlertid udledes af voldgiftspraksis, at

---

<sup>170</sup> Buch, 2007, s. 195

<sup>171</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 131

<sup>172</sup> Buch, 2007, s. 188

der ved vurderingen heraf skal tages udgangspunkt i forholdet mellem afhjælpningsomkostningernes størrelse og den samlede entreprisenum.<sup>173</sup>

I **T:BB 2019.317 VBA** udgjorde afhjælpningsomkostningerne 531.300 kr. svarende til 2 % af entreprisenummen, hvilket ikke var uforholdsmæssigt. Det samme var tilfældet i **T:BB 2009.389 VBA**, hvor afhjælpningsomkostninger på 751.225 kr. ikke var uforholdsmæssige i forhold til en ”betydelig entreprisenum”, og i **KFE 2001.27 VBA**, hvor afhjælpningsomkostninger på 1.000.000 kr. svarende til ca. 71 % af entreprisenummen ikke var uforholdsmæssige.

Det kan vanskeligt udledes nærmere af praksis, hvornår afhjælpningsomkostningerne er uforholdsmæssige alene set i forhold til den samlede entreprisenum. Ved vurderingen af, om offergrænsen er overskredet, kan der således ikke isoleret ses på, hvor stor en del afhjælpningsomkostningerne udgør af den samlede entreprisenum. Dette skyldes, at voldgiftsrettens resultater i de ovenstående kendelser er baseret på de enkelte sagers konkrete omstændigheder, hvor andre momenter ligeledes blev tillagt vægt. Det kan virke overraskende, at voldgiftsretten i **KFE 2001.27 VBA** fandt, at afhjælpningsomkostninger svarende til 71 % af entreprisenummen *ikke* var uforholdsmæssige. Voldgiftsretten vil dog i andre sager kunne nå til det omvendte resultat, idet sagens konkrete omstændigheder som nævnt er afgørende. Det er således ikke muligt at udlede en objektiv målestok for, hvornår afhjælpningsomkostningerne er uforholdsmæssigt store alene set i forhold til entreprisenummens størrelse. De ovennævnte kendelser viser dog, at entreprenørens afhjælpningspligt rækker langt, idet den kan fastholdes, selvom afhjælpningsomkostningerne udgør over halvdelen af entreprisenummens størrelse. Kendelserne afspejler således det klare udgangspunkt om, at entreprenøren har pligt til at afhjælpe mangler.

Der ses imidlertid i voldgiftspraksis at være en tendens til, at afhjælpningsomkostningerne kan være så eksorbitant store, at dette i sig selv er tilstrækkeligt til, at offergrænsen er overskredet.<sup>174</sup> Dette omfatter tilfælde, hvor afhjælpningsomkostningerne andrager så store beløb, at dette ligger helt uden for entreprenørens forudsætninger ved aftalens indgåelse.<sup>175</sup>

I **T:BB 2017.915 VBA** blev afhjælpningsomkostninger på 71 mio. kr. anset for at være uforholdsmæssige. Der var i sagen tale om mangler ved et parkeringsdæk på et storcenter, hvor den aftalte entreprisenum udgjorde 46 mio. kr.

---

<sup>173</sup> Buch, 2007, s. 188

<sup>174</sup> Buch, 2007, s. 187

<sup>175</sup> Jost Buch, 2022, s. 791

I **T:BB 2017.286 VBA** fandt voldgiftsretten, at afhjælpningsomkostninger på 200 mio. kr., (som omtrent svarede til den aftalte enterprisesum), var uforholdsmæssige.

I **T:BB 2017.208 VBA** forelå der mangler, idet entreprenøren havde undladt at foretage opstropning af dybtliggende drænrør i forbindelse med opførelse af et psykiatrisygehus. Voldgiftsretten fandt, at afhjælpning ville være forbundet med uforholdsmæssige udgifter, idet psykiatrisygehuset var opført ovenpå drænrørene.

Med støtte i ovennævnte kendelser gælder der en formodning for, at offergrænsen er overskredet, hvis afhjælpningsomkostningerne beløber sig til meget store millionbeløb. Formodningen må ses i sammenhæng med, at det ikke har været hensigten med afhjælpningspligten, at denne skal gælde ubegrænset, og dermed øge risikoen for entreprenørens økonomiske sammenbrud, jf. ovenfor afsnit 8.1 om offergrænsbestemmelsen i AB. Selvom afhjælpningsomkostningernes størrelse ikke fremgår af den refererede kendelse, T:BB 2017.208 VBA, har disse utvivlsomt været eksorbitant store, da psykiatrisygehuset var opført ovenpå de mangelfulde drænrør. Afhjælpning ville således kræve, at sygehuset skulle nedrives og herefter genopføres.

Det fremgår af retslitteraturen, at det ved vurderingen af, om offergrænsen er overskredet, bør tillægges vægt, hvorvidt manglerne kan tilregnes entreprenøren som uagtsomme.<sup>176</sup> Dette stemmer overens med den obligationsretlige grundsætning om, at en part ikke bør have fordel af sin misligholdelse.<sup>177</sup> I T:BB 2017.208 VBA havde entreprenøren *bevidst* undladt at præstere kontraktmæssig ydelse, men trods dette fandt voldgiftsretten, at offergrænsen var overskredet. Det var alene i forbindelse med fastsættelsen af det skønsmæssige afslag, at det blev tillagt betydning, at entreprenøren bevidst havde undladt at opstroppe de dybtliggende drænrør. Voldgiftsretten anerkendte således offergrænsbestemmelsens formål, og sikrede samtidig, at entreprenøren ikke fik fordel af sin misligholdelse. Det er således tvivlsomt, hvilken vægt voldgiftsretten tillægger entreprenørens uagtsomhed i *offergrænsvurderingen*, da dette i T:BB 2017.208 VBA først blev tillagt vægt ved fastsættelsen af det skønsmæssige afslag.

### 8.1.2. Afvejning af parternes interesser

Ved vurderingen af, om offergrænsen er overskredet, ses der som nævnt på forholdet mellem afhjælpningsomkostningerne og den samlede enterprisesum. Herudover indgår det også i vurderingen, om

---

<sup>176</sup> Jost Buch, 2022, s. 791

<sup>177</sup> Hørlyck, 2022, s. 602

omkostningerne er uforholdsmæssige set i forhold til bygherrens ulempe ved at skulle leve med manglen.<sup>178</sup> Det fremgår som tidligere nævnt direkte af AB 92 § 33, 2. pkt. og AB 18 § 51, 2. pkt., at der skal tages hensyn til bygherrens interesse i aftalens opfyldelse ved vurderingen af, om offergrænsen er overskredet. Bygherreinteressen er således et centralt moment i offergrænsevurderingen.

Det kan overordnet udledes af rets- og voldgiftspraksis, at momentet om bygherrens interesse i aftalens opfyldelse indgår i en samlet hensynsafvejning af parternes modstående interesser. Der skal således ske en afvejning af bygherrens ulempe ved at leve med manglen, over for entreprenørens ulempe ved at skulle foretage omkostningstung afhjælpning. Denne afvejning indebærer en vurdering af, om afhjælpningsomkostningerne står i rimeligt forhold til bygherrens ulempe ved manglerne. Bygherrens ulempe vil typisk være værdimæssig, brugsmæssig eller æstetisk begrundet.<sup>179</sup> Med udgangspunkt i disse momenter, er der foretaget en systematisering af rets- og voldgiftspraksis, som vil blive gennemgået i det følgende.

#### 8.1.2.1. Mangler med væsentlig betydning for den konkrete entreprise

Visse mangler er af så *væsentlig* betydning for den konkrete entreprise, at entreprenørens afhjælpningspligt ikke bortfalder, selvom afhjælpning er forbundet med store omkostninger. Det indgår således i offergrænsevurderingen, hvilken betydning manglen har for den konkrete entreprise. Hvis der foreligger mangler, som har væsentlig betydning for entreprisen, taler dette for, at bygherren kan kræve afhjælpning, selvom afhjælpningsomkostningerne isoleret set er betydelige. Hvis manglerne derimod har mindre betydning for entreprisen, må dette lettere kunne føre til, at offergrænsen er overskredet.

Der foreligger i rets- og voldgiftspraksis flere eksempler på, at en mangel kan have så væsentlig betydning for den konkrete entreprise, at offergrænsen *ikke* er overskredet. Dette gælder uanset, at afhjælpning er forbundet med betydelige omkostninger, idet bygherrens interesse i aftalens opfyldelse i disse tilfælde er tungtvejende.

I **T:BB 2006.101 V** skulle en entreprenør opføre en vaskehal. Gulvet i vaskehallen var behæftet med mangler, idet gulvet ikke var udført med tilstrækkeligt fald. Landsretten lagde til grund, at det er en "*væsentlig egenskab*" ved en vaskehal, at gulvet har et korrekt

---

<sup>178</sup> Buch, 2007, s. 192 f.

<sup>179</sup> Boesgaard, 2023, s. 415

fald, og fandt, at afhjælpningsomkostningerne på 70.000 kr. ikke var uforholdsmæssige. Offergrænsen var dermed ikke overskredet.

