

PRAKSISOVERSIGTER • SAMLET UDGAVE

# Praksis inden for *entrepriseret*

*AB-systemet i praksis – mangler, forsinkelse og licitation.*

OVERSIGTER

5

AFGØRELSE

170

PERIODE

1995–2026

## 5 OVERSIGTER

# Indhold

---

|           |                                                                                  |         |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>01</b> | AB/ABT-systemet                                                                  | 48 afg. |
| <b>02</b> | Entreprenørens ansvar for mangler og forsinkelse                                 | 33 afg. |
| <b>03</b> | Entrepriseforsikring (all risks og bygherrens forsikringspligt efter AB 18 § 11) | 19 afg. |
| <b>04</b> | Forsinkelse, dagbod og tidsfristforlængelse i entreprise                         | 23 afg. |
| <b>05</b> | Licitations efter tilbudsloven                                                   | 47 afg. |

---

Hver oversigt er et selvstændigt kapitel med introduktion, principper, gennemgang, lovgrundlag og citerede afgørelser. Titlerne er klikbare, og kapitlerne findes også som bogmærker i PDF-læseren.

# 01

PRAKSISOVERSIGT · ENTREPRISERET

## Praksisoversigt over AB/ABT-systemet

*Vedtagelse, aflevering, mangler, dagbod og tvisteløsning i AB 18, ABT 18 og AB 92/ABT 93*

Version 2    Opdateret 16. jul. 2026    48 afgørelser · 1997-2025

[Læs online](#)

### INTRODUKTION

AB/ABT-systemet er de aftalte standardvilkår, der bærer stort set al dansk bygge- og anlægsvirksomhed: AB 18, ABT 18 og ABR 18 med tilhørende forenklede versioner og appendikser samt de stadig praktisk relevante AB 92 og ABT 93. Vilkårene er "agreed documents" forhandlet mellem byggeriets organisationer i ministerielt nedsatte udvalg – de er ikke lovgivning, har ingen lovforarbejder og gælder kun i det omfang, parterne har vedtaget dem. Praksis samler sig derfor om to akser: hvornår og med hvilket indhold vilkårene er vedtaget (herunder virkningen af fravigelser og forbehold), og hvilke retsvirkninger de knytter til afleveringsforretningen, mangelsansvaret, ekstraarbejder, dagbod og sikkerhedsstillelse. Fordi AB-henvisningen samtidig er en voldgiftsaftale, er de fleste entreprisvister voldgiftsbelagte, og domstolens rolle er i vidt omfang reduceret til at afgøre, om voldgiftsklausulen overhovedet er vedtaget – og i givet fald afvise sagen.

### PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** AB/ABT/ABR er "agreed documents" uden lovhjemmel og uden lovforarbejder – de finder kun anvendelse, når parterne har vedtaget dem, og AB-udvalgenes betænkninger (senest betænkning nr. 1570/2018) er den nærmeste ækvivalent til forarbejder.
- 02** Fravigelse af AB/ABT gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, på hvilke punkter fravigelse skal ske; udbuds- eller tilbudsmaterialet bør indeholde en udtrykkelig henvisning for at sikre, at vilkårene anses for aftalt.
- 03** En henvisning til AB i et tilbud – også blot via branchens standardforbehold – er tilstrækkelig til at vedtage AB's voldgiftsklausul, og den erhvervsdrivende, der selv har udformet henvisningen, kan ikke efterfølgende bestride vedtagelsen over for en forbruger, der påberåber sig den.
- 04** Voldgiftsklausulen i AB følger med ved debitorskifte og ved overdragelse af fordringen, medmindre andet konkret godtgøres.
- 05** Er AB's voldgiftsklausul vedtaget, skal en retssag om tvisten afvises efter påstand, jf. voldgiftsloven § 8, stk. 1 – også selv om parterne forudgående har medvirket til et domstolsudmeldt syn og skøn.
- 06** Bevisbyrden for, at der foreligger en klar voldgiftsaftale, påhviler den part, der påberåber sig den; er selve entrepriseaftalens eksistens eller rækkevidde omtvistet, bevarer de almindelige domstole kompetencen.

