



## AB – forbruger.

Siden introduktionen 1. januar 2010 af standardaftalen AB-Forbruger (Almindelige Betingelser – Forbruger), er AB-Forbruger, trods en langsom start, ved at vinde indpas som kontraktgrundlag i private bygge- og anlægsopgaver, hvor prisen er på mere end DKK 3.000.

AB-Forbruger er udarbejdet i et samarbejde mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen, Dansk Byggeri, Teknik og Forbrugerrådet.

Forbrugeren har ikke krav på, at AB-Forbruger skal finde anvendelse ved private bygge- og anlægsopgaver, til trods for ordlyden i AB-Forbruger § 1. AB-Forbruger er en frivillig ordning, der, for at være gældende mellem parterne, skal aftales ved opstart af en byggesag.

Parterne kan vælge at aftale, at AB-Forbruger anvendes som standardkontrakt, og i enighed udarbejde et kontrakttillæg, hvor visse af bestemmelser i AB-forbruger er fraveget.

Dette ser man ofte hos typehusfirmaerne, som de seneste år har skiftet til AB-Forbruger som standardkontrakt – dog med større kontrakttillæg, som oftest fraviges til skade for forbrugeren.

Vælger parterne at fravige visse af bestemmelserne i AB-forbruger, skal fravigelserne tydeligt fremgå af kontrakttillægget, idet man i modsat fald falder tilbage på standardbestemmelserne i AB-Forbruger.

I tilfælde, hvor det aftales, at AB-Forbruger skal finde anvendelse, er der en række forhold, man bør være særligt opmærksom på. Paragrafangivelsen i parentes, er henvisningen til bestemmelsen i AB-Forbruger):

- Entreprenørens tilbud er gældende i 15 dage, hvorefter det bortfalder (§ 9).
- Alle beløb, der angives af entreprenøren, er inklusive moms, med undtagelse af dagbøder (§ 5).
- Parterne skal aftale, hvis entreprenøren skal stille sikkerhed. Sikkerheden skal svare til 15 % inkl. moms. Sikkerheden ophører 30 arbejdsdage efter afleveringen. Som forbruger skal man derfor være særligt opmærksom på, om der er væsentlige

mangler ved arbejdet, således at arbejdet ikke betragtes som værende afleveret (§10).

- Parterne skal ligeledes aftale, hvis forbrugeren skal stille sikkerhed. Sikkerheden stilles i form af bankgaranti (§ 11).
- Aftaler parterne ikke en tidsplan, skal arbejdet være påbegyndt og afsluttet inden rimelig tid (§ 12).
- Entreprenøren har, inden og under arbejdets udførelse vejledningspligt over for forbrugeren (§ 14).
- Det er forbrugeren, som skal sørge for, at projektet kan godkendes, ligesom forbrugeren skal indhente byggetilladelse hos kommunen og færdigmelde byggeriet, medmindre der er tale om totalentreprise, i så fald er det totalentreprenøren, der sørger for den nødvendige godkendelse af projektet (§ 18).
- Inden arbejdet påbegyndes, har entreprenøren pligt til at spørge forbrugeren, om der er særlige forhold på ejendommen, f.eks. servitutter, forsyningsledninger, byggelinjer, forening m.m., der kan hindre arbejdet. Hindringer og forhold, som forbrugeren burde have oplyst om, og som giver anledning til merudgifter, betragtes som ekstraarbejde, som forbrugeren skal betale for. Hindringer, som ingen af parterne kendte til eller burde kende til, og som giver anledning til udgifter, skal ligeledes betales af forbrugeren (§ 20).
- Har entreprenøren alene givet et prisoverslag, skal entreprenøren, hvis prisoverslaget overskrides med mere end 15 %, hurtigst muligt indhente forbrugeren stillingtagen til arbejdets fortsættelse. Er forbrugeren ikke blevet hørt, har forbrugeren ikke pligt til at betale det beløb, forbrugeren kunne have sparet, hvis entreprenøren havde indhentet forbrugeren stillingtagen (§ 24).
- Betaling skal som udgangspunkt først ske, når arbejdet er afleveret, men det står parterne frit at aftale løbende betaling. Entreprenøren skal, hvis forbrugeren anmoder om det, sende en endelig og fuldstændig opgørelse over de løbende indbetalinger, når arbejdet er afsluttet (§ 26).