I **T:BB 2021.162 VBA** havde en hovedentreprenør forestået udskiftningen af 586 entredøre i et boligkompleks. Det fremgik af udbudsmaterialet, at dørene skulle opfylde specifikke krav til varmeisolering. Voldgiftsretten fandt, at dørene var mangelfulde, idet de ikke levede op til de aftalte krav til isoleringsevnen. Dette medførte, at samtlige 586 entredøre skulle udskiftes, og afhjælpningsomkostningerne hertil udgjorde 4,1 mio. kr. Offergrænsen ansås ikke for at være overskredet, da manglerne havde væsentlig betydning for den konkrete entreprise.

Med støtte i de refererede afgørelser kan det udledes, at bygherrens interesse i aftalens opfyldelse tillægges betydelig vægt, hvis manglen har væsentlig betydning for den konkrete entreprise. I T:BB 2006.101 V lagde landsretten til grund, at det er en væsentlig egenskab ved en vaskehal, at gulvet har et korrekt fald, således at vandet kan løbe fra. Et korrekt gulvfald er ikke nødvendigvis af væsentlig betydning for ethvert byggeri, og dommen understreger således, at der ved offergrænsevurderingen skal tages hensyn til det konkrete byggeri. I T:BB 2021.162 VBA fandt voldgiftsretten ligeledes, at offergrænsen ikke var overskredet, idet manglerne havde væsentlig betydning for den konkrete entreprise. Hertil blev det tillagt vægt, at manglerne havde et betydeligt omfang, da samtlige 586 entredøre ikke opfyldte de specifikke krav, der var foreskrevet i aftalegrundlaget.

Herudover kan det udledes af T:BB 2021.162 VBA, at det indgår i offergrænsevurderingen, om der er aftalt udtrykkelige krav til entreprisen. Dette forekommer velbegrunder, da bygherren berettiget må kunne forvente, at de aftalte krav opfyldes. Det er dog ikke i ethvert tilfælde, at entreprenørens manglende overholdelse af udtrykkeligt foreskrevne krav til entreprisen vil medføre, at offergrænsen ikke er overskredet. I nogle tilfælde kan afhjælpningsomkostningernes størrelse føre til, at offergrænsen er overskredet, selvom der foreligger aftalebrud. Dette var netop tilfældet i den tidligere omtalte T:BB 2023.431 VBA, hvor entreprenøren bevidst havde undladt at opfylde de aftalte krav til lydreduktion, men hvor entreprenørens afhjælpningspligt alligevel bortfaldt, da afhjælpningsomkostningerne var uforholdsmæssige. At udfaldene i de to kendelser, T:BB 2021.162 VBA og T:BB 2023.431 VBA, er forskellige, understøtter, at det beror på en konkret vurdering i den enkelte sag, om offergrænsen er overskredet.

### 8.1.2.2. Mangler af uvæsentlig betydning

På den anden side forekommer det, at mangler kan have *uvæsentlig* betydning for bygherren. Dette giver anledning til at overveje, om bygherren kan fastholde entreprenørens afhjælpningspligt i sådanne tilfælde. Der ses i rets- og voldgiftspraksis en tendens til, at offergrænsen er overskredet, hvis manglen er af uvæsentlig betydning for bygherren. I disse tilfælde må bygherren således nøjes med et afslag i enterprisesummen. Eksempler fra rets- og voldgiftspraksis, hvor offergrænsen var overskredet som følge af manglens beskedne karakter, ses bl.a. i T:BB 2018.527 VBA og T:BB 2013.615 Ø.

I **T:BB 2018.527 VBA** fandt voldgiftsretten, at der forelå mangler ved træbeklædningen på bygningernes facader, idet denne var opsat med varierende afstande og med ujævn sømække. Voldgiftsretten fandt, at dette ikke var håndværksmæssigt korrekt. Manglerne fandtes dog *ikke* at være af en sådan karakter, at udskiftning af bygningernes træbeklædning ville være proportional. Offergrænsen var dermed overskredet, hvorfor entreprenørens afhjælpningspligt bortfaldt.

I **T:BB 2013.615 Ø** skulle en entreprenør opføre et sommerhus. Det var aftalt, at sommerhuset skulle placeres så tæt på strandbeskyttelseslinjen som muligt. Sommerhuset blev imidlertid ved en fejl opført 6,68 meter fra strandbeskyttelseslinjen, hvilket udgjorde en mangel. Værditabet ved, at sommerhuset var placeret for langt fra stranden, blev skønsmæssigt fastsat til 250.000 kr., mens omkostningerne ved at flytte huset ville udgøre knap 1 mio. kr. Henset til manglens karakter fandt landsretten, at det ville være forbundet med uforholdsmæssige udgifter at flytte sommerhuset. Offergrænsen var dermed overskredet, hvorfor afhjælpningspligten bortfaldt.

Afgørelserne viser, at bygherrens interesse i, at manglen afhjælpes, skal underkastes en proportionalitetsvurdering. Manglen kan således være af en sådan karakter, at det vil være uproportionalt at fastholde entreprenørens afhjælpningspligt. I T:BB 2013.615 Ø blev det netop anset for at være uproportionalt at flytte sommerhuset i forhold til bygherrens ulempe ved, at sommerhuset ikke blev flyttet. Landsretten begrundede dette i, at bygherrens værditab ved, at sommerhuset ikke blev flyttet, kun udgjorde 1/4 af omkostningerne ved at flytte sommerhuset. Bygherrens interesse i aftalens opfyldelse kunne således *ikke* opvejes over for entreprenørens ulempe, ved at skulle foretage omkostningstung afhjælpning. Det samme synspunkt gjorde sig gældende i KFE 1994.44 VBA, hvor voldgiftsretten fandt, at revnedannelser i nogle flisegulve kun medførte ubetydelige gener for bygherren, og at bygherrens krav om fuld udbedring derfor var uproportionalt.

Selv i tilfælde, hvor arbejdet afviger fra de aftalte egenskaber, vil offergrænsen være overskredet, hvis manglerne er af uvæsentlig betydning for bygherren. Dette var bl.a. tilfældet i T:BB 2019.315 VBA og T:BB 2018.669 VBA.

I **T:BB 2019.315 VBA** havde entreprenøren monteret 2-lags vinduer i stedet for 3-lagsvinduer, selvom det fremgik af aftalegrundlaget, at der skulle monteres 3-lagsvinduer. Voldgiftsretten lagde til grund, at dette hverken medførte en synlig forskel eller en betydelig forskel i energibesparelsen på de aftalte 3-lagsvinduer og de anvendte 2-lagsvinduer. En total udskiftning af vinduerne ville udgøre ca. 280.000 kr., hvilket ville stå i misforhold til bygherrens ulempe ved, at vinduerne ikke blev udskiftet. Offergrænsen var således overskredet.

I **T:BB 2018.669 VBA** havde entreprenøren anvendt gulvfliser med en tykkelse på 10 cm, hvilket afveg fra den aftalte tykkelse på 9 cm. På trods af afvigelsen fandt voldgiftsretten, at forskellen i tykkelsen ikke havde praktisk betydning for funktionaliteten. Der var derfor ikke tale om en funktionsforringelse, og afvigelsen havde ikke nogen *”reel negativ betydning for bygherren”*. Offergrænsen var dermed overskredet.

Kendelserne viser, at der ved vurderingen af, om manglen har uvæsentlig betydning for bygherren, lægges vægt på følgende: 1) om manglen har praktisk betydning for funktionaliteten, 2) om manglen vil medføre øget forbrug og 3) om manglen medfører en synlig forskel. Disse momenter indgår i en samlet vurdering, hvor der lægges vægt på, om manglen har en reel negativ betydning for bygherren. Hvis manglen ikke har en reel negativ betydning for bygherren, taler dette for, at offergrænsen er overskredet. Dette skyldes, at det i sådanne tilfælde vil være uproportionalt at fastholde entreprenørens afhjælpningspligt.

Et særligt tilfælde foreligger, hvis manglen alene har den betydning, at den medfører en forkortet levetid. I sådanne tilfælde har manglen ikke betydning for entreprisens funktionalitet, men medfører derimod kun, at det mangelfulde materiale skal udskiftes på et tidligere tidspunkt end forventet. Vurderingen af, om offergrænsen er overskredet, beror her på forholdet mellem afhjælpningsomkostningerne og arbejdernes reducerede levetid på grund af materialemanglen.<sup>180</sup>

I **T:BB 2012.110 VBA** skulle en entreprenør bl.a. opføre terrasser ved nogle andelsboliger. Efter afleveringen blev det konstateret, at entreprenøren havde anvendt en anden træsort

---

<sup>180</sup> Jost Buch, 2022, s. 794

end aftalt, idet der var anvendt sibirisk lærk fremfor hårdt træ. Anvendelsen af den forkerte træsort medførte, at terrasserne havde en kortere levetid end forventet. Voldgiftsretten lagde vægt på, at sibirisk lærk kunne anvendes som træbeklædning på terrasserne, og at anvendelsen ikke påvirkede terrassernes funktionalitet. Offergrænsen var derfor overskredet, og bygherren blev tilkendt et afslag i entreprisesummen.

