

Aftaleformular for aftale om teknisk rådgivning og bistand i henhold til ABR 18

Formularen benyttes sammen med Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand, ABR18.

Aftaleformularen er udarbejdet af Danske Arkitektvirksomheder og Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI.

1. Parterne

- 1.1 Undertegnede
v/

i det følgende kaldet bygherren, og

- 1.2 medundertegnede
v/

i det følgende kaldet (total)rådgiveren,
har indgået følgende aftale:

2. Opgaven

- 2.1 Aftalen omfatter teknisk rådgivning og bistand vedrørende
- 2.2 Til opgaven er knyttet følgende underrådgivere
- 2.3 (Total)rådgiverens centrale medarbejdere:
- 2.4 Bygherrens medarbejder, der repræsenterer bygherren over for rådgiveren iht. ABR 18, § 22
- 2.5 Bygherrens andre rådgivere til opgaven

3. Aftalen

- 3.1 Prioriteret rangorden for så vidt der måtte opstå indbyrdes modstrid mellem aftaledokumenternes bestemmelser:

Rådgiveraftalen

Danske Arkitektvirksomheders og FRI's Ydelsesbeskrivelse for Byggeri og Landskab 2018 med de tilføjelser, ændringer og præciseringer, som fremgår af [bilag 1](#).

ABR 18 med de tilføjelser og ændringer, som fremgår af nærværende aftale, jf. [bilag 2](#).

Eventuel IKT-specifikation, jf. [bilag 3](#)

3.2 Følgende bygherremateriale

3.3 Fuldmagt i henhold til ABR 18, § 26

4. Rådgiverens ydelser, jf bilag 4

Omfang af:

4.1 Projekteringsledelse, jf. ABR 18, § 23

Byggeledelse

Fagtilsyn

4.2 Organisationsform for entreprise

4.3 Funktionsudbud

4.4 Optioner

5. Bygherrens ydelser

6. Tidsfrister i henhold til hovedtidsplan, jf. bilag...

6.1 Hovedtidsplan

6.1.2 Frist for ydelsesplan

6.1.3 Frist for bygherrens beslutninger og afgivelse af materiale

6.1.4 Frist for bygherrens indhentelse af myndighedsgodkendelser

6.1.5 Eventuelle mellemterminer

6.1.6 Forventet sluttidspunkt for entreprisens udførelse

7. Økonomi

7.1 Opgavens økonomiske ramme, jf. ABR 18, § 4, stk. 2 c)

7.2 den samlede økonomiske ramme, jf. ABR 18, § 4, stk. 4 a)

7.3. Budgetforudsætninger og risici for såvel den økonomiske ramme som for den samlede økonomiske ramme

8. Honorar

8.1 Honorarform og satser

8.2 Indeks

Rådgivers timepriser eller fast honorar indekseres, jf. ABR 18, § 33, i henhold til Danmarks Statistiks kvartalsvise lønindeks for virksomheder og organisationer efter branche og sæsonkorrigering (ILON 12) med MA Rådgivning m.m. som valgte branche.

9. Udlæg

I henhold til ABR 18, § 33, stk. 7, jf. § 34, stk. 4.

10. Udbetaling af honorar og udlæg

I henhold til ABR 18, § 34.

Vælg:

Betalingsplan

A/C betaling

Renter i henhold til ABR 18, § 35, stk. 2

11. Ansvar

Rådgiverens samlede ansvar i henhold til ABR 18, § 50, stk. 4, er uanset antallet af skader begrænset til

- a) 2 X det aftalte honorar, dog mindst 2.500.000 kr. ved forsikringsdækning med løbende ansvarsdækning.

Ved kontraktens underskrift udgør ansvaret kr. _____

NB! Ansvaret kan, jf. ABR 18, blive højere, hvis honoraret senere stiger.

ELLER

- b) Kr. _____ for tingsskade og kr. _____ for personskade, hvis der er tegnet en projektansvarsforsikring (dvs. projektspecifik forsikring, bl.a. også kaldet objektforsikring, projektforsikring eller projektansvarsforsikring).

Hvis projektansvarsforsikringen dækker flere kontrakter end nærværende, begrænses rådgiveransvaret yderligere til den til enhver tid resterende dækningssum på projektforsikringen.

Forsikring

- 12.** Rådgiveren har tegnet professionel rådgiveransvarsforsikring i

13. Tvister

I henhold til ABR 18, kap. J.