- 
- 07** Arbejdet anses for afleveret, når afleveringsforretningen har fundet sted, medmindre der ved denne påvises væsentlige mangler, herunder forhold der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang – først da overgår risikoen, og først da begynder sikkerhedsstillelsens nedskrivning og mangelsfristerne at løbe.
- 
- 08** Indkalder bygherren ikke rettidigt til afleveringsforretning efter færdigmelding, anses arbejdet for afleveret 10 arbejdsdage efter det angivne færdiggørelsestidspunkt.
- 
- 09** Afleveringstidspunktet er afgørende for, om arbejdet lider af mangler – uanset om manglerne på dette tidspunkt er synlige eller skjulte.
- 
- 10** Entreprenøren har både pligt og ret til at afhjælpe; afhjælpningsretten bortfalder først, når bygherren inden 10 arbejdsdage efter afhjælpningsgennemgangen skriftligt har meddelt, hvilke mangler der stadig påberåbes.
- 
- 11** Bygherrens mangelskrav skal fremsættes senest 5 år efter aflevering, dog med genløbende frist efter afhjælpning (maksimalt 3 år ud over den oprindelige 5-års frist) og med undtagelser ved tilsikring, væsentligt svigtende kvalitetssikring og groft uforsvarligt forhold.
- 
- 12** Dagbod udløses efter AB 18 § 40, stk. 4 kun kumulativt: fristen og dagboden skal klart fremgå af aftalen, overskridelsen skal være noteret løbende, og bygherren skal i rimelig tid have varslet, at dagbod kræves og fra hvilket tidspunkt – svigter varslingen, fortabes kravet.
- 
- 13** Er der aftalt dagbod, kan erstatningskrav for forsinkelse ikke rejses herudover; er der ingen dagbod, opgøres bygherrens tab efter dansk rets almindelige regler.
- 
- 14** Ændringer kan kun forlanges, når de har naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser, og entreprenøren har som udgangspunkt ret til selv at udføre dem; uden for enhedsprisernes rækkevidde udføres ændringsarbejde som regningsarbejde, medmindre andet er aftalt.
- 
- 15** Ved uenighed om, hvorvidt et prisoverslag var en fastprisaftale eller regningsarbejde, bærer den professionelle part risikoen for manglende skriftlighed og har en selvstændig pligt til at underrette bygherren om væsentlige overskridelser af overslaget.
- 
- 16** Entreprenørens sikkerhed udgør 15 % indtil aflevering, nedskrives til 10 % ved aflevering, til 2 % efter 1 år og ophører efter 5 år – men kun hvis bygherren ikke forinden skriftligt har reklameret over mangler.
- 
- 17** AB 18 kapitel J indfører en obligatorisk løsningstrappe: mediation, mægling, hurtig afgørelse og voldgift – og som udgangspunkt også syn og skøn – kan ikke iværksættes, før forhandlingsproceduren mellem projektledere og ledelsesrepræsentanter er gennemført.
- 
- 18** En hurtig afgørelse har bindende virkning som en voldgiftskendelse, skal opfyldes inden 8 uger og bliver endelig, hvis den ikke indbringes for voldgift inden 8 uger; indbringelse har ikke opsættende virkning.
- 
- 19** Domstolene kan ikke foretage materiel revision af en voldgiftskendelse – ugyldighedsgrundene i voldgiftsloven § 37, stk. 2 er udtømmende, og søgsmålsfristen på 3 måneder kan ikke forlænges.
-

## AB-systemet som aftalte standardvilkår – retskildekarakteren og den historiske kæde

### § 1

AB/ABT/ABR er **ikke lovgivning**. Vilkårene er såkaldte *agreed documents* – forhandlet på plads mellem byggeriets organisationer i et ministerielt nedsat udvalg og derefter udsendt af ministeriet som vejledninger. Det har to praktiske konsekvenser, der gennemsyrrer al praksis på området: der findes **ingen lovforarbejder** til selve AB-dokumenterne, og vilkårene har **ingen virkning i sig selv** – de gælder kun, når parterne har vedtaget dem.

Den nugældende pakke består af:

| Dokument                                                                                                                                         | Anvendelsesområde                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">AB 18</a>                                                                                                                            | Arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (fag-, stor- og hovedentreprise)               |
| <a href="#">ABT 18</a>                                                                                                                           | Totalentreprise – entreprisen omfatter den væsentligste del af projekteringen                      |
| <a href="#">ABR 18</a>                                                                                                                           | Rådgivning og bistand                                                                              |
| <a href="#">AB Forenklet</a> og <a href="#">ABR Forenklet</a>                                                                                    | Mindre og mindre komplekse opgaver                                                                 |
| <a href="#">APP Projektudvikling</a> , <a href="#">APP Projektoptimering</a> , <a href="#">APP Driftskrav</a> , <a href="#">APP Incitamenter</a> | Appendikser, der supplerer eller fraviger AB 18/ABT 18 – finder kun anvendelse, når de er vedtaget |

Den nærmeste ækvivalent til forarbejder er AB-udvalgets betænkning. Alle fire moderne AB-generationer hviler på en betænkning: [Betænkning nr. 620/1971](#) bag AB 72, [Betænkning nr. 1246/1993](#) bag AB 92, [Betænkning nr. 1266/1994](#) bag ABT 93 og [Betænkning nr. 1570/2018](#) bag hele AB 18-pakken, afgivet den 21. juni 2018 af et udvalg nedsat af klima-, energi- og bygningsministeren.

AB-udvalget har konsekvent formuleret et **balanceprincip** som styrende for risikofordelingen. [Betænkning nr. 1246/1993, s. 15](#) udtrykker det således:

*I AB-sammenhæng må balancen ligge i, at parterne bærer risikoen for det, de er nærmest til at kunne påvirke. Bygherrerne må [således] som udgangspunkt bære risikoen for det, de stiller til rådighed for entreprenørerne, først og fremmest byggegrunden og udbudsmaterialet, medens entreprenørerne må bære risikoen for selve udførelsen og for, at ydelsen er som aftalt. [...] I denne forstand er entreprenøransvaret for mangler og forsinkelser en del af entreprenørernes risiko.*

Selve revisionsanledningen har historisk været den samme: at fravigelser og forbehold var vokset ud af kontrol. Håndværksrådet henviste allerede i 1966 til, at betingelserne "i stadig stigende grad blev [fraveget] såvel i udbudsbetingelser som ved tilbudsforbehold", jf. [betænkning nr. 620/1971, s. 4](#), og [betænkning nr. 1246/1993, s. 4](#) gentager problemstillingen ordret for AB 72's vedkommende.