I **T:BB 2011.331 VBA** skulle en hovedentreprenør renovere 639 baderum. Entreprenøren havde i den forbindelse anvendt sandspartelmasse, hvilket ikke var egnet til at blive anvendt i vådrum, idet den ikke var fugtbestandig. Voldgiftsretten lagde til grund, at badeværelsernes levetid var reduceret på grund af anvendelsen af den forkerte spartelmasse. Voldgiftsretten fandt imidlertid, at risikoen for fremtidige skader var begrænset, og at en fuldstændig afhjælpning ville være forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter. Offergrænsen var dermed overskredet, og bygherren blev tilkendt et afslag i entreprisesummen.

Afgørelserne viser, at selvom der foreligger materialemangler, er dette ikke tilstrækkeligt til at fastholde entreprenørens afhjælpningspligt. I disse tilfælde anses bygherrens interesse for at være tilstrækkeligt varetaget gennem et afslag i entreprisesummen, idet bygherren herigennem bliver kompenseret for den forkortede levetid. Voldgiftsretten lægger ved offergrænsevurderingen vægt på, om manglen påvirker arbejdets funktionalitet, og om der er en risiko for, at manglen vil medføre fremtidige skader. Hvis dette ikke er tilfældet, og manglen alene medfører en forkortet levetid for arbejderne, taler dette for, at offergrænsen er overskredet.

### 8.1.2.3. Alternative afhjælpningsmetoder

Et andet moment, der indgår i vurderingen af, om afhjælpningsomkostningerne er uforholdsmæssige er, om der findes alternative afhjælpningsmetoder. Der ses således på, om der findes en alternativ afhjælpningsmetode, som er forbundet med færre afhjælpningsomkostninger. I overensstemmelse med almindelige proportionalitetsbetragtninger kan bygherren ikke kræve, at der anvendes en meget omkostningstung afhjælpningsmetode, hvis der findes en anden billigere metode. Dette skyldes, at det ikke ville være proportionalt, hvis bygherren kunne kræve anvendelse af en bestemt afhjælpningsmetode i tilfælde, hvor der findes en anden mindre byrdefuld afhjælpningsmetode.

I **T:BB 2019.744 VBA** forelå der mangler i form af revnedannelser i betonelementerne på nogle staldmure. Bygherren fremsatte krav om, at totalentreprenøren skulle afhjælpe manglerne ved at udskifte betonelementerne, hvilket ville medføre afhjælpningsomkostninger på 1,5 mio. kr. Voldgiftsretten fandt dog, at udskiftning af elementerne ikke var

nødvendig, og at det var en *"tilstrækkelig og acceptabel"* løsning at udbedre revnedannelserne gennem forstærkningsarbejder. Denne alternative afhjælpningsmetode ville medføre afhjælpningsomkostninger på i alt 650.000 kr., hvilket var markant lavere end afhjælpningsomkostningerne på 1,5 mio. kr. for udskiftning af betonelementerne.

I **T:BB 2023.431 VBA** skulle en hovedentreprenør opføre en tilbygning til en skole. Efter afleveringen af byggeriet konstaterede bygherren mangler, idet de opsatte vægge ikke overholdt de aftalte krav til lydreduktion. Voldgiftsretten fandt, at en fuldstændig afhjælpning af manglerne alene kunne ske ved at udskifte de pågældende betonelementer med nye, der overholdt lydreduktionskravene. En sådan afhjælpning ville være forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter. Hertil fandt voldgiftsretten, at afhjælpning i form af opsætning af forsatsvægge af gips også ville være forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter. Entreprenøren blev dermed fritaget for sin afhjælpningspligt, da offergrænsen var overskredet.

I **T:BB 2018.828 VBA** skulle en totalentreprenør nedrive en ejendom og opføre den på ny. Det blev efterfølgende konstateret, at en af de opførte mure var skæv. Voldgiftsretten fandt, at den skæve mur var mangelfuld, og at en *"fagligt forsvarlig udbedring"* kun kunne ske ved at nedrive den skæve mur og herefter genopbygge den. Den beskedne forskel mellem afhjælpningsomkostningerne med og uden nedrivning af muren medførte, at offergrænsen ikke var overskredet.

Med støtte i T:BB 2019.744 VBA kan det udledes, at bygherren må tåle, at der anvendes en alternativ afhjælpningsmetode, hvis dette er en tilstrækkelig og acceptabel løsning til udbedring af manglerne. Kravet om, at der skal være tale om en tilstrækkelig og acceptabel løsning, må begrundes i en rimelighedsbetragtning om, at bygherren ikke skal finde sig i en ringere afhjælpning af manglen som følge af, at der anvendes en alternativ afhjælpningsmetode. Rimelighedsbetragtningen understøttes af T:BB 2023.431 VBA, hvor voldgiftsretten fandt, at den alternative afhjælpningsmetode (i form af opsætning af forsatsvægge) ville medføre en række øvrige udfordringer, og dermed samlet set være en dårligere løsning for bygherren. Der blev således også i denne sag lagt vægt på, om den alternative afhjælpningsmetode ville være en tilstrækkelig og acceptabel løsning for bygherren, hvilket dog ikke fandtes at være tilfældet. Dette harmonerer også med T:BB 2018.828 VBA, hvor voldgiftsretten lagde vægt på, at afhjælpning uden nedrivning af den skæve mur *ikke* var tilstrækkelig til, at afhjælpningen ville være fagligt forsvarlig.

Samlet kan det konstateres, at der alene kan anvendes en alternativ afhjælpningsmetode, hvis denne er fagligt forsvarlig, og dermed acceptabel for bygherren. Hertil kommer, at bygherren, ud fra almindelige loyalitetsbetragtninger, må være forpligtet til at acceptere en alternativ afhjælpningsmetode, hvis denne er fagligt forsvarlig.

#### 8.1.2.4. Øgede omkostninger til forbrug, vedligeholdelse eller reparation

Et andet moment, som rets- og voldgiftspraksis tillægger vægt ved offergrænsевurderingen er, om manglen alene medfører øgede omkostninger til forbrug, vedligeholdelse eller reparation. I disse tilfælde kan det forekomme uproportionalt at pålægge entreprenøren at foretage fuldstændig afhjælpning, da bygherrens ulempe ved manglen kan imødegås gennem mindre indgribende foranstaltninger. Der skal her foretages en vurdering af, om afhjælpningsomkostningerne står i misforhold til de øgede omkostninger.<sup>181</sup> For at kunne foretage en sådan vurdering, skal der ske en opgørelse af de øgede omkostninger. Udgangspunktet er, at de øgede omkostninger fastsættes skønsmæssigt. Det ses flere steder i rets- og voldgiftspraksis, at der ved opgørelsen anvendes en kapitaliseringsfaktor på 10.<sup>182</sup> Dette var f.eks. tilfældet i den tidligere omtalte T:BB 2019.315 VBA, hvor voldgiftsretten fastsatte de øgede omkostninger ud fra et 10-årigt varmekonsum på grund af anvendelsen af 2-lagsglas fremfor 3-lagsglas.

Hvis afhjælpningsomkostningerne overstiger bygherrens øgede omkostninger til *forbrug*, finder voldgiftsretten ofte, at offergrænsen er overskredet. Dette var bl.a. tilfældet i T:BB 2017.286 VBA og T:BB 2022.433 VBA, hvor afhjælpningsomkostningerne var så store, at de stod i misforhold til bygherrens ulempe ved i fremtiden at skulle betale øgede forbrugsudgifter.

I **T:BB 2017.286 VBA** skulle en entreprenør opføre en facade på en hotelejeendom med ca. 800 værelser. Det fremgik af kontrakten, at U-værdierne for facaderne maksimalt måtte udgøre 0,68 V/m<sup>2</sup>K for at sikre optimalt energimærke for bygningen. Efter opførelsen fandtes U-værdierne imidlertid at udgøre 1,33 V/m<sup>2</sup>K, hvilket udgjorde en væsentlig mangel. Voldgiftsretten fandt, at afhjælpning ville kræve en omlevering af hele entreprisen, som ville være forbundet med omkostninger på ca. 200 mio. kr. Hertil lagde voldgiftsretten til grund, at bygherrens ulempe ved manglerne kunne imødegås ved afholdelse af øgede

---

<sup>181</sup> Buch, 2007, s. 192

<sup>182</sup> Jost Buch, 2022, s. 793

omkostninger til varmemeforbrug, som blev kapitaliseret til ca. 11 mio. kr. Offergrænsen var dermed overskredet.

I **T:BB 2022.433 VBA** skulle entreprenøren renovere en indendørs svømmehal. Vandbehandlingsanlægget var mangelfuldt, da det aftalte effektbehov var overskredet, hvilket medførte en ekstra årlig udgift på 15.000 kr. De øgede omkostninger blev skønmæssigt fastsat til et kapitaliseret beløb på 160.000 kr., mens en udskiftning af vandanlægget ville medføre en samlet udgift på ca. 1,4 mio. kr. Voldgiftsretten fandt, at afhjælpningsomkostninger i denne størrelsesorden stod i misforhold til de øgede omkostninger. Offergrænsen var dermed overskredet.