14. Særlige bestemmelser**15. Bilag**

Dato

Bygherre

Dato

Rådgiver

Vejledning til aftaleformular for aftale om teknisk rådgivning og bistand i henhold til ABR 18

Udarbejdet af Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI og Danske Arkitektvirksomheder.

Generelt

Aftaleformularen og følgende vejledning er udformet med henblik på aftaler om såvel delt rådgivning som totalrådgivning. I vejledningen er der redegjort for forhold, der specielt skal iagttages i forbindelse hermed. ABR 18 gælder ikke for aftaler med forbrugere, men mellem alle andre typer bygherrer og rådgivere, fx arkitekter, ingeniører og landskabsarkitekter. ABR-betingelserne er et sæt sammenhængende aftalevilkår, der regulerer parternes forhold med bestemmelser, der er afbalancerede i forhold til parternes interesser, og som sikrer en fast og velkendt ramme for parternes indbydes retsforhold. Ved fravigelser risikerer man at forrykke balancen mellem byggeriets parter. Derfor bør bestemmelserne anvendes i sin helhed, og bygherren og rådgiveren bør være meget tilbageholdende med at fravige ABR 18, se også Boligministeriets cirkulæreskrivelse af 1990-02-28 til ministerier, styrelser og kommunalbestyrelser, cirkulære nr. 120 af 1990-06-26 om byfornyelse, bekendtgørelse nr. 500 af 2002 (almene boliger samt støttede private andelsboliger mv.), hvorefter at statslige eller statsstøttede byggerier ikke må fravige AB-regelsættet, medmindre der foreligger en særlig begrundelse.

ad. 1.1

Er der enighed om, at én eller flere personer står for den aftalte ydelse, anføres navnet/navnene her. I henhold til ABR 18, § 22 skal det fremgå af aftalen, hvem der repræsenterer bygherren over for rådgiveren.

ad. 1.2

Ved delt rådgivning, jf. ABR 18, § 10, stk. 2, anføres navn og adresse.

Ved totalrådgivning, jf. ABR 18, § 10, stk. 1, anføres navn og adresse på totalrådgiveren/gruppen/ konsortiet samt gruppens leder.

ad. 2.1

Oplysninger til individualisering af opgaven anføres, fx projektets navn, beliggenhed og bruttoetageareal, samt om der er tale om renovering, ombygning, tilbygning eller nybyggeri.

Afgrænsning af rådgivningens faglige omfang anføres, fx arkitekttydelserne, eller for ingeniørens vedkommende præciseres det, om ydelsen vedrører VVS, el, konstruktioner, miljø m.fl. Det bør også præciseres her, hvis en naturlig del af ydelsen ikke leveres af rådgiver, men af bygherren selv eller af en anden rådgiver.

ad. 2.2

Her nævnes de underrådgivere, som rådgiveren har indgået aftale med i forbindelse med opgaven, jf. ABR 18, § 7.

ad. 2.3

Hvis der er udpeget:

Som projekteringsleder, jf. ABR 18, § 23, er udpeget:[.....]

Som byggeleder, jf. AB 18, § 24, er udpeget:[.....]

Som andre "nøglepersoner" er udpeget:[.....]

ad. 2.4

I henhold til ABR 18, § 22 skal bygherren anføre i aftalen, hvem der repræsenterer bygherren over for rådgiveren. Rådgiver bør sikre sig, at den angivne person har prokura til at indgå forpligtende aftaler med rådgiver på vegne af bygherren: [.....]

Ad 2.5

Bygherren har knyttet følgende øvrige rådgivere til opgaven:

[Firma]

[Adresse]

[Postnummer og by]

[CVR/nr.]

ad. 3.0

For at aftalen skal blive så klar som muligt, bør parterne nøje overveje, hvilke dokumenter der her skal anføres som elementer i aftalegrundlaget. Bemærk dokumenternes rangering, hvis der er uoverensstemmelser, jf. ABR 18, § 4, stk. 5. Hvis ABR 18 fraviges, bør dette klart præciseres med henvisning til de respektive bestemmelser i [bilag 1](#).

Ad 3.1

Der er henvist til Danske Arkitektvirksomheder og FRI's ydelsesbeskrivelse for Byggeri og Landskab 2018 i aftaleformularen, men der kan være andre ydelsesbeskrivelser, som er relevante, såsom fx Danske Arkitektvirksomheder og FRI's ydelsesbeskrivelse for Anlæg og Planlægning 2013, der vedlægges som [Bilag 2](#).