AB 18-pakken trådte i kraft **1. januar 2019** (med ophævelse af de foreløbige august 2018-versioner den 9. januar 2019). I samme åndedrag ryddede staten op i den administrative overbygning: [Cirkulære om ophævelse af cirkulære om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder m.v. og andre forskellige cirkulærer vedrørende statens byggevirksomhed](#) ophævede med virkning fra 4. januar 2019 bl.a. det gamle pris- og tid-cirkulære, som indtil da havde påbudt, at statslige bygge- og anlægsarbejder skulle udføres i fast pris og til fast tid på grundlag af **AB 92** eller **ABT 93**.

**AB 92 og ABT 93 er ikke historie.** Byggerier og tvister med lange haler betyder, at en meget stor del af den offentliggjorte praksis stadig angår disse regelsæt, og at parterne fortsat kan aftale dem. Praksis om AB 92 § 47 (voldgift), ABT 93 § 28 (aflevering) og ABT 93 § 6 (sikkerhedsstillelse) har derfor selvstændig værdi – og fordi AB 18 på mange punkter viderefører AB 92 uændret, jf. de gennemgående "Bestemmelsen er uændret i forhold til AB 92"-bemærkninger i [betænkning nr. 1570/2018, s. 76](#), har den ældre praksis ofte fortsat vejledende betydning.

## § 2 Vedtagelse af AB/ABT og aftaledokumenternes rangorden

AB/ABT indeholder en indbygget spærre mod snigende fravigelser. [ABT 93 § 1, stk. 3](#) formulerer princippet, som er videreført i AB 18: "*Fravigelse af betingelserne gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, på hvilke punkter fravigelse skal ske.*"

AB-udvalget forudsætter, at henvisningen er udtrykkelig. Af [betænkning nr. 1570/2018, s. 76](#) fremgår om AB 18 § 6:

*Udbuds- eller tilbudsmaterialet bør indeholde en henvisning til AB 18 for at sikre, at AB 18 anses for aftalt.*

Er AB vedtaget, gælder en fast **rangorden** ved indbyrdes modstrid. [ABT 18 § 6, stk. 3](#) (parallelt AB 18 § 6, stk. 3) opstiller:

- a) Totalentrepriseaftalen
- b) Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale med vedtagne ændringer, tilføjelser eller præciseringer *senere end tilbuddet*
- c) Entreprenørens tilbud
- d) Tilsvarende materiale *senere end udbuddet og tidligere end tilbuddet*
- e) Bygherrens udbudsmateriale
- f) ABT 18

AB/ABT står altså **nederst** – som deklaratorisk udfyldning. Men rangordenen er ikke absolut. Betænkningen understreger, at bestemmelsen

*[...] fastlægger alene et udgangspunkt for fortolkningen, der må fraviges, hvis andet følger af almindelige fortolkningsprincipper.*

og at modstrid *inden for* samme gruppe må løses efter almindelige principper – specielle bestemmelser går forud for generelle, individuelt udarbejdede går forud for standardiserede, yngre går forud for ældre, suppleret med minimumsreglen og uklarhedsreglen.

At AB **ikke** er vedtaget, har mærkbare konsekvenser. I **BS-1701/2016-VIB – 1433** – lagde retten udtrykkeligt til grund, at afgørelsen skulle træffes efter almindelige formueretlige regler, da parterne ikke havde aftalt AB 92, og da der var tale om en entrepriseaftale og ikke et køb. Resultatet blev en skønsmæssig fastsættelse af bygherrens modkrav (16.000 kr. plus moms) frem for det efter AB kendte system af afhjælpning og afslag – og retten lagde herved vægt på, at

*[...] sagsøgeren som den professionelle part burde have sikret sig en klar aftale om anlægget, og at anlægget opfyldte de krav, som sagsøgte havde til anlægget [...]*

For det offentligt støttede byggeri har fravigelsesadgangen længe været restriktivt reguleret administrativt. **Vejledning om offentlig støtte til almene boliger m.v.** fastslår, at AB som altovervejende hovedregel skal lægges til grund **uden fravigelser**, at der skal anlægges en restriktiv praksis, og at *ombrydning* af AB's systematik skal undgås:

*Ombrydningen gør det erfaringsmæssigt vanskeligt for de bydende at skabe sig et samlet overblik over retstilstanden i forhold til AB og giver derfor usikkerhed ved prisfastsættelsen. Ombrydninger skal derfor undgås.*

Samme linje fremgår af den historiske **Vejledning for bygherre**, der tillige anbefalede, at AB søges lagt til grund hele vejen ned gennem kæden til underentreprenører og leverandører – netop for at sikre "samme grundlag for bedømmelse af tvister".

## Forbehold over for AB/ABT i udbud – hvornår bliver tilbuddet ukonditionsmæssigt?

Klagenævnet for Udbud er den instans, der oftest tvinges til at tage stilling til, *hvad* en AB-henvisning eller et standardforbehold egentlig betyder. Testen er tredelt: udgør forbeholdet en afvigelse fra et **grundlæggende element**/mindstekrav (så skal tilbuddet afvises), kan det **prissættes objektivt** (så må det kapitaliseres), eller er det uden reelt indhold?