Kendelserne viser, at det ikke i sig selv er tilstrækkeligt til, at entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder, at ulempen ved manglerne kan imødegås gennem øgede forbrugsudgifter. Det er hertil en yderligere betingelse, at afhjælpningsomkostningerne står i misforhold til bygherrens øgede forbrugsudgifter.<sup>183</sup> Selvom det fremgår direkte af offergrænsbestemmelsen, at bygherrens interesse skal tillægges vægt, illustrerer kendelserne, at der ikke alene skal ses på bygherrens interesse. Der skal således foretages en vurdering af, om bygherrens interesse kan varetages gennem mindre omkostnings-tunge foranstaltninger. Såfremt dette er tilfældet, må proportionalitetsbetragtninger føre til, at entreprenøren fritages for sin afhjælpningspligt. Hvis der omvendt *ikke* består et misforhold mellem afhjælpningsomkostningerne og bygherrens øgede forbrugsudgifter, vil offergrænsen næppe være overskredet. Heraf følger, at offergrænsen alene er overskredet, hvis der er væsentlig forskel mellem de øgede omkostninger og afhjælpningsomkostningerne.

Omvendt kan der forekomme tilfælde, hvor de øgede forbrugsudgifter vil overstige omkostningerne ved at foretage fuld afhjælpning, jf. **T:BB 2022.427 VBA**. I sådanne tilfælde forekommer det indlysende, at voldgiftsretten finder, at offergrænsen *ikke* er overskredet, idet ulempen ved, at der *ikke* foretages afhjælpning, er større end ulemperne ved at foretage afhjælpning.

I **T:BB 2022.427 VBA** skulle en VVS-entreprenør installere og isolere nogle kølerør i forbindelse med opførelsen af en lagerhal. Isoleringen var imidlertid mangelfuld, hvilket medførte et øget varmemeforbrug på ca. 300.000 kr. om året. Voldgiftsretten fandt, at bygherren ville have en kapitaliseret merudgift til varme på 3 mio. kr., hvis entreprenøren ikke foretog supplerende isolering af kølerørene. Afhjælpningsomkostningerne udgjorde ca. 2,25 mio.

---

<sup>183</sup> Buch, 2007, s. 193

kr. Det øgede forbrug ville herved overstige entreprenørens omkostninger ved at foretage afhjælpning, og offergrænsen var derfor ikke overskredet.

I andre tilfælde har voldgiftsretten fastslået, at offergrænsen er overskredet, hvis bygherrens fremtidige udgifter til *vedligeholdelse* og *reparationer* er markant lavere end de omkostninger, der er forbundet med at afhjælpne manglen. Som eksempler herpå kan nævnes T:BB 2024.453.VBA og KFE 2000.34 VBA.

I **T:BB 2024.453 VBA** skulle en hovedentreprenør installere sikkerhedsdøre i en større bebyggelse. Dørene var mangelfulde, da de havde ridser og overfladeskræmmer udover det sædvanlige og forventelige. Voldgiftsretten fandt imidlertid, at manglerne kunne imødegås gennem øget vedligeholdelse og rengøring, og udgifterne hertil blev skønsmæssigt fastsat til 400.000 kr. En omlakering af samtlige døre ville stå i misforhold til bygherrens ulempe ved manglerne, og offergrænsen var derfor overskredet.

I **KFE 2000.34 VBA** skulle en entreprenør forestå renoveringen af et svømmeanlæg. Entreprenøren anvendte i den forbindelse uarmeret mørtel i stedet for armeret beton, hvilket udgjorde en mangel. Skønsmanden fandt, at manglen højst kunne føre til en begrænset revnedannelse, og at disse kunne imødegås ved løbende reparationer. Voldgiftsretten lagde til grund, at omkostningerne til fuld afhjælpning udgjorde 820.000 kr., hvilket var uforholdsmæssigt i forhold til den beskedne ulempe, som manglerne påførte bygherren. Offergrænsen var dermed overskredet, og bygherren blev i stedet tilkendt et skønsmæssigt afslag.

Samlet kan det konstateres, at voldgiftsretten er tilbøjelige til at anse offergrænsen for overskredet, hvis bygherrens ulempe ved manglen, i stedet for afhjælpning, kan imødegås gennem øgede omkostninger til forbrug, vedligeholdelse eller reparation. Det er utvivlsomt, at bygherren har en klar interesse i, at manglen afhjælpes, idet bygherren har en berettiget forventning om, at byggeriet afleveres kontraktmæssigt. Hvis afhjælpningsomkostningerne står i klart misforhold til bygherrens ulempe ved manglen, finder voldgiftsretten imidlertid ofte, at bygherrens interesse er tilstrækkeligt varetaget gennem et afslag i entreprisensummen. Det kan hertil anføres, at det forekommer rimeligt at anse offergrænsen for overskredet i tilfælde, hvor manglen kan imødegås på en mindre indgribende måde. Dette stemmer overens med den almindelige loyalitetspligt, som pålægger parterne i et gensidigt bebyrde kontraktforhold at undgå unødvendige fordyrelser.<sup>184</sup>

---

<sup>184</sup> Boesgaard, 2023, s. 270 f.

#### 8.1.2.5. Æstetiske mangler

Vurderingen af, om offergrænsen er overskredet, antager en særlig karakter, hvis manglen alene har æstetisk betydning.<sup>185</sup> Sådanne mangler har ikke betydning for, om byggeriet kan anvendes til sit formål, men alene for byggeriets udseende. Dette rejser spørgsmålet om, hvorvidt æstetiske mangler kan begrunde, at entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder. Ud fra rets- og voldgiftspraksis beror offergrænsevurderingen her på en afvejning af afhjælpningsomkostningernes størrelse over for bygherrens ulempe ved, at byggeriet har et uheldigt æstetisk udtryk.

I tidligere voldgiftspraksis har der været en tilbøjelighed til at afskære eller nedsætte bygherrens krav på afhjælpning af æstetiske mangler, selvom bygherren ved aftalens indgåelse udtrykkeligt havde lagt vægt på et bestemt æstetisk udtryk.<sup>186</sup>

I **KFE 1997.5 VBA** havde en entreprenør opsat et loft i en tilbygning. Loftet var mangelfuldt, idet tagkassetterne var placeret på tværs i stedet for på langs. Voldgiftsretten fandt, at en udskiftning af loftet *"vil stå i misforhold til ulempen ved, at loftet i tilbygningen fremtræder anderledes end loftet i den eksisterende bygning."* Offergrænsen var derfor overskredet, og bygherren blev tilkendt et afslag i enterprisesummen.

I **T:BB 1998.321 VBA** skulle en entreprenør renovere en række andelsboliger, hvilket indebar, at en lang række stålemner skulle males. Efter afleveringen blev det konstateret, at malingen på stålemnerne skallede af. Dette skyldtes, at entreprenøren havde anvendt pulvermaling uden at foretage behørig forbehandling. Voldgiftsretten lagde til grund, at bygherren ved aftalens indgåelse havde lagt vægt på, at han ønskede et bestemt æstetisk udtryk, da formålet med renoeringen var at give andelsboligerne *"et arkitektonisk løft."* Voldgiftsretten tilkendte bygherren en godtgørelse på 1 mio. kr. for udgifterne til reparation, selvom reparationen ikke ville give bygherren det resultat, som bygherren havde forudsat ved aftalens indgåelse.

Denne ældre voldgiftspraksis viser, at voldgiftsretten tidligere var tilbøjelig til at lade entreprenørens afhjælpningspligt bortfalde, hvis der alene forelå æstetiske mangler. Bygherrens interesse blev dermed anset for at være tilstrækkeligt varetaget gennem et afslag i enterprisesummen. Kendelsernes udfald synes at være præget af en tankegang om, at en æstetisk mangel generelt er af *uvæsentlig betydning* for bygherren. Dette kan forekomme vidtgående, særligt i tilfælde, hvor bygherren

---

<sup>185</sup> Jost Buch, 2022, s. 794

<sup>186</sup> Buch, 2007, s. 195 f.

udtrykkeligt har lagt vægt på et bestemt æstetisk udtryk som netop var tilfældet i T:BB 1998.321 VBA. Dette skyldes, at bygherren i sådanne tilfælde har gjort entreprenøren opmærksom på, at et bestemt visuelt udtryk er af væsentlig betydning for bygherren. Ud fra almindelige forudsætningsbetragtninger må bygherren således berettiget kunne forvente, at bygningen har det aftalte æstetiske udtryk.

Nyere voldgiftspraksis synes imidlertid at tage afstand fra ældre voldgiftspraksis, idet voldgiftsretten, i højere grad end tidligere, fastholder entreprenørens afhjælpningspligt i tilfælde af æstetiske mangler.<sup>187</sup> Voldgiftsretten foretager således en mere restriktiv vurdering af, om offergrænsen er overskredet, jf. T:BB 2001.415 VBA og T:BB 2003.91 VBA.