Har parterne valgt ikke at anvende en ydelsesbeskrivelse til aftalen, er det meget vigtigt, at både rådgiver- og bygherreydelser fastlægges præcist og detaljeret i aftalen, så forventningsafstemningen er på plads.

Det kan også være relevant at henvise til en IKT-specifikation, jf. [bilag 3](#).

ad. 3.2

Her anføres grundlaget for opgaven, dvs. bygherrens materiale, der er forudsætning for opgaven, såsom tegningsmateriale, forundersøgelser, bygningsoplysninger, allerede foreliggende projektmateriale og kravspecifikation/byggeprogram samt øvrige særlige krav, som gælder for bygherrens virksomhed og/eller opgaven.

Grundlaget for opgaven skal være entydigt angivet, herunder bygherrens forudsætninger, bl.a. vedrørende tidsplan, budget og risikovurdering.

Såfremt bygherren skal tilvejebringe yderligere materiale, anføres dette under pkt. 5.

ad. 3.3

Rådgiverens fuldmagt præciseres her, hvis den fraviger ABR 18, § 26.

ad. 4

Omfatter aftalen udbud, må det anføres, hvilken rådgiverfase samt evt. hvilken licitationsform, der skal danne grundlag for udbud.

ABR 18 forudsætter, at ydelserne præciseres, så der er klarhed om, hvilke ydelser der er behov for i den konkrete sag, dvs. at standardydelser kan fravælges, ligesom særydelser kan tilvælges. Den projektspecifikke ydelsesbeskrivelse kan eventuelt vedlægges som [bilag 4](#).

ad 4.1, 4.2 og 4.3

Her anføres omfanget af de ydelser, som rådgiveren skal præstere, jf. ABR 18, § 4, stk. 2 a). Med henblik på at opnå en forventningsafstemning er det væsentligt at præcisere omfanget af fx byggeledelse og fagtilsyn, jf. ABR 18, §§ 24 og 25.

Såfremt der stilles krav om ekstraydelser omtalt i Danske Arkitektvirksomheders og FRI's ydelsesbeskrivelse for Byggeri og Landskab 2018 under kapitel 9, skal disse præciseres, så parterne er enige om, hvad der skal leveres. I modsat fald er rådgiver berettiget til ensidigt at fastlægge ydelsernes omfang i forhold til de opgaver, som er beskrevet i Ydelsesbeskrivelsen for Byggeri og Landskab 2018, kap. 9.

Hvis rådgiveren skal anvende koncepter, fx dokumentskabeloner og økonomistyringsværktøjer samt diverse vejledninger m.m., stillet til rådighed af bygherren, skal disse fremgå af aftalen.

Honoreres rådgiverens bistand efter to eller flere forskellige honorarberegningssprincipper, jf. pkt. 8, anføres de ydelser, der honoreres efter samme honorarform, samlet.

Ad 4.4 Under punktet skal der tages stilling til omfang af funktionsudbud.

Ad 4.5 Såfremt bygherren kan forudse, men endnu ikke har afklaret et behov for en udvidelse/formindskelse af rådgiverens bistand, kan der medtages en bestemmelse om en eventuel udvidelse af bistanden i form af optioner. I bestemmelsen anføres tillige, om udvidelsen skal ske ved påtegning på nærværende

aftale eller kan ske ved anden skriftlig tilkendegivelse, fx i form af et tillæg, herunder hvorledes honoraret fastsættes.

ad. 5

Som grundlag for bygherrens leverancer bør Ydelsesbeskrivelsen Byggeri og Landskab 2018, pkt. 1.1.8 og tilknyttede processer gennemgås med henblik på præcisering af bygherrens ydelse, idet det kan det være nødvendigt at anføre specifikke bygherreydelser. Ligeledes kan kontakt til naboer, myndigheder og brugere – herunder frist herfor - også kræve særlig aftale.

ad. 6

Aftalte tidsfrister for rådgiverens ydelser og for bygherrens aflevering af materiale, herunder beslutninger, der er en forudsætning herfor, anføres her. Hovedtidsplanen og fristen for udarbejdelse af ydelsesplanen, jf. ABR 18, § 4, stk. 2 g) og § 12 samt bygherrens frister for at træffe beslutninger, jf. ABR 18, § 4, stk. 3, myndighedsgodkendelse m.m. skal følgelig oplyses her. Såfremt der er aftalt dagbod, jf. ABR 18, § 39, anføres størrelse samt evt. mellemfrister under dette punkt. Det anbefales, at parternes tidsfrister indarbejdes i et fælles bilag, der løbende opdateres.

ad. 7

Aftalen skal indeholde oplysninger om såvel den "økonomiske ramme" som den "samlede økonomiske ramme", når der er tale om bygge- og anlægsprojekter.

