

Efterreparationer i AB18 – Malerens smertensbarn

I SMVdanmarks juridiske afdeling, er malersager om efterreparation af beskadiget malerarbejde velkendte. Denne artikel fortæller om reglen i AB 18, tidligere AB92, og AB Forenklet, som ofte misforstås.

Artiklen har til formål at udstyre DM's malermestre med de nødvendige argumenter, når der opstår uenighed om, hvem der skal betale for efterreparationer af beskadiget malerarbejde inden malerentreprisens aflevering eller ibrugtagning.

Forståelse af reglen i AB18 og AB Forenklet

Den relevante bestemmelse i AB 18 er § 27, i AB Forenklet er det § 23. I AB 92 var det § 12.

Bestemmelsen har følgende to hovedregler:

1. Entreprenører bærer indtil aflevering eller ibrugtagning risikoen for skader på eget udført arbejde, **medmindre** skaderne skyldes bygherrens forhold.
2. Det er bygherren uvedkommende, hvis entreprenører forvolder skader på hinandens arbejde, **medmindre** skader skyldes bygherrens forhold.

Hovedreglen er altså, at maleren har risikoen for skader på sit udførte arbejde, indtil bygherren overtager bygningen eller benytter bygningen, hvori arbejdet er udført.

1. Malerens risiko

At maleren har risikoen betyder, at selvom maleren ikke har begået fejl, så er det maleren der skal sørge for udbedring og afholde udgiften herved, hvis arbejdet ødelægges. Kender maleren skadevolderen, har maleren et direkte erstatningskrav imod denne. Kendes skadevolderen ikke, må maleren selv afholde udgiften.

Hovedreglen om, at maleren bærer risikoen for skader på eget arbejde, gælder ikke, hvis årsagen til skader skyldes bygherren. Et eksempel på det kan være, at skader på malerarbejdet opstår, fordi bygherren har tilrettelagt arbejdsplanen på en uhensigtsmæssig måde. Hvis f.eks. udført malerarbejde ødelægges af et regnskyl, fordi bygherren har igangsat indendørsarbejder på et tidspunkt, hvor bygningen er uden tag, så er det bygherrens uforsigtige planlægning, der er årsag til skaderne. Og så skal maleren ikke betale for udbedringen, for skaderne skyldes bygherrens forhold.

2. Entreprenørers skader på hinandens arbejde

Den særlige regel om, at det er bygherren uvedkommende, hvis entreprenører forvolder skade på hinandens arbejde, gælder ikke, hvis skader skyldes bygherrens forhold.

Hvis eksempelvis aktivitetsrækkefølgen i et byggeri indebærer, at elektrikerens skal fræse rør ind i væggen efter at maleren har malet væggene, så gælder hverken risikoreglen eller reglen om at entreprenørers skader på hinandens arbejde er bygherren uvedkommende. For skaderne skyldes bygherrens forhold og de er opstået som led i elektrikerens opfyldelse af dennes kontrakt.

Men hvis elektrikerens i forbindelse med udførelse af sit arbejde sprøjter en dåse-cola på malerens malerarbejde eller fræser hul i forkerte vægge, og derved ødelægger malerens arbejde, så er det ikke en skade, som er opstået som led i udførelse af den kontakt, elektrikerens har indgået med bygherren. Elektrikerens skadegørende handling, som ingen har bedt ham om gøre, betegner man som elektrikerens "erstatningsansvar *uden for* kontrakt". For skaderne er ikke opstået som et aftalt element i elektrikerens udførelse af kontakten. Malerens udgift til udbedring af skaden skal derfor betales af elektrikerens direkte til maleren, uden at det involverer eller vedkommer bygherren. Det er det, der menes med AB bestemmelsen om, at det er bygherren uvedkommende, hvis entreprenører forvolder skader på hinandens arbejde.

Er situationen den, at maleren ikke ved, hvem der har ødelagt malerarbejdet, så indebærer risikoreglen, at maleren selv må afholde udgiften til efterreparationer.

Reglen om, at skader som entreprenører forvolder på hinandens arbejde, er bygherren uvedkommende, gælder altså kun, når skaden ikke opstår som led i skadevolderens opfyldelse af den kontrakt, han har indgået med bygherren. Reglen gælder kun for skader, som opstår uden for kontraktens opfyldelse.

AB-udvalgets betænkning

Hvis du skal overbevise en bygherre eller en hovedentreprenør om den korrekte forståelse af AB reglerne, så er det ikke altid nok at sige, at det har Danske Malermestre eller SMVDanmark sagt. Derfor er det vigtigt, at du kan henvise til, hvad AB-udvalget selv har beskrevet, som den korrekte forståelse af reglerne.