I **T:BB 2001.415 VBA** skulle en totalentreprenør lægge et tag, der skulle have *"en organisk overflade med smuk patina"* som beskrevet i tagproducentens brochuremateriale. Taget viste sig at være mangelfuldt, idet taget i stedet fremstod som en skinnende overflade af rustfrit stål. Voldgiftsretten fandt, at *"i en situation som den foreliggende, hvor manglen ved det leverede tagmateriale har bevirket, at en afgørende forudsætning for bygherrens valg af tagmateriale er svigtet, findes offergrænsesynspunkter ikke at kunne føre til en nedsettelse af erstatningen, selvom taget i øvrigt er fungibelt."* Voldgiftsretten tilkendte derfor bygherren udbedringsgodtgørelse til omlægning af taget.

I **T:BB 2003.91 VBA** skulle en underentreprenør udføre et gulvarbejde i forbindelse med en ombygning. Efter ibrugtagning opstod der dog en række langs- og tværgående revner i gulvet som følge af mangelfuld fugning. Voldgiftsretten lagde til grund, at der var tale om en håndværksmæssig udførelsesfejl, som kunne henføres til underentreprenøren. Hertil fandt voldgiftsretten, at bygherren *"både af æstetiske og af holdbarhedsmæssige grunde har krav på en fuldstændig udskiftning af gulvet"*. Dette gjaldt selvom *"de langs- og tværgående revner isoleret set vil kunne udbedres uden en fuldstændig udskiftning af gulvet"*. Offergrænsen var derfor ikke overskredet.

I nyere voldgiftspraksis fastholder voldgiftsretten dermed som udgangspunkt entreprenørens afhjælpningspligt, selvom der alene er tale om æstetiske mangler. Offergrænsebetragtninger kan dog fortsat medføre, at entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder, selvom der kun foreligger æstetiske mangler, jf. T:BB 2018.669 VBA. I kendelsen havde entreprenøren anvendt fliser, der var 1 cm for tynde, men bygherrens krav om omlægning af fliserne blev afvist, idet manglen havde uvæsentlig betydning.

---

<sup>187</sup> Buch, 2007, s. 196 f.

Voldgiftsretten lagde hertil vægt på, at: *”de anvendte fliser i praksis er acceptable, og at forskellen i tykkelsen i forhold til det aftalte ikke har mærkbar betydning for flisebelægningens funktion eller holdbarhed”*. Kendelsen illustrerer, at en æstetisk mangel kan være af så ringe betydning, at denne ikke kan begrunde et krav om afhjælpning, men alene et afslag i entreprisesummen. Dette vil særligt være tilfældet, hvis entreprisen, trods den æstetiske mangel, kan anvendes til sit formål. Det må dog formodes, at voldgiftsretten i fremtiden vil være tilbageholdende med at lade entreprenørens afhjælpningspligt bortfalde, selvom der alene foreligger æstetiske mangler. Dette skyldes, at afhjælpningspligten er en helt grundlæggende beføjelse i entrepriseretten, hvor hensynet til bygherrens interesse i aftalens opfyldelse er tungtvejende. Det forventes således kun at være i tilfælde, hvor manglen f.eks. ikke har nogen særlig betydning for entreprisens funktion eller holdbarhed, at offergrænsen kan anses for at være overskredet. Disse betragtninger må begrundes i, at æstetiske mangler ikke skal underkastes en lempeligere bedømmelse end andre mangler.

## 8.2. Bygherrens reklamation

Ud over at entreprenørens afhjælpningspligt kan bortfalde som følge af, at offergrænsen er overskredet, kan bygherrens passivitet ligeledes medføre, at afhjælpningspligten bortfalder. Det følger af AB 92 § 32, stk. 2 og AB 18 § 49, stk. 2, at bygherren skal reklamere, hvis han vil bevare retten til at gøre mangelsbeføjelser gældende. Bygherrens manglende eller forsinkede reklamation kan således medføre, at entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder, idet bygherren mister retten til at gøre mangelsbeføjelser gældende.<sup>188</sup> Dette er i overensstemmelse med de almindelige obligationsretlige regler om, at den aftalepart, der ønsker at gøre en misligholdelsesbeføjelse gældende, skal gøre den misligholdende part opmærksom herpå inden for en vis tid. I modsat fald bortfalder retten til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende ud fra almindelige passivitetsbetragtninger.<sup>189</sup>

Dette rejser spørgsmålet om, hvilke krav, der stilles til bygherrens reklamation samt, hvornår bygherrens manglende eller forsinkede reklamation medfører bortfald af bygherrens mangelsbeføjelser, herunder afhjælpningsbeføjelsen.

---

<sup>188</sup> Iversen, 2016, s. 660

<sup>189</sup> Andersen, 2020, s. 338

### 8.2.1. Krav til reklamationen

Førend det er relevant at undersøge, hvornår bygherren skal reklamere, skal det indledningsvist belyses, hvilke indholdsmæssige krav, der stilles til reklamationen. Dette skyldes, at både de tidsmæssige og indholdsmæssige krav skal være opfyldt for, at reklamationen får retsvirkning.

Det kan udledes af rets- og voldgiftspraksis, at bygherrens reklamation skal være konkret og angive det forhold, der påberåbes som en mangel. Dette indebærer dog ikke, at bygherren skal angive det forhold, som er årsag til manglen, jf. U 2000.1933 H, hvor det var tilstrækkeligt, at bygherren i sin reklamation angav ”*utæt tag*”.<sup>190</sup> Det må anses for rimeligt, at bygherren ikke skal angive årsagen til manglen, da det ofte kræver destruktive indgreb eller sagkyndige undersøgelser at finde frem til årsagen, hvilket ikke kan kræves af bygherren.<sup>191</sup> Der er imidlertid ikke tvivl om, at bygherrens reklamation skal være så konkret, at manglen på rimelig vis kan identificeres, jf. T:BB 2003.70 VBA og T:BB 2024.453 VBA.

I **T:BB 2003.70 VBA** fandt voldgiftsretten, at bygherrens reklamation over vandindtrængning ét sted var tilstrækkelig til, at reklamationen også omfattede vandindtrængning et andet sted. Der blev lagt vægt på, at begge forhold kunne henføres til den samme mangel ved tagkonstruktionen, som havde medført vandindtrængningen.

Det omvendte forelå i **T:BB 2024.453 VBA**, hvor bygherrens reklamation over ”*mange mangler*” ikke var tilstrækkelig til, at manglen på rimelig vis kunne identificeres.

Det er ikke en betingelse, at bygherren i reklamationen angiver, hvilken mangelsbeføjelse, der gøres gældende, hvorfor en neutral reklamation er tilstrækkelig.<sup>192</sup> I entreprisforhold er afhjælpning dog som nævnt den primære mangelsbeføjelse, hvorfor afhjælpning ofte vil være den relevante beføjelse i tilfælde af mangler.

Det fremgår af AB 92 § 32, stk. 2 og AB 18 § 49, stk. 2, at bygherrens reklamation skal være skriftlig. Skriftlighedskravet udgør imidlertid ikke en gyldighedsbetingelse, hvorfor der alene er tale om en ordensforskrift af bevismæssig betydning. Dette støttes på det grundlæggende princip inden for entrepriseretten om, at *realia* går forud for *formalia*. Det er således ikke en betingelse for, at bygherren

---

<sup>190</sup> Boesgaard, 2023, s. 408

<sup>191</sup> Entrepriseretten, 2016, s. 660

<sup>192</sup> Iversen, 2016, s. 660

har afgivet en behørig reklamation, at denne er skriftlig. Hvis bygherren ikke afgiver en skriftlig reklamation, kan dette dog komme bygherren bevismæssigt til skade, da bygherren kan have svært ved at bevise, at han har afgivet behørig reklamation.<sup>193</sup>

## 8.2.2. Reklamationsfristerne i AB

Reklamationsfristerne i AB sætter de tidsmæssige grænser for, hvornår bygherren skal reklamere over en mangel. Bestemmelserne om bygherrens reklamation har til formål at beskytte entreprenøren mod sene mangelskrav, da entreprenørens mulighed for at bevise, at manglen ikke kan henføres til ham, forringes, jo længere tid der går, før bygherren reklamerer. For bygherren indebærer reklamationsreglerne omvendt, at der stilles høje krav til en grundig gennemgang af arbejdet ved afleveringsforretningen samt til den efterfølgende håndtering af mangler.<sup>194</sup> I det følgende gennemgås henholdsvis den relative og absolutte reklamationsfrist efter AB.

### 8.2.2.1. Den relative reklamationsfrist

Det følger af AB 92 § 32, stk. 2 og AB 18 § 49, stk. 2, at bygherren skal reklamere over mangler, der påvises *efter afleveringen*, inden rimelig tid efter, at bygherren har eller burde have opdaget manglerne. Bestemmelsen er udtryk for den relative reklamationsfrist, der løber fra det tidspunkt, hvor bygherren fik eller burde have fået kendskab til manglen.