**Henvisningen til AB kan i sig selv være et forbehold.** I **2009-0020087** (Sorø Rådhus, 12. januar 2010) havde tilbudsgiveren under overskriften "forbehold" anført "Dansk Byggeri Standardforbehold **og AB 92**". Klageren gjorde gældende, at henvisningen til AB 92 ikke var et reelt forbehold, men blot en præcisering af, at AB 92 gjaldt, hvor udbudsmaterialet ikke fraveg det. Klagenævnet afviste dette: da "og AB 92" var anført som et selvstændigt punkt, måtte det mest nærliggende forstås som et forbehold mod de fravigelser fra AB 92, der var specificeret i udbudsbetingelserne – og tilbuddet var derfor ukonditionsmæssigt. Kommunen havde dog samtidig tilsidesat ligebehandlingsprincippet ved at tildele en anden entreprise til en tilbudsgiver med præcis samme forbudte standardforbehold, og tildelingen blev annulleret.

**Uafgrænsede standardforbehold er dødelige.** I **97-34.636** (22. maj 1997) tog tilbudsgiveren forbehold under henvisning til "Entreprenørforeningens standardforbehold af november 1995 vedrørende AB 92 **samt øvrige relevante faglige forbehold**". Netop tilføjelsen gjorde forbeholdets omfang og økonomiske rækkevidde så usikker, at tilbuddet var ukonditionsmæssigt. Samme kendelse viser dog, at et *konkret* AB-forbehold godt kan overleve: forbeholdet om betaling for materialer tidligere end anført i **AB 92 § 22, stk. 3**, kunne prissættes med tilstrækkelig sikkerhed og gjorde derfor ikke tilbuddet ukonditionsmæssigt.

**Formuleringen bærer risikoen.** I [99-96.266](#) (Odder byskole, 10. juni 1999) havde tilbudsgiveren under overskriften "Forbehold" skrevet: "Der forbeholdes ret til forhandling af fællesbetingelser." Kommunen mente, det blot var en anmodning. Klagenævnet fastslog, at bemærkningen – anført under overskriften "Forbehold" og med ordet "forbeholdes" – sprogligt kun kunne forstås som et egentligt forbehold, og at risikoen for tvivl påhvilede tilbudsgiveren. Da fællesbetingelserne indeholdt centrale bestemmelser om bl.a. tidsplan og betalingsvilkår, var der tale om et forbehold mod et grundlæggende element, og tilbuddet skulle afvises.

**Selv en afkrydsningsfejl slår igennem.** I [2009-0020592](#) (Boligforeningen Bispegaarden, 20. juli 2010) havde den lavestbydende på Dansk Byggeris standardblanket ved en fejl afkrydset "Alle" forbehold – inklusive punkterne 3 og 8, som udbuddet eksplicit ikke accepterede. Boligforeningen behandlede det som en mindre væsentlig fejlskrift; Klagenævnet fandt tilbuddet ukonditionsmæssigt og tilkendte den forbigående klager 1.000.000 kr. skønsmæssigt i erstatning for tabt dækningsbidrag.

**Kapitalisering er tilladt – men ikke på tilbudsgiverens egne præmisser.** I [23/01503](#) (Kerteminde Vandlaboratorie, 13. april 2023) accepterede Klagenævnet en kapitalisering på 70.000 kr. af et forbehold om jordklasse (ikke et grundlæggende element) samt en prissætning til 0 kr. af et generelt force majeure-forbehold for COVID-19 og krigen i Ukraine – sidstnævnte fordi kommunen forud for tilbudsafgivelsen havde meddelt alle tilbudsgivere, at et sådant forbehold ville blive accepteret og prissat til 0. Omvendt fandt Klagenævnet i [17/01810](#) (Vestamager Svømmehal, 5. december 2017), at et forbehold for udearealer måtte anses for grundlæggende, fordi ordregiveren havde baseret kapitaliseringen på tilbudsgiverens **egne** oplysninger – en fremgangsmåde, der ikke sikrer, at tilbudsgiveren ikke opnår en fordel ved sit forbehold.

Grænsen er dog reel. I [18/08691](#) (Assens Spildevand, 21. februar 2019) udløste et forbehold mod krav om insitustøbt jernbeton ingen afvisningspligt, fordi kravet hverken var mindstekrav eller grundlæggende element. Og i [2011-0024947](#) (SYD ENERGI, 16. november 2012) kunne ordregiverens egne uklare formuleringer – at fravigelse ville medføre "risiko for" ukonditionsmæssighed, og at bygherren alternativt kunne "vælge at prissætte forbeholdet" – betyde, at kravene slet ikke var absolutte mindstekrav.

Endelig viser [2006-007192](#) (Hedensted Skole, 16. april 2007), at et forbehold, der udspringer af en *leverandørs* umulighed (vinduer med motorbetjente persiener), fortsat rammer tilbudsgiveren: afvisningen var berettiget, selv om udbudsmaterialet samtidig indeholdt ulovlige fabrikatkrav. Se videre om tilbuds- og udbudsfasen under [udbudsret](#) og [annullation-udbud](#).