ADVOKATFIRMAET  
**DRACHMANN**

*Et godt råd giver tryghed*

Skolegade 24 · 4800 Nykøbing Falster  
Telefon 54 84 50 50 · [www.drachmann.com](http://www.drachmann.com)

- Forbrugeren kan i tilfælde af ansvarspådragende forsinkelse kræve dagbod af entreprenøren, hvis dagbod er aftalt. I tilfælde af dagbod kan forbrugeren ikke tillige rejse krav om erstatning. Krav om dagbod skal fremsættes inden rimelig tid, efter forsinkelsen er konstateret (§ 31).

- Arbejdet er afleveret, når entreprenøren har meddelt forbrugeren, at arbejdet er udført, eller der er holdt afleveringsforretning. Bevisbyrden herfor påhviler entreprenøren (§ 37).

Entreprenøren kan ikke aflevere arbejdet til forbrugeren, hvis der er væsentlige mangler ved det arbejde, han har udført. Forbrugeren skal give entreprenøren besked, hvis forbrugeren mener, der er væsentlige mangler ved arbejdet. Beskeden skal gives senest 10 arbejdsdage efter, at forbrugeren har fået meddelelse om, at arbejdet er udført.

Selvom forbrugeren ikke overholder fristen på de 10 arbejdsdage, vil forbrugeren stadig have mulighed for at kræve manglerne udbedret. Det betyder, at selvom entreprenøren har afleveret arbejdet, og forbrugeren har betalt herfor, kan forbrugeren stadig reklamere over eventuelle mangler, der konstateres efter afleveringen (§ 37).

- Afleveringsforretning afholdes kun, hvis entreprisensummen er større end 50.000 kr., og en af parterne ønsker det. Meddelelse om afleveringsforretning skal gives inden arbejdet er udført (§ 38).

- Forbrugeren kan reklamere over en mangel inden for to måneder fra det tidspunkt, hvor forbrugeren er, eller burde være blevet opmærksom på manglen. Reklamerer forbrugeren senere, er det en konkret vurdering, hvorvidt der er reklameret rettidigt (§43).

Denne reklamationsregel vedrører mangler, som forbrugeren opdager efter, arbejdet er afleveret. Reglen vedrører således ikke mangler, som forbrugeren eventuelt påpeger undervejs i byggeriet. Hvis forbrugeren ikke giver besked til entreprenøren inden rimelig tid, kan forbrugeren miste sin ret til, at gøre en mangel gældende over for entreprenøren. Reklamationsfristen gælder dog ikke, hvis

entreprenøren har handlet groft uagtsomt. I så fald er det alene den almindelige forældelsesregel, der gælder.

- Mangler kan ikke gøres gældende overfor entreprenøren senere end 3 år, fra manglerne burde have været opdaget. For skjulte mangler ophører mangelansvaret 10 år efter afleveringen (§ 49).
- 1-års eftersyn afholdes altid, hvis prisen for arbejdet overstiger DKK 500.000. Der afholdes ikke eftersyn, hvis der er tale om nyopførelse af et byggeri, og byggeriet er omfattet af den obligatoriske byggeskadeforsikring. Det er entreprenøren, der indkalder til eftersyn, som skal finde sted senest et år efter arbejdets aflevering. Hvis prisen for arbejdet ikke overstiger DKK 500.000 kr., kan 1-års eftersyn alligevel foretages, hvis den ene part ønsker det, og meddeler det inden 1 år efter, arbejdet er afleveret (§ 59).
- Opstår der uenighed mellem parterne, kan forbrugeren efter dansk rets almindelige regler, indbringe sagen for et ankenævn eller for de almindelige domstole (§ 64).

Ovenstående bestemmelser er kun et lille udpluk, af de ofte komplicerede regler som er indeholdt i AB-Forbruger. Det er derfor vigtig at lade din advokat gennemgå en entreprisekontrakt, inden den underskrives.



*Spørgsmål kan rettes til*  
**Advokat (L), partner**  
**Morten Ammentorp**  
*ma@drachmann.com*