*”Bygherren kan kun påberåbe sig sådanne mangler, hvis entreprenøren har fået skriftlig meddelelse herom inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget.”*

Det fremgår derimod ikke direkte af AB, hvornår bygherren skal reklamere over mangler, der påvises *ved afleveringen*. Det er fast antaget i retslitteraturen, at bygherren ved afleveringen har en lige så streng undersøgelses- og reklamationspligt, som løsørekøberen i handelskøb efter KBL §§ 51 og 52. Efter KBL § 52 skal løsørekøberen i handelskøb reklamere straks eller uden ugrundet ophold. I entrepriseforhold kan det dog ikke kræves, at bygherren skal reklamere straks, da det er vanskeligere at overskue et byggearbejde end en løsøregenstand. Det er derfor antaget, at bygherren skal reklamere uden ugrundet ophold efter, at han opdagede eller burde have opdaget manglen. Udtrykket uden

---

<sup>193</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 60

<sup>194</sup> Bech-Bruun, 2025

ugrundet ophold svarer til udtrykket inden rimelig tid.<sup>195</sup> Når reklamationsfristen inden rimelig tid omtales i det følgende, gælder det samme således for reklamationsfristen uden ugrundet ophold.

Reklamationsfristen *inden rimelig tid* udgør en retlig standard, hvorfor længden af reklamationsfristen er upræcis.<sup>196</sup> En ordlydsfortolkning af *inden rimelig tid* lægger op til, at der skal foretages en rimelighedsvurdering ved fastlæggelsen af den nærmere udstrækning af reklamationsfristen. Der skal i den forbindelse tages udgangspunkt i sagens konkrete omstændigheder, da disse bliver afgørende for, hvornår en reklamation kan anses for at være afgivet inden *rimelig* tid. Ved vurderingen af, om reklamationen er rettidig, tillægges det vægt, om bygherrens passivitet har forringet entreprenørens retsstilling. Dette vil f.eks. være tilfældet, hvis reklamationen er afgivet så sent, at den entreprenør, der er ansvarlig for manglen, fortaber sin mulighed for at videreføre kravet mod sin aftalepart (f.eks. en underentreprenør). Derudover kan en sen reklamation få den konsekvens, at manglen har videreudviklet eller spredt sig negativt, og det forekommer ikke rimeligt, hvis entreprenøren skal bære risikoen for sådanne forhold. Særligt i de tilfælde, hvor bygherren har haft mulighed for at reklamere over manglen tidligere, må det formodes, at sådanne negative konsekvenser for entreprenøren vil tale for, at der ikke er reklameret inden rimelig tid.<sup>197</sup>

#### 8.2.2.1.1. Tidsforløbet mellem bygherrens kendskab til manglen og reklamationens afgivelse

Voldgiftsretten har adskillige gange taget stilling til den nærmere udstrækning af reklamationsfristen. Et naturligt udgangspunkt for vurderingen af, om der er reklameret inden rimelig tid er, hvor lang tid, der er forløbet mellem, at bygherren fik kendskab til manglen og til, at reklamationen blev afgivet. En undersøgelse af praksis viser, at der vanskeligt kan udledes en mere præcis reklamationsfrist, da reklamationsfristens længde afgøres ud fra sagens konkrete omstændigheder, jf. T:BB 2023.219 VBA og T:BB 2021.135 VBA.

I **T:BB 2023.219 VBA** blev der konstateret mangler ved et gulvvarmeanlæg omkring julen 2018, idet gulvvarmeanlægget tabte vand. Voldgiftsretten lagde til grund, at de mails, der i månederne herefter blev udvekslet mellem parterne, ikke udgjorde en behørig reklamation. Det var først den 1. september 2020, at der blev afgivet en behørig reklamation. Voldgiftsretten fandt, at en reklamation på dette tidspunkt ikke var afgivet inden rimelig tid. En

---

<sup>195</sup> Hørlyck, 2022, s. 584

<sup>196</sup> Bech-Bruun, 2025

<sup>197</sup> Boesgaard, 2023, s. 407

reklamation, der var afgivet ca. 2 år efter manglen blev konstateret, var dermed ikke rettidig.

I **T:BB 2021.135 VBA** forelå der mangler ved nogle badekabiner. Badekabinerne blev undersøgt i februar 2016, hvor manglerne burde være blevet opdaget, men der blev først reklameret i september 2016. Reklamationen, der var afgivet 7 måneder efter, at manglen blev opdaget, var ikke rettidig.

Selvom det ikke kan udledes mere præcist, hvad der forstås ved *inden rimelig tid*, må tidsforløbet fra manglen opdages til, at der reklameres, dog kunne tillægges selvstændig betydning. Hvis bygherren forholder sig passivt i længere tid, kan bygherren således fortabe sin ret til at gøre manglen gældende.<sup>198</sup> Der kan imidlertid ikke være tvivl om, at den nærmere fastlæggelse af reklamationsfristens længde beror på en konkret afvejning af sagens omstændigheder. Dette understøttes af **T:BB 2010.775 VBA**, hvor en reklamation, der var afgivet 2,5 år efter afleveringen af et forbrændingsanlæg, var rettidig. Dette skyldtes, at det først var på dette tidspunkt, at det var muligt at teste anlæggets partikelemission, og dermed opdage manglen.<sup>199</sup>

#### 8.2.2.1.2. Manglens karakter

Et andet moment, som voldgiftsretten lægger vægt på ved vurderingen af, om der er reklameret inden rimelig tid, er manglens karakter (dvs. om manglen er synlig eller skjult). Dette skyldes, at manglens karakter har betydning for, hvor hurtigt bygherren har mulighed for at reagere. Bygherrens reklamationspligt omfatter kun synlige mangler, som bygherren umiddelbart kan konstatere ved en besigtigelse af byggeriet. Bygherren har således ikke pligt til at iværksætte særlige undersøgelser (herunder f.eks. opmålinger) med henblik på at undersøge, om der foreligger en mangel. Vurderingen af, hvilke mangler, der anses for at være synlige for bygherren, foretages efter en professionsnorm, og der ses således på, om manglerne ville være synlige for en fagmand. Dette gælder dog kun, hvis bygherren selv er sagkyndig eller har antaget sagkyndig bistand, da vurderingen ellers vil blive foretaget ud fra en almindelig culpa-bedømmelse.<sup>200</sup>

---

<sup>198</sup> Bech-Bruun, 2025

<sup>199</sup> Hørlyck, 2022, s. 582 ff.

<sup>200</sup> Jost Buch, 2022, s. 766

Mangler, der er synlige på afleveringstidspunktet skal som det klare udgangspunkt påtales ved afleveringsforretningen eller meget hurtigt derefter.<sup>201</sup> For disse mangler gælder der således strenge krav til, hvor hurtigt bygherren skal reklamere.<sup>202</sup> Omvendt gælder det for skjulte mangler, at bygherren indrømmes længere tid til at konstatere manglen og dermed reklamere over den, jf. T:BB 2016.856 VBA.

I **T:BB 2016.856 VBA** var der reklameret for sent over synlige mangler, men rettidigt over skjulte mangler. Vedrørende de *synlige mangler* fandt voldgiftsretten, at der *ikke* var reklameret inden rimelig tid, idet byggeriet blev afleveret i november 2007, og der først blev reklameret i maj 2012 (ved 5-års gennemgangen). Der blev reklameret over de *skjulte mangler* i august 2012, hvor bygherren fik kendskab til manglerne, og voldgiftsretten fandt derfor, at der var reklameret inden rimelig tid.

I **T:BB 2020.641 VBA** reklamerede bygherren først over manglende rengøring 3 måneder efter afleveringen. Voldgiftsretten fandt, at manglen var synlig allerede på afleveringstidspunktet, hvorfor reklamationen *ikke* var rettidig.

I **T:BB 2022.189 VBA** forelå der mangler ved nogle rør, der var umiddelbart synlige ved afleveringsforretningen. Bygherren reklamerede imidlertid først over manglerne 8 måneder efter, at han havde fået kendskab til manglen. Reklamationen var derfor ikke rettidig.

Kendelserne understreger, at reklamationsfristen løber fra det tidspunkt, hvor bygherren fik kendskab til manglen. Det forekommer derfor naturligt, at bygherren skal reklamere inden for kortere tid, hvis manglen er synlig, end hvis manglen er skjult. Hvis bygherren ikke påberåber sig en mangel, der var synlig ved afleveringsforretningen, får dette bevismæssig betydning. Dette skyldes, at det er vanskeligt for bygherren efterfølgende at bevise, at manglen faktisk var til stede på afleveringstidspunktet.<sup>203</sup> Bygherren kan således risikere at miste sine mangelsbeføjelser, hvis han ikke reklamerer meget hurtigt over mangler, der var synlige på afleveringstidspunktet.<sup>204</sup> Samlet kan det anføres, at reklamationsfristen inden rimelig tid skal fortolkes mere restriktivt for mangler, der var synlige på afleveringstidspunktet end for mangler, der var skjulte på dette tidspunkt.