|         |                                                                                                                                                      |                                 |            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Tilbudsloven § 2, stk. 3</a>                                                                                                             | <a href="#">Udbudsloven § 2</a> |            |
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over tildeling af kontrakt til entreprenør med forbehold i tilbud                                               |                                 | 13.04.2023 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over evaluering af tilbud i udbud af totalentreprise for spildevandssystem                                      |                                 | 21.02.2019 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over udbud af svømmehal: Forbehold for udearealer anset for grundlæggende, men opsættende virkning nægtet       |                                 | 05.12.2017 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over forhandlingsforløb og fravigelse af mindstekrav i udbud af totalentreprise                                 |                                 | 16.11.2012 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annullering af tildelingsbeslutning for totalentreprise på grund af procedurefejl og ukonditionsmæssigt tilbud        |                                 | 15.12.2010 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afgørelse om ukonditionsmæssigt tilbud og erstatning for tabt dækningsbidrag                                          |                                 | 20.07.2010 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af tilbud på grund af forbehold for AB 92 og standardforbehold                                              |                                 | 12.01.2010 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annullering af tildelingsbeslutning på grund af ukonditionsmæssigt tilbud og anvendelse af uannonceret underkriterium |                                 | 21.04.2009 |

|                                                                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over afvisning af tilbud og ulovlige krav i udbudsmateriale for tømrerentreprise             | 16.04.2007 |
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Forbehold om forhandling af fællesbetingelser medførte afvisning af tilbud                         | 10.06.1999 |
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annulation af tildelingsbeslutning på grund af ukonditionsmæssigt tilbud og ulovlige forhandlinger | 22.05.1997 |

## AB-henvisningen som voldgiftsaftale – hvornår binder klausulen, og hvem binder den?

§ 4

Den mest konsekvensrige virkning af en AB-henvisning er, at den samtidig er en **voldgiftsaftale**. Efter [voldgiftsloven § 8, stk. 1](#) skal en retssag om en tvist, der efter aftale skal afgøres ved voldgift, **efter påstand** afvises fra domstolene. Forarbejderne til den oprindelige lov om voldgift understreger, at afvisning kun sker efter påstand, og at påstanden efter retsplejelovens almindelige regler som udgangspunkt skal nedlægges i svarskriftet:

*Nedlægges der påstand om afvisning, skal domstolene som udgangspunkt tage stilling til, om der foreligger en gyldig voldgiftsaftale, der omfatter den pågældende tvist. [...] Finder retten [...] at der foreligger en gyldig voldgiftsaftale, som omfatter den pågældende tvist, skal sagen som udgangspunkt afvises, hvis sagsøgte rettidigt har nedlagt påstand herom.*

Dette er derfor det spørgsmål, danske domstole langt oftest afgør i entreprisesager – og praksis er stram.

**Selv en indirekte henvisning rækker.** I [BS-1677/2008-OLR](#) (Østre Landsret, 2. juli 2010) havde en entreprenør i sit tilbud til en forbruger henvist til "Dansk Byggeris standardforbehold", hvis § 1 igen inkorporerede **AB 92** og dermed § 47 om voldgift. Vilkåret var hverken individuelt forhandlet, fremhævet eller vedlagt. Da entreprenøren senere ville have sagen ved byretten, afviste landsretten:

*En voldgiftsaftale skal i almindelighed være klar og utvetydig for at kunne anses for gyldigt vedtaget.*

*Når en erhvervsdrivende har udfærdiget et tilbud, der – via en henvisning til Dansk Byggeris Standardforbehold – indeholder en henvisning til AB 92 § 47, kan den erhvervsdrivende ikke med føje efterfølgende gøre gældende, at dette aftalevilkår ikke er vedtaget mellem parterne, når modparten – som endda er forbruger – påberåber sig en sådan aftale.*

*Det findes under disse omstændigheder at være af mindre betydning, om vilkåret har været særligt drøftet mellem parterne, fremhævede eller vedlagt tilbuddet.*

Afgørelsen bygger på [aftalelovens § 38 b](#): den erhvervsdrivende bærer risikoen for uklarhed i egne standardvilkår over for forbrugere. Bemærk asymmetrien – [voldgiftsloven § 7, stk. 2](#) gør en *forudgående* voldgiftsaftale ikke bindende for forbrugeren, men her var det forbrugeren, der ønskede voldgift.

**Klausulen følger med ved debitorskifte og cession.** I [BS-3301/2012-VLR](#) (Vestre Landsret, 22. september 2014) var en entrepriseaftale med AB 92 indgået mellem to selskaber; senere overtog et moderselskab betalingsforpligtelsen, og fordringen blev efter konkurs solgt videre. Landsretten fastslog:

*Ved debitorskiftet er Part A A/S indtrådt i Virk. 1 A/S' retsstilling, og der er efter bevisførelsen [...] ikke grundlag for at fastslå, at aftalevilkåret om AB 92, herunder § 47 om voldgiftsbehandling, ikke skulle være gældende efter debitorskiftet.*

*EG Entreprenørforretning A/S er efter at have købt fordringen [...] på tilsvarende måde indtrådt i Ejstrup-Gludsted Entreprenørforretning ApS' retsstilling i forhold til Part A A/S, herunder aftalevilkåret om AB 92.*

Sagen blev afvist – efter at byretten i første omgang havde nægtet afvisning i [BS-1245/2011-KOL](#) (28. oktober 2011) med henvisning til, at det ikke var bevist, at acceptbrevet mellem de oprindelige parter kunne "statuere voldgiftsbehandling i forhold til det krav, der nu er rejst" mod moderselskabet, og efter at byretten i [realitetsdommen](#) (20. december 2012) havde frifundet på grundlag af en mundtlig 20 %-rabataftale. Forløbet illustrerer, hvor sent kompetencespørgsmålet kan slå igennem: afvisningspåstanden blev først taget til følge i ankeinstansen – og landsretten fandt, at appellantens ikke havde fået "en berettiget forventning om, at [...] synspunktet om, at sagen skal afgøres ved voldgift, ikke ville blive gjort gældende under ankesagen".