I AB Udvalgets betænkning, som er AB udvalgets egen beskrivelse og forklaring af de nye AB vilkår, har udvalget om denne regel skrevet (med mine understregninger):

"At entreprenørers skader på hinandens arbejde er bygherren uvedkommende er udtryk for den almindelige regel om ansvar for skader uden for kontraktforhold.

Uanset denne regel har bygherren – når denne er ansvarlig for koordinering af de forskellige entreprenørers arbejde og tilrettelæggelsen af byggeprocessen – pligt til at sikre, at skader og tab begrænses mest muligt.

Den samme pligt påhviler bygherren og alle byggeriets entreprenører efter bestemmelsen i § 33 om parternes gensidige samarbejds- og loyalitetspligt: *"Parterne skal i øvrigt samarbejde loyalt, således at fejl, forsinkelser og fordyrelser undgås. Det samme gælder for entreprenøren i forhold til andre entreprenører og tilsynet"*.

Disse kommentarer og bestemmelser viser for det første, at selvom udgangspunktet er, at andre entreprenørernes beskadigelse af malerarbejdet er bygherren uvedkommende, så gælder det kun skader, som er udført af en anden entreprenør uden for kontraktforhold, som beskrevet tidligere i artiklen. For det andet siger AB udvalget i betænkningen, at selvom disse skadetyper er bygherren

uvedkommende, så har bygherren alligevel *"pligt til at sikre, at skader og tab begrænses mest muligt"* og *"fordyrelser undgås"*. Opfylder bygherren ikke den pligt, reduceres eller bortfalder malerens forpligtelser, idet årsagen til skaderne så skyldes **bygherrens forhold**.

Videre forklarer AB-udvalget følgende om bestemmelsens forståelse med mine understregninger: *"Hvis bygherren eller tilsynet har handlet forsømmeligt ved tilrettelæggelsen eller koordineringen af flere entrepriser, herunder ved fastlæggelse af detailtidsplanen, og dette medfører, at en entreprenørs udførelse af dennes arbejde forvolder skade på en anden entreprenørs arbejde, kan bygherren således ikke påberåbe sig bestemmelsen..."*

Udbudsmaterialet

Når AB-Udvalget i citatet henviser til detailtidsplanen, så skyldes det, at bygherren i AB 18 og AB Forenklet er pålagt nye udvidede pligter til i udbudsmaterialet at informere entreprenørerne om forhold, som er af betydning for entreprenørens prissætning og tilrettelæggelse af arbejdet. Eksempelvis skal udbudsmaterialet ifølge § 4 indeholde en hovedtidsplan bl.a. med oplysninger om *"eventuelle væsentlige rådighedsindskrænkninger på byggepladsen, som entreprenøren skal tåle, herunder koordinering med andre entrepriser, bygherreleverancer og ibrugtagning inden aflevering"*. *"Udbudsmaterialet skal endvidere indeholde oplysning om andre forhold, der må anses for at være af betydning for entreprenørens tilbud."*

Hvis disse oplysninger ikke gives af bygherren i udbudsmaterialet, eller oplysningerne viser sig at være forkerte eller mangelfulde, så kan det være afgørende for, at maleren ikke skal betale for udbedring af skader opstået på malerens arbejder, fordi de i givet fald kan skyldes *bygherrens forhold*. Hvis maleren efter udbudsmaterialets oplysninger er stillet i udsigt at have lokaliteter for sig selv, når arbejdet udføres, og det rent faktisk viser sig, at flere andre faggrupper arbejder i de samme lokaler på samme tid, så forøger det betragteligt risikoen for skader på malerens arbejde. Opstår der skader, vil det helt eller delvist, kunne henføres til bygherrens forhold, som beskrevet ovenfor.

De forkerte eller mangelfulde oplysninger i udbudsmaterialet kan også begrunde, at maleren får krav på tidsfristforlængelse eller ekstra betaling, hvis forudsætningen for malerens pris og arbejdsplan er væsentlig anderledes en oplyst i udbudsmaterialet.

Malerfagets faglige forudsætninger

En af måderne, man som maler kan reducere risikoen for en uoverskuelig udgift til efterreparationer, er at få malerfagets faglige forudsætninger inkluderet i kontraktvilkårene. Nærmere bestemt er det pkt. j, som maksimerer malerens udgift til efterreparationer til 1 % af entreprisens summen, medmindre anden procentsats eller beløbsgrænse er angivet i udbudsbetingelserne. Yderligere efterreparationer betales som ekstraarbejde.