---

<sup>201</sup> Severin, 2026, s. 7

<sup>202</sup> Bech-Bruun, 2025

<sup>203</sup> Jost Buch, 2022, s. 758

<sup>204</sup> Hørlyck, 2022, s. 583

### 8.2.2.2. Den absolutte reklamationsfrist

Efter at have behandlet den relative reklamationsfrist er det relevant at undersøge den absolutte tidsmæssige grænse for entreprenørens mangelsansvar. Det følger af AB 92 § 36, stk. 1 og AB 18 § 55, stk. 1, at bygherrens mangelskrav mod entreprenøren skal fremsættes senest 5 år efter arbejdets aflevering. Efter AB er entreprenørens mangelsansvar således tidsmæssigt begrænset til 5 år efter afleveringen, hvilket udgør den absolutte reklamationsfrist.<sup>205</sup>

*”Bygherrens krav mod entreprenøren som følge af mangler skal fremsættes senest 5 år efter arbejdets aflevering. Efter dette tidspunkt kan bygherren ikke rejse krav mod entreprenøren.”*

Det 5-årige mangelsansvar indebærer imidlertid ikke en ubegrænset ret for bygherren til at påberåbe sig samtlige mangler, der konstateres efter afleveringsforretningen. Bygherrens adgang til at påtale mangler efter afleveringen gælder kun, hvis manglen ikke var eller burde have været konstateret tidligere. Den relative reklamationsfrist løber således sideløbende med den absolutte reklamationsfrist. Den absolutte reklamationsfrist indebærer, at bygherren er afskåret fra at gøre mangler gældende efter udløbet af 5-års fristen uanset, hvornår manglen opdages. Den 5-årige reklamationsfrist gælder, selvom manglerne har været skjulte i hele perioden.<sup>206</sup>

I **T:BB 2010.95 VBA** forelå der en skjult mangel i form af fugt i en tagkonstruktion. Afleveringsforretningen blev afholdt i oktober 1998, og bygherren reklamerede over manglen i april 2004. Voldgiftsretten fandt, at 5-års fristen var udløbet, hvorfor bygherren var afskåret fra at gøre manglen gældende. Dette selvom manglen var skjult i hele 5-års perioden.

Det 5-årige mangelsansvar udgør en fravigelse fra den almindelige forældelsesfrist på 10 år efter forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 4.<sup>207</sup> Den forkortede ansvarsperiode i entreprisforhold forekommer velbegrunderet, idet entreprenøren har en berettiget interesse i ikke at blive mødt med mangelskrav i en meget lang periode efter afleveringen, hvor bevisforholdene kan være forringet. Ansvarsperioden bidrager således til at sikre en effektiv håndtering af mangler, idet bygherren tilskyndes til at undersøge, om der foreligger mangelfulde forhold inden for en relativt kort periode.<sup>208</sup>

---

<sup>205</sup> Iversen, 2016, s. 663

<sup>206</sup> Boesgaard, 2023, s. 433

<sup>207</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1238 af den 09-11-2015

<sup>208</sup> Betænkning nr. 1246, 1993, s. 136 ff.

Hvis bygherren ikke reklamerer inden for den 5-årige ansvarsperiode efter AB, bortfalder entreprenørens afhjælpningspligt, og manglen kan herefter ikke længere gøres gældende. Den absolutte reklamationsfrist afskærer dermed endeligt bygherren fra at gøre mangelskrav gældende.

### 8.3. Sammenfattende om grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt

På baggrund af afsnit 8 kan det overordnet konstateres, at entreprenørens afhjælpningspligt ikke gælder ubegrænset, men derimod er underlagt en række væsentlige begrænsninger. Entreprenørens pligt til at foretage afhjælpning bortfalder, hvis: 1) afhjælpning er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter, eller 2) bygherren ikke har reklameret rettidigt.

Efter offergrænsebestemmelsen i AB bortfalder entreprenørens afhjælpningspligt, hvis afhjælpningsomkostningerne er uforholdsmæssigt store. Offergrænsebestemmelsen er udtryk for en økonomisk grænse for, hvor langt entreprenørens afhjælpningspligt rækker. Det kan udledes af voldgiftspraksis, at der ved vurderingen af, om afhjælpningsomkostningerne er uforholdsmæssigt store, skal tages udgangspunkt i forholdet mellem afhjælpningsomkostningerne og entreprisen summens størrelse. Dette moment kan imidlertid ikke stå alene, da det fremgår af offergrænsebestemmelsen, at der ligeledes skal tages hensyn til bygherrens interesse i aftalens opfyldelse. Hensynet til bygherrens interesse skal indgå i en samlet hensynsafvejning af parternes modstående interesser. Bygherrens ulempe ved at skulle leve med manglen, skal således afvejes over for entreprenørens ulempe, ved at skulle foretage omkostningstung afhjælpning. Der kan hertil udledes en række momenter af praksis, som indgår i vurderingen. Disse momenter er 1) om manglen har væsentlig betydning for den konkrete entreprise, 2) om manglen er af uvæsentlig betydning for bygherren, 3) om der findes alternative afhjælpningsmetoder, 4) om manglen medfører øgede omkostninger til forbrug, vedligeholdelse eller reparation, og 5) om manglen alene er af æstetisk betydning. Momenterne indgår i en samlet vurdering af, om afhjælpningsomkostningerne er uforholdsmæssige, og der kan derfor ikke foretages en isoleret vurdering på baggrund af blot et af momenterne.

Entreprenørens afhjælpningspligt kan herudover bortfalde, hvis bygherren ikke har reklameret rettidigt over manglen. I modsætning til offergrænsebestemmelsen omfatter dette således tilfælde, hvor afhjælpningspligten bortfalder som følge af bygherrens forhold. Efter AB opereres der både med en relativ og en absolut reklamationsfrist. Efter den relative reklamationsfrist skal bygherren reklamere

inden rimelig tid efter, at han opdagede eller burde have opdaget manglen. Den absolutte reklamationsfrist foreskriver derimod, at bygherren skal reklamere over manglen senest 5 år efter afleveringen. Idet reklamationsfristerne løber sideløbende, skal bygherren overholde begge reklamationsfrister for at bevare sit mangelskrav, og dermed retten til at kræve afhjælpning.

## 9. Konklusion

Nærværende speciale har undersøgt grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt efter AB 92 og AB 18. Det kan overordnet konkluderes, at det klare udgangspunkt i entrepriseretten er, at entreprenøren har ret og pligt til at afhjælpe mangler ved det udførte arbejde. Dette udgangspunkt er imidlertid ikke uden modifikationer, idet AB-vilkårene indeholder bestemmelser, der sætter grænser for entreprenørens afhjælpningspligt.

Det er en grundlæggende forudsætning for, at det overhovedet bliver relevant at undersøge entreprenørens afhjælpningspligt, at der foreligger en mangel efter mangelsbegrebet i AB. Entrepriseretlige mangler forekommer typisk i form af enten udførelses- eller materialemangler. Efter AB foreligger der en udførelsesmangel, hvis *arbejdet* ikke er som aftalt, fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med bygherrens eventuelle anvisninger. Herudover foreligger der en materialemangel, hvis *materialerne* ikke er som aftalt og af sædvanlig god kvalitet. Efter det funktionelle mangelsbegreb er det yderligere en betingelse for at kunne undersøge entreprenørens afhjælpningspligt, at manglen udløser mangelsbeføjelser for bygherren.

Hvis det konstateres, at der foreligger en mangel efter AB, har entreprenøren som udgangspunkt pligt til at afhjælpe manglen. Dette er et udslag af det almindelige obligationsretlige princip om naturalopfyldelse, hvorefter kreditor kan kræve opfyldelse i overensstemmelse med aftalen. Afhjælpningspligten bidrager således til at sikre bygherrens ret til at opnå det aftalte resultat.

Udgangspunktet om, at entreprenøren har pligt til at afhjælpe mangler, modificeres imidlertid for det første af offergrænsebestemmelsen i AB, som sætter grænser for afhjælpningspligten. Offergrænsebestemmelsen fastslår, at afhjælpningspligten bortfalder, hvis afhjælpning vil være forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter. Det kan konkluderes, at det er et naturligt udgangspunkt for offergrænsevurderingen at sammenholde afhjælpningsomkostningerne med den samlede entreprisenum.

Dette moment kan imidlertid ikke stå alene, idet bygherrens interesse i aftalens opfyldelse ligeledes skal tillægges vægt. Der skal i denne forbindelse foretages en samlet afvejning af parternes interesser. Hertil kan det konkluderes, at der skal foretages en proportionalitetsafvejning, hvor entreprenørens ulempe ved at foretage omkostningstung afhjælpning afvejes over for bygherrens interesse i, at manglen afhjælpes. På baggrund af rets- og voldgiftspraksis kan det konstateres, at der i afvejningen af parternes interesser indgår en række momenter, som tillægges vægt. Disse momenter er: 1) om manglen har væsentlig betydning for den konkrete entreprise, 2) om manglen er af uvæsentlig betydning for bygherren, 3) om der findes alternative afhjælpningsmetoder, 4) om manglen medfører øgede omkostninger til forbrug, vedligeholdelse eller reparation, og 5) om manglen alene er af æstetisk betydning.