**Domstolsudmeldt syn og skøn frafalder ikke voldgiften.** I [BS-1376/2012-VLR](#) (Vestre Landsret, 12. juli 2013) var AB 92 vedtaget via "GSO faglige forbehold for fugefri gulve". Bygherren begærede isoleret bevisoptagelse ved byretten efter [retsplejeloven § 343](#); modparten protesterede ikke, og skønsforretningen løb i næsten to et halvt år. Flertallet udtalte:

*Det er i retspraksis antaget, at parter, der har vedtaget AB 92, er henvist til at begære syn og skøn udmeldt og afholdt efter de særlige regler heri, medmindre parterne er enige om udmeldelse af syn og skøn som isoleret bevisoptagelse ved domstolene efter retsplejelovens § 343.*

*Uanset dette og det oplyste om forløbet ved gennemførelsen af syn- og skønsforretningen finder vi ikke, at Part 1 ApS har haft en berettiget forventning om, at Bjarmodan A/S tillige skulle have frafaldet at gøre AB 92's regler om voldgiftsbehandling af parternes tvister gældende [...]*

Et mindretal ville have nået det modsatte resultat, netop fordi selskabet gennem hele skønsforløbet aldrig havde taget forbehold om voldgift. Uenigheden viser, at passivitetssynspunktet ikke er udelukket – men at det skal have betydelig vægt for at slå igennem, når afvisningspåstanden i øvrigt er rettidig efter [retsplejeloven § 351, stk. 4](#).

**Klausulen rækker dog ikke længere end aftalen.** To byretskendelser markerer grænsen. I [BS-2174/2011-KOL](#) (11. maj 2012) var AB 92 § 47 ubestridt vedtaget for tømmer- og murerentreprisen, men el- og vvs-arbejdet var udtrykkeligt undtaget i det skriftlige grundlag og senere aftalt mundtligt. Retten delte sagen:

*Retten lægger til grund, at der blev indgået 2 aftaler om arbejdet på Asbølholm Gods. I den første, skriftlige aftale var el- og vvs-arbejde udtrykkeligt undtaget, og de 2 aftaler kan derfor som udgangspunkt ikke antages at have nær indbyrdes sammenhæng.*

Tømmer- og murerdelen blev afvist til voldgift, el- og vvs-delen blev fastholdt ved byretten – bevisbyrden for en klar voldgiftsaftale påhviler den, der påberåber sig den, jf. [voldgiftsloven § 7, stk. 1](#). Og i [BS-223/2012-KOL](#) (9. august 2012), hvor selve entrepriseaftalens *eksistens* var stridens kerne og ingen underskrevet kontrakt forelå, udtalte retten:

*Retten finder på denne baggrund ikke, at det på det foreliggende grundlag er tilstrækkeligt klart, at der mellem parterne er indgået en voldgiftsaftale, og de almindelige domstole har derfor kompetence til at træffe afgørelse i sagen.*

Se også [BS-31227/2019-VLR](#) (14. december 2020), hvor landsretten stadfæstede byrettens afvisning af en sag om en entreprisekontrakt. Den generelle voldgiftsprocesret behandles under [voldgift](#).

Voldgiftsloven § 7, stk. 1, 2

Voldgiftsloven § 8, stk. 1

|         |                                                                                                                                   |            |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Landsretten stadfæster byrettens afvisning af sag om entreprisekontrakt                                      | 14.12.2020 |
|         | <b>Landsretten</b> · Vestre Landsret afviser enterprisesag grundet voldgiftsbestemmelse i AB 92                                   | 22.09.2014 |
|         | <b>Landsretten</b> · Voldgiftsklausul i AB 92 medførte afvisning af sag ved de almindelige domstole trods forudgående syn og skøn | 12.07.2013 |
|         | <b>Landsretten</b> · Landsrettens dom om voldgiftsaftale i byggesag                                                               | 02.07.2010 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om resttilgodehavende for entreprisarbejde og gyldighed af rabataftale                                      | 20.12.2012 |
|         | <b>Byretten</b> · Kendelse om afvisning af sag vedrørende entreprisafteale                                                        | 09.08.2012 |
|         | <b>Byretten</b> · Kendelse om afvisning af voldgiftssag vedrørende entreprise                                                     | 11.05.2012 |
|         | <b>Byretten</b> · Kendelse om afvisningspåstand i entreprisetvist vedrørende byggeprojekt                                         | 28.10.2011 |

## § 5 Afleveringsforretningen og dens retsvirkninger

Afleveringen er AB-systemets omdrejningspunkt. Den er, som Skatterådet formulerer det i [SKM2013.406.SR](#),

*[...] som entrepriseretligt begreb udtryk for det stadium i byggeprocessen, hvor arbejdets overensstemmelse med konditionerne bedømmes.*

**Proceduren.** Efter [AB 18 § 45, stk. 1](#) skal entreprenøren umiddelbart inden færdiggørelsen give skriftlig **færdigmelding**, hvorefter **bygherren** indkalder til afleveringsforretning senest 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt. Ved totalentreprise er rollerne byttet om: efter [ABT 18 § 43, stk. 1](#) indkalder **entreprenøren** samtidig med færdigmeldingen, medmindre andet er aftalt, og bygherren skal gøre indsigelse mod tidspunktet *straks* ved modtagelsen.