Forskellen er, at den økonomiske ramme indeholder omkostninger, der er styrende for rådgiverens projektering, dvs. den af bygherren fastsatte ramme for de samlede udgifter i forbindelse med rådgiverens udførelse af opgaven herunder honorarer afgifter og gebyrer.

Ved projektering af bygge- og anlægsopgaver, skal også den samlede økonomiske ramme jf. ABR 18 § 4 stk. 5, oplyses. Den samlede økonomiske ramme indeholder ud over projektering og udførelse også anden rådgivning, som rådgiveren ikke umiddelbart har indflydelse på, fx omkostninger til grundkøb og byggemodning.

ABR 18, § 46 indeholder en omprojekteringsklausul, der kan medføre, at rådgiveren, hvis han skal udføre budgettering, skal omprojektere vederlagsfrit, hvis entreprenørens tilbud overskrider det senest opdaterede og godkendte budget. Det er en forudsætning for at kunne vurdere, om rådgiveren burde have forudsat overskridelsen, at parterne har sigtet mod en retvisende og realistisk budgettering.

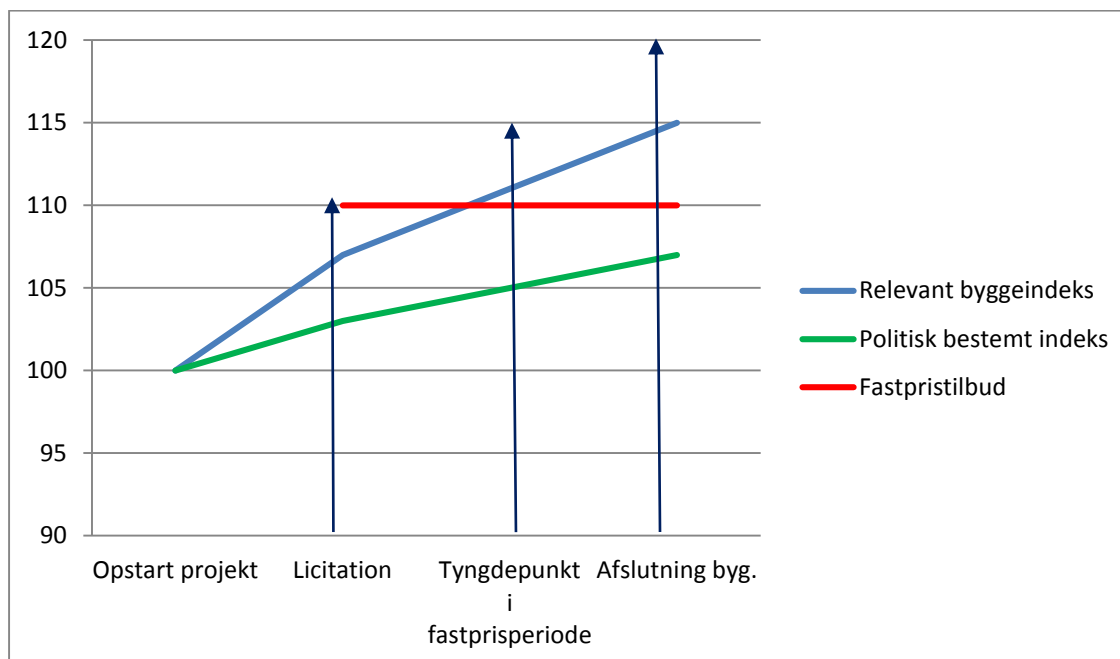
Budgetforudsætningerne skal derfor oplyses, herunder relevante indeks for byggeudgiften, det aftalte kvalitetsniveau og de risici, der er indregnet i den økonomiske ramme. Der skal ved de enkelte overslag anføres oplysninger om, hvilke poster overslaget omfatter, og hvordan de er beregnet samt den forudsatte entreprisform.