Ud fra det første moment, som omfatter tilfælde, hvor manglen har væsentlig betydning for den konkrete entreprise, kan det konstateres, at bygherrens interesse i aftalens opfyldelse i disse tilfælde er tungtvejende. Omvendt kan det konstateres, at offergrænsen lettere vil være overskredet, hvis manglen er af uvæsentlig betydning for bygherren. For så vidt angår momentet om alternative afhjælpningsmetoder, kan det konkluderes, at bygherren ud fra en proportionalitetsbetragtning må finde sig i, at der anvendes en alternativ afhjælpningsmetode. Dette gælder navnlig, hvis den alternative afhjælpningsmetode er forbundet med færre omkostninger for entreprenøren, og samtidig er en tilstrækkelig og acceptabel løsning for bygherren. Endvidere kan det konkluderes, at hvis bygherrens ulempe ved manglen kan imødegås gennem øgede omkostninger til forbrug, vedligeholdelse eller reparation, findes offergrænsen ofte at være overskredet. Dette gælder særligt, hvis de kapitaliserede omkostninger er langt mindre end afhjælpningsomkostningerne, da bygherrens interesse i så fald kan varetages gennem mindre indgribende foranstaltninger. For så vidt angår mangler, der alene er af æstetisk betydning, kan det konkluderes, at der i praksis er sket en udvikling, således at æstetiske mangler ikke længere skal underkastes en lempeligere vurdering end andre mangler. Selvom manglen alene er af æstetisk betydning, kan dette således *ikke* i sig selv begrunde, at offergrænsen er overskredet.

De nævnte momenter indgår i en samlet vurdering af, om afhjælpningsomkostningerne er uforholdsmæssige, og der kan således ikke foretages en isoleret vurdering ud fra blot et af momenterne. Momenterne udgør ikke en udtømmende opstilling af, hvilke momenter, der kan tillægges vægt ved offergrænsevurderingen. Det kan således ikke besvares entydigt, hvornår offergrænsen er overskredet, da dette beror en samlet vurdering af sagens konkrete omstændigheder, hvor andre momenter

ligeledes kan tillægges vægt. Endelig kan det konkluderes, at en overskridelse af offergrænsen ikke medfører, at entreprenøren fritages for sin mangels hæftelse, men derimod, at afhjælpningspligten konverteres til et afslag i entreprisesummen.

En anden modifikation til entreprenørens afhjælpningspligt er, at denne bortfalder, hvis bygherren ikke har reklameret rettidigt over manglen. Bygherren skal i denne forbindelse overholde både den relative og den absolutte reklamationsfrist. Efter AB skal bygherren reklamere inden rimelig tid efter, at bygherren opdagede eller burde have opdaget manglen. Den relative reklamationsfrist udgør en retlig standard, hvorfor den nærmere udstrækning af reklamationsfristens længde skal udledes af praksis. Det kan hertil konkluderes, at det vanskeligt kan udledes, hvad der nærmere forstås ved inden rimelig tid. Dette beror på en konkret rimelighedsvurdering i den enkelte sag, hvori følgende momenter indgår: 1) tidsforløbet mellem bygherrens kendskab til manglen og reklamationens afgivelse, og 2) manglens karakter, herunder om manglen er synlig eller skjult.

Den absolutte reklamationsfrist på 5 år efter AB udgør den endelige tidsmæssige grænse for entreprenørens mangelsansvar. Fristen indebærer, at bygherren ikke kan påberåbe sig mangler efter fristens udløb, uanset hvornår bygherren opdager manglerne. Den 5-årige reklamationsfrist medfører ikke en ubegrænset adgang for bygherren til at reklamere inden for hele perioden, idet bygherren samtidig skal overholde den relative reklamationsfrist. I relation til bygherrens reklamationspligt, kan det samlet konkluderes, at bygherren fortaber retten til at gøre manglen gældende, hvis bygherren ikke overholder reklamationsfristerne. Dette medfører samtidig, at entreprenørens afhjælpningspligt bortfalder.

På baggrund af specialet kan det samlet konkluderes, at entreprenørens afhjælpningspligt som udgangspunkt fastholdes, og at det således kun er i klare undtagelsestilfælde, at afhjælpningspligten bortfalder. Det er hertil offergrænsebestemmelsen i AB samt den relative og absolutte reklamationsfrist, der sætter grænserne for entreprenørens afhjælpningspligt. Grænserne for afhjælpningspligten sikrer en afbalancering af hensynet til kontraktens opfyldelse over for proportionalitetshensyn.

# Litteraturliste

## Love og bekendtgørelser

- Lovbekendtgørelse nr. 1853 af den 24-09-2021 (købeloven)
- Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23-09-2016 (byggeloven)
- Lovbekendtgørelse nr. 1238 af den 09-11-2015 (forældelsesloven)
- Bekendtgørelse nr. 1399 af 12-12-2019 (bygningsreglementet)

## AB-vilkår

- Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsarbejder, Boligministeriet, 10.12.1992
- Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsarbejder, nr. 9632, 10.08.2018

## Betænkninger

- Revisionsudvalget. (1993). Betænkning nr. 1246. Bygge- og Boligstyrelsen.
- Revisionsudvalget. (2018). Betænkning nr. 1570. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

## Rets- og voldgiftspraksis

### Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

- T:BB 1998.321 VBA
- T:BB 2001.415 VBA
- T:BB 2003.70 VBA
- T:BB 2003.91 VBA
- T:BB 2003.534 VBA
- T:BB 2004.423 V
- T:BB 2005.51 V
- T:BB 2006.57 Ø

- T:BB 2006.101 V
- T:BB 2009.389 VBA
- T:BB 2010.95 VBA
- T:BB 2010.140 VBA
- T:BB 2010.775 VBA
- T:BB 2011.331 VBA
- T:BB 2012.110 VBA
- T:BB 2013.615 Ø
- T:BB 2016.856 VBA
- T:BB 2017.915 VBA
- T:BB 2017.286 VBA
- T:BB 2017.208 VBA
- T:BB 2018.527 VBA
- T:BB 2018.555 VBA
- T:BB 2018.669 VBA
- T:BB 2018.828 VBA
- T:BB 2019.315 VBA
- T:BB 2019.317 VBA
- T:BB 2019.345 VBA
- T:BB 2019.369 VBA
- T:BB 2019.505 VBA
- T:BB 2019.677 VBA
- T:BB 2019.744 VBA
- T:BB 2020.641 VBA
- T:BB 2021.135 VBA
- T:BB 2021.162 VBA
- T:BB 2022.189 VBA
- T:BB 2022.307 VBA
- T:BB 2022.433 VBA
- T:BB 2022.427 VBA
- T:BB 2023.219 VBA
- T:BB 2023.431 VBA

- T:BB 2024.453 VBA

## Kendelser om Fast Ejendom

- KFE 1976.28 DIV
- KFE 1994.44 VBA
- KFE 1997.5 VBA
- KFE 2000.34 VBA
- KFE 2001.27 VBA
- KFE 2009.269 VBA

## Ugeskrift for Retsvæsen

- U 1987.412 H
- U 2000.1933 H

## Litteratur

- Andersen, Mads Bryde (2020), *Lærebog i obligationsret I*, 5. udgave, Karnov Group Denmark A/S.
- Blume, Peter (2009), *Juridisk metodelære*, 5. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Blume, Peter (2020), *Retssystemet og juridisk metode*, 4. udgave, Djøf Forlag.
- Boesgaard, Eric m.fl. (2023), *AB 18 for praktikere*, 2. udgave, Molio.
- Buch, Anders Vestergaard (2007), *Entrepriseretlige mangler*, 1. udgave, Forlaget Thomson A/S.
- Evald, Jens (2020), *Juridisk teori, metode og videnskab*, 2. udgave, Djøf Forlag.
- Hansen, Mogens m.fl. (1993), *AB 92 for praktikere*, 1. udgave, CTH Grafisk A/S
- Hørlyck, Erik (2022), *Entreprise - AB 18 med kommentarer*, 9. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Iversen, Torsten (2000), *Erstatningsberegning i kontraktsforhold*, 1. udgave, Forlaget Thomson A/S.
- Iversen, Torsten (2016), *Entrepriseretten*, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Johansen, Christian (1999), *Bygherrens ændringsret*, 1. udgave, Gad Jura.

- Jost Buch, Anders m.fl. (2022), *AB 18 med kommentarer*, 1. udgave, Karnov Group Denmark A/S.
- Mortensen, Peter (2022). *Lærebog i obligationsret II*, 5. udgave, Karnov Group Denmark A/S.
- Munk-Hansen, Carsten (2021), *Den juridiske Løsning*, 2. udgave, Djøf Forlag.
- Schaumburg-Müller, Sten m.fl. (2004), *Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære*, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Vagner, Hans Henrik (2005), *Entrepriseret*, 4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Ørgaard, Anders m.fl. (2022), *Købsretten*, 9. udgave, Karnov Group Denmark A/S.

## Artikler

- Iversen, Torsten (2003), *Udfyldende entrepriseret - Hvad gælder, når AB 92 ikke er vedtaget?*, T:BB 2003.480.
- Severin, Mads (2026), *Betydningen af reklamationsfristerne i AB 18*, Tidsskrift for Bolig- og Byggeret.

## Websider

- Bech-Bruun Advokatpartnerselskab (6. oktober 2025). *Hvor hurtigt skal bygherren reklamere over mangler påvist efter aflevering?* Hentet fra Bech-Bruun: <https://www.bechbruun.com/nyheder/faglige-nyheder/hvor-hurtigt-skal-bygherren-reklamere-over-mangler-paavist-efter-aflevering>

# Bilag

**Bilag 1:** Skærmpoint af antal anslag

**Bilag 2:** Samarbejdsaftale

**Bilag 3:** Procesafsnit