**Retsvirkningen** er identisk i alle regelsæt. [AB 18 § 45, stk. 2](#):

*Arbejdet anses for afleveret til bygherren, når afleveringsforretning har fundet sted, medmindre der ved denne er påvist **væsentlige mangler**, herunder forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang. Er dette tilfældet, afholdes ny afleveringsforretning, når entreprenøren har givet bygherren skriftlig meddelelse om, at manglerne er afhjulpet [...]*

Tilføjjelsen "herunder forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang" er ny i forhold til [ABT 93 § 28, stk. 2](#), som blot talte om "væsentlige mangler". Parallelt gælder [ABT 18 § 43, stk. 2](#) og [AB Forenklet § 35, stk. 2](#).

**Passivitetsreglen.** Indkalder bygherren ikke som anført, anses arbejdet for afleveret 10 arbejdsdage efter det angivne færdiggørelsestidspunkt, jf. [AB 18 § 45, stk. 3](#) og [ABT 93 § 28, stk. 3](#). Bygherren kan altså ikke udskyde retsvirkningerne ved at forholde sig passiv.

**Væsentlighedsvurderingen** er konkret. Den historiske [Vejledning for bygherre](#) formulerer tommelfingerreglen:

*Kan der påvises væsentlige mangler, skal bygherren benytte sig af retten til at afvise at modtage arbejdet, indtil manglerne er afhjulpet, jf. AB 92. Det kan ikke på forhånd angives, hvornår en mangel er væsentlig. Men generelt kan det anføres, at mangler, der kan udbedres uden ulemper for brugerne, mens bygningen er i brug, normalt ikke kan betragtes som væsentlige. [...] Foreligger der ikke væsentlige mangler, skal bygherren acceptere afleveringen, men alle mangler, der konstateres ved afleveringen, skal entreprenøren afhjælpe.*

**Afleveringsprotokollen** er beviset. Efter [ABT 18 § 44](#) skal bygherren udfærdige protokol med de påpegede mangler, entreprenørens bemærkninger, aftaler om afhjælpning (måde, frist og tidspunkt for gennemgang) –

og parternes stillingtagen til, om arbejdet er afleveret, skal fremgå af protokollen. Udebliver en part, kan forretningen gennemføres uden dennes medvirken, jf. § 44, stk. 2 og [AB Forenklet § 36](#).

**Risikoens overgang** knytter sig til afleveringen. Efter [ABT 18 § 27](#) bærer entreprenøren indtil afleveringen risikoen for skade på eller bortkomst af arbejde og materialer – dog ikke ved bygherrens forhold eller force majeure ("krig, oprør, terrorhandlinger og usædvanlige naturbegivenheder") – og skal vedligeholde det udførte arbejde indtil afleveringen. Tages arbejder i brug før afleveringen, gælder reglerne indtil ibrugtagningen. Parallelt [ABT 93 § 12](#).

**Afleveringen har virkning langt uden for entrepriseretten.** [SKM2013.406.SR](#) angik en totalentreprise på AB/SB-vilkår baseret på ABT 93. Skatterådet bekræftede, at fortjeneste og tab efter faktureringsprincippet skal medregnes på det tidspunkt, hvor **afleveringsforretningen uden påviste væsentlige mangler** finder sted – fordi det er dér, bygherren opnår ejendomsretten og entreprenøren erhverver endelig ret til vederlaget. Skatterådet lagde vægt på, at aftalte *delleveringer* (milestones) med dagbodsbelagte milepæle ikke indebar delvis aflevering, og at entreprenørgarantien netop først nedskrives fra 15 % til 10 % ved aflevering efter AB/SB § 28. Skatterådet præciserede tillige mangelstærsklen:

*Hvis entreprisen ved gennemgangen i forbindelse med afleveringsforretningen konstateres at være mangelfri, er den dermed afleveret og totalentreprenøren har opfyldt sin ydelsespligt. Konstateres der mindre mangler, der ikke er væsentlige, anses bygningen også for afleveret, men bygherren skal efter ABT § 31 fastsætte en afhjælpningsfrist.*

Også forsikringsretligt bider afleveringen. I [93636](#) (Ankenævnet for Forsikring, 7. august 2019) havde en bygherre nægtet at godkende afleveringen i juni 2017 på grund af omfattende mangler og krævede dagbod fra 1. april 2017. Han tegnede først retshjælpsdækning pr. 1. august 2017. Nævnet fandt søgsmålsgrunden indtrådt før dækningsperioden:

*Nævnet finder, at de væsentligste årsager til tvisten mellem klageren og entreprenøren må anses for at være, dels at byggeriet ikke blev afleveret den 1. april 2017, på hvilket grundlag klageren har krævet betaling af dagsbod, og dels at byggeriet ved afleveringsforretningen i juni 2017 efter klagerens opfattelse var så mangelfuldt, at det ikke kunne anses for afleveret. [...] lægger nævnet til grund, at de mangler, som klageren i det efterfølgende forløb har gjort gældende [...] i det væsentlige kunne konstateres i juni 2017 i forbindelse med afleveringsforretningen.*

En efterfølgende færdiggørelsesaftale i oktober 2017 ændrede ikke vurderingen. Se tilsvarende [93836](#) og [77171](#).