I det omfang entreprenøren ikke har ret til indeksering af entreprisens summen (eller eventuelt er underlagt en fastprisperiode), bør der tages højde for, at entreprenøren i forbindelse med sin tilbudsafgivelse vil indregne en tillægspris svarende til den manglende indeksering. Oftest ses det, at entreprenørens tillægspris svarer til den forventede indeksering fra licitationen og frem til det udførelsesmæssige tyngdepunkt i byggeriet, hvor hovedparten af entreprenørens udgifter afholdes. I byggesager, hvor bygherrens økonomiske ramme løbende fremskrives i henhold til et for byggesagen relevant indeks, vil det således kunne forekomme, at entreprenørens fastpristilbud overskrider den økonomiske ramme på licitationsdagen, men at denne overskridelse er udlicnet på tidspunktet, hvor betalingen til entreprenøren skal ske.

I byggesager, hvor bygherrens økonomiske ramme følger et (delvist) politisk bestemt indeks, bør det afklares, hvorvidt rådgiveren – rent budgetmæssigt – skal styre efter den forventede indeksering af den økonomiske ramme, eller om der i stedet skal styres efter den forventede prisudvikling i et for byggesagen relevant indeks. Rådgiveren bør ikke påtage sig den budgetmæssige risiko for overskridelse af en økonomisk ramme, der ikke indekseres med et for byggesagen relevant indeks.

Forud for projekterings opstart skal det således afklares, hvilket indeks rådgiveren skal styre sin budgettering efter, samt om der i forbindelse med licitationen skal accepteres en mindre overskridelse svarende til den forventede indeksering fra licitationen og frem til det udførelsesmæssige tyngdepunkt. Sidstnævnte er alene relevant, hvis entreprenøren helt eller delvist er underlagt vilkår om fastpris.

De indekseringsmæssige udfordringer kan illustreres som følgende:



Der kan i aftalen fastsættes en variationsgrænse for overslaget samt udgifter til uforudsete udgifter. Parterne bør udarbejde et fælles bilag, der bekræfter indhold og forudsætninger for den økonomiske ramme henholdsvis den samlede økonomiske ramme, som opdateres løbende.

ad. 8

Parterne aftaler konkret, hvilken honorarmodel, evt. kombination af flere, der bør anvendes. Det bør præciseres, hvilke ydelser der er omfattet af hvilke honorartyper, fx at der for hovedydelsen er aftalt fast honorar, og at ekstraarbejder og/eller tilsyn betales i regning. Uanset honorarform, medfører ændringer i ydelsens omfang justering i honoraret.

Honorarformer kan eksempelvis være:

- Fast honorar

Fast honorar er aftalt til: [.....]

- Honorar efter byggeudgift, hvor rådgiveren oppebærer et procenthonorar af de realiserede honorarbærende byggeudgifter. Ved honorarbærende byggeudgifter forstås de realiserede entrepriseudgifter som opgjort i det endelige byggeregnskab, dog senest det byggeregnskab, som foreligger ved 1-årgennemgangen. Tilslutningsafgifter, forbrug af vand, varme og el medregnes ikke. Ligeledes medregnes ikke gebyr for byggetilladelse, renter og forsikringer, inventar/bygherreleverancer m.m., der ikke er omfattet af aftalen, samt byggeudgifter som følge af rådgiverens projektfejl eller forglemmelser.

- Honorar efter regning

Det er mellem parterne aftalt, at honoraret til rådgiver, herunder underrådgivere, afregnes efter regning – eventuelt inden for en fast ramme på kr. ekskl. moms. Bygherren kan anmode om overslag eller eventuelt fastsætte et loft for honoraret.

Timesatser er som følger, ekskl. moms. evt. med et stipuleret antal timer:

Indehaver/partner/specialist: [.....] kr. pr. time alternativt v/ X timer)

Projekteringsleder/byggeleder: [.....] kr. pr. time alternativt v/ X timer)

Arkitekter, ingeniører og bygningskonstruktører (AC'ere): [.....] kr. pr. time alternativt v/ X timer)

Timesatserne indekseres i henhold til ABR 18, § 33. Som grundlag for rådgiverydelser anvendes fx Danmarks Statistiks kvartalsvise lønindeks for virksomheder og organisationer efter branche og sæsonkorrigering (ILON 12) med MA Rådgivning m.m. som valgt branche.

Hvis der er aftalt en ramme, forpligter rådgiveren sig til løbende at kontrollere rammens overholdelse. Hvis rammen overskrides pga. forhold, som ikke skyldes rådgivers forhold, forpligter rådgiveren sig til at underrette bygherren, så bygherren kan beslutte de nødvendige tiltag, eventuelt udvide rammen.