Husk, at hvis et udbud er omfattet af udbudsloven eller tilbudsloven, så vil ethvert forbehold kunne gøre tilbuddet ukonditionsmæssigt, medmindre andet fremgår af udbudsbetingelserne. Men hvis vilkåret i de malerfaglige forudsætninger er omfattet af kontrakten, så omfatter malerens pligt til at udføre efterreparationer indenfor 1 % kun de efterreparationer, som i denne artikel er beskrevet som

omfattet af AB 18. Så hvis skader er opstået som følge af bygherrens forhold, er maleren ikke forpligtet til uden ekstrabetaling at udføre efterreparationerne.

Forudsætningen for at maleren kan kræve ekstra betaling for efterreparationer, som ligger ud over den samlede grænse på 1 % af entreprisens sum, er, at maleren kan dokumentere at den ene procent er overskredet. Derfor må maleren fra dag 1 på en byggesag registrere omfanget og udgiften forbundet med efterreparationer. Den ajourførte opgørelse skal bygherren løbende informeres om, så bygherren ved hvad der kan påvirke byggeriets økonomi. Samtidig er det forudsætningen for, at bygherren motiveres til at opfylde sin *"pligt til at sikre, at skader og tab begrænses mest muligt"*, som det er citeret fra AB-betænkningen tidligere i denne artikel.

Er 1 %-bestemmelsen i malerfagets faglige forudsætninger *ikke* aftalt, er det mere usikkert, hvor mange efterreparationer maleren er forpligtet til at udføre uden ekstra betaling. Man kan sige, at et omfang af efterreparationer på maksimalt 1 % af entreprisens sum er rammen for, hvad der er almindeligt i malerfaget, men det er ikke en eksakt grænse. Men jo flere efterreparationer der er behov for, jo større er sandsynligheden for, at skaderne helt eller delvist skyldes bygherrens forhold, fordi bygherrens "koordinering af de forskellige entreprenørers arbejde og tilrettelæggelsen af byggeprocessen" har svigtet, som det er nævnt i AB-betænkningen.

Bevis sikring

Uanset hvor meget man advarer og brokker sig på byggemøder eller siger til byggeledere, så blegner værdien af ellers fornuftige reaktioner og indsigelser, hvis ikke de kan bevises. Specielt efter indførelsen af AB 18 og AB Forenklet er det af afgørende betydning, at man som maler **altid** reagerer straks, når noget ændrer den aftalte pris og tidsplan for malerentreprisen. Selvom man siger det mundtligt, skal man også gøre det skriftligt, netop for at have bevis for hvad man har gjort.

At sikre sig skriftligt bevis for, at man i tide har rejst krav eller indsigelser, er i enhver byggesag den bedste sikkerhed for, at man ikke taber et opgør eller en efterfølgende voldgiftssag alene på grund af passivitet eller manglende dokumentation.

Hvis en byggeplads mangler styring og ordnede forhold, kan udførelse af faglig korrekt malerarbejde vanskeliggøres. Risikoen for skader stiger tilsvarende. Og tidsplanen presses, hvis arbejdet ikke kan udføres rationelt i kontinuerlige arbejdsgange.

Alle disse forhold kan efter byggeriets afslutning være meget vanskelige at dokumentere, - og sjovt nok husker bygherren eller hovedentreprenøren efterfølgende intet om problemerne, på hvad de selv opfattede som en mønsterbyggeplads.

I særlig problematiske sager kan det i disse situationer være en overvejelse værd at få afholdt et haste-syn & skøn, hvor skønsmandens opgave er at vurdere og beskrive, om byggepladsens tilstand er egnet til udførelse af malerarbejde. Hvis skønsmanden vurderer, at byggepladsen ikke er styret og indrettet ordentlig, har maleren sikret sig bevis for det, og dermed et grundlag for at kunne kræve

ekstrabetaling og tidsfristforlængelse, hvad enten det skyldes mange efterreparationer eller irrationelle arbejdsgange.

Også foto og videooptagelser kan være en mulighed, men bevisværdien er begrænset, fordi den ene part selv vælger hvad og hvornår, der skal optages. Men nogen værdi kan sådanne optagelser alligevel godt have.

Det vigtigste er at sikre sig et bevis for, at man har reageret. Uden det er man alene af den grund selv årsag til, at en ellers god sag kan blive en tabersag.

SMVdanmarks Juridiske Afdeling 2020