Såfremt aftalen udformes med henblik på en eventuel udvidelse af bistanden, bør der indgås aftale om honoraret for tillægsydelsen ved et tillæg til aftalen.

Parterne bør træffe konkret aftale om, hvorvidt honorering af rejsetid mellem rådgivers arbejdssted og bygherrens adresse og byggepladsen, der ikke samtidig er arbejdstid, indeholdes i honoraret. Eller om rejsetid skal opgøres og faktureres særskilt, fx fordi omfanget af rejsetid er vanskeligt at forudsige.

ad. 9

Hvad der er udlæg fremgår af ABR 18, pkt. 33, stk. 7. Ønskes ændringer/tilføjelser anføres disse i aftalen.

Det anbefales at forholde sig til betaling af rejseudlæg i forbindelse med opgavens løsning, herunder km-penge, fly/togrejser, overnatning og fortæring ifm. rejser, møder mv.

ad. 10

Honoraret kan kræves udbetalt a conto månedsvis bagud, jf. ABR 18, § 34, stk.1, medmindre der er aftalt betalingsplan, jf. ABR 18, § 34, stk. 2.

Ved for sen betaling beregnes morarente og gebyr efter bestemmelserne i Renteloven, jf. bekendtgørelse 459 af 13/05/2014.

ad. 11

ABR 18's regler om ansvar ved fejl og forsømmelser gør det unødvendigt at indføje yderligere ansvarsbestemmelser i aftalen. En anførelse af, at rådgiveren hæfter efter dansk rets almindelige erstatningsregler er ikke i overensstemmelse med ABR 18's afsnit G om ansvar.

Rådgivers økonomiske ansvarsbegrænsning er fastlagt i ABR 18, § 50. Hvis der er aftalt projektansvarsforsikring, begrænses ansvaret til projektansvarsforsikringens dækningssum. Hvis ikke der er tegnet projektansvarsforsikring, begrænses ansvaret til 2 gange honorarsummen, dog minimum 2,5 mio. kr. For at undgå efterfølgende diskussioner om honorarets størrelse, er det hensigtsmæssigt at anføre et konkret beløb, svarende til 2 gange den budgetterede honorarsum på det konkrete projekt, hvis det overstiger 2,5 mio. kr. I modsat fald anføres 2,5 mio. kr.

Bemærk, at rådgivers ansvar vil blive højere end de oprindelige beløb, hvis den løbende forsikring er aftalt, og sluthonoraret bliver højere end det oprindeligt aftalte honorar og derved kommer til at overstige 1.250.000 kr. ekskl. moms.

Hvis der er aftalt en projektspecifik forsikring (projektansvarsforsikring), og denne forsikring dækker flere kontrakter end den nærværende, skal der være en yderligere ansvarsbegrænsning svarende til den til enhver tid resterende dækningssum på projektansvarsforsikringen, således at rådgiver ikke efterlades med et udekket ansvar som følge af (andre parters) træk på dækningen.

ad. 12

Bygherren bør i aftalen sikre sig, at opgaven er dækket af en løbende ansvarsforsikring, jf. ABR 18, § 8, alternativt en projektansvarsforsikring, evt. ved angivelse af forsikringsselskab og policenummer.

ad. 13

ABR 18 afsnit J er dækkende, hvorfor der ikke bør tilføjes yderligere.

ad. 14

Her kan indføres bestemmelser, som ikke har kunnet placeres under de foranstående punkter, eller uddybende kommentarer.

Behov for specialrådgivning, der måtte anses for nødvendig, fastlægges, jf. ABR 18, § 9, stk. 2. Endvidere træffes aftale om, hvorvidt denne bistand betales direkte af bygherren eller som udlæg, jf. ABR 18, § 33, stk. 7.

Ad 15

Eventuelle bilag bør dateres og vedlægges aftalen.

I forhold, hvor bygherren ikke med sikkerhed kan antages at have den fornødne viden om byggeriets aftaleforhold, bør rådgiver altid vedlægge kopi af ABR 18 og den eller de valgte ydelsesbeskrivelser til aftalen. Rådgiveren bør – inden aftalen underskrives – gennemgå aftalen og ydelsesbeskrivelserne med bygherren for at sikre sig, at denne har forstået aftalen og bilagene.