LOV

Statsskatteloven § 4

PRAKSIS

|                                                                                                                                               |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Skatterådet</b> · Periodisering af fortjeneste ved totalentreprise efter faktureringsprincippet                                            | 14.06.2013 |
| <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Afslag på retshjælpsdækning til advokatbistand efter entreprise-tvist                                      | 20.11.2019 |
| <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Afvisning af retshjælpsdækning grundet tvist om mangelfuldt byggeri opstået før forsikringens ikrafttræden | 07.08.2019 |
| <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Afvisning af retshjælpsdækning ved tvist om murerarbejde                                                   | 23.08.2010 |

## Mangelsbegrebet, afhjælpningsret og -pligt samt afslag i § 6 entreprisesummen

**Mangelsbegrebet** er defineret i [ABT 18 § 45](#) (parallelt AB 18 § 47): der foreligger en mangel, hvis arbejdet eller materialerne ikke er i overensstemmelse med kravene, og

*Arbejdet skal i alle tilfælde have de egenskaber, som er tilsikret ifølge aftalen.*

Den afgørende skæringsdag fastslås i § 45, stk. 6:

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

Materialereglerne indeholder to praktisk vigtige undtagelser: der foreligger ikke mangel ved uegnet materiale, hvis entreprenøren ved **frit materialevalg** godtgør, at materialet *efter byggetidens viden* blev anset som egnet, eller hvis bygherren har krævet et bestemt materiale, og entreprenøren har anvendt det foreskrevne, jf. § 45, stk. 3.

**Afhjælpning er både en pligt og en ret.** Efter [ABT 18 § 46](#) har entreprenøren pligt og ret til at afhjælpe mangler påvist ved afleveringen; bygherren skal skriftligt fastsætte en frist under hensyn til manglernes art og omfang og desuden fastsætte et tidspunkt for **afhjælpningsgennemgang**. Ved gennemgangen udfærdiges en afhjælpningsprotokol med bygherrens stillingtagen til, om manglerne er afhjulpet.

**Afhjælpningsretten er sej.** [AB 18 § 50](#) fastsætter, at bygherren inden **10 arbejdsdage** efter afhjælpningsgennemgangen (eller fristens udløb, eller entreprenørens meddelelse om, at afhjælpning har fundet sted) skriftligt skal meddele, hvilke mangler der stadig påberåbes. Først derefter får bygherren ret til udbedringsgodtgørelse eller afslag – og selv da:

*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, uanset 1. pkt., berettiget til at afhjælpe disse, hvis afhjælpningen iværksættes straks efter bygherrens meddelelse [...]*

**Afslag** er subsidiært. [AB 18 § 52](#) giver bygherren ret til afslag i stedet for udbedring for entreprenørens regning, hvis entreprenøren ikke afhjælper, samt hvis afhjælpning er **umulig eller vil medføre betydelig gene**. Beregningen er skarpt fastlagt:

*Stk. 2. Afslaget beregnes som udgangspunkt som det beløb, det ville have kostet at udbedre manglerne.*

*Stk. 3. Hvis afhjælpning af mangler er umulig [...] fastsættes afslaget skønsmæssigt.*

**Projekt mangler** ved totalentreprise har et selvstændigt spor: efter [ABT 18 § 19](#) og [AB 18 § 18](#) har entreprenøren pligt og ret til at afhjælpe projekteringsmangler påvist ved faseleveringen eller senere, med samme 10-arbejdsdages meddelelsespligt for bygherren. Selve det materielle projekterings- og professionsansvar for entreprenører og rådgivere behandles ikke her, men hører under subjectet Entreprenøransvar.

**Praksis** viser, at mangelsopgørelsen i vidt omfang bliver et bevis- og skønsspørgsmål – særligt når AB ikke er vedtaget, eller når skønsgrundlaget er mangelfuldt. I [BS-1701/2016-VIB](#) kunne skønsmændens varmetabsberegning ikke tillægges afgørende vægt, fordi bygherren havde fravalgt de destruktive indgreb, der var nødvendige for at fastlægge de faktiske U-værdier; retten fastsatte derfor modkravet skønsmæssigt til 20.000 kr. i stedet for de påståede 90.000 kr. I [BS-41529/2024-VLR](#) (Vestre Landsret, 4. april 2025) afviste landsretten fradrag for mangler i et køkkenalrumsgulv og dømte appellantens til at betale 293.700 kr. I [BS-4405/2022-BOR](#) (31. maj 2023) fik entreprenøren delvist medhold i sit betalingskrav for renoveringsarbejde **trods konstaterede mangler** – mangler udelukker altså ikke i sig selv entreprenørens vederlagskrav. Se videre [BS-54131/2022-OLR](#)

(23. juni 2023) og [BS-23148/2018-VLR](#) (4. maj 2022), hvor mangelfulde persiennevinduer og gavlparti førte til erstatningsansvar for både entreprenør og leverandør.

**Direkte krav mod underentreprenører** er en AB-specialitet. Efter [ABT 18 § 8, stk. 4](#) kan bygherren rejse mangelskrav direkte mod underentreprenører og leverandører, hvis det må anses for godtgjort, at kravet ikke eller kun med stor vanskelighed kan gennemføres mod entreprenøren, og deres ydelse har samme mangel. Kravet er dog undergivet begrænsningerne i *begge* kontraktforhold – herunder ansvarsfraskrivelser – og undergivet kapitel J om tvisteløsning; bygherren giver samtidig afkald på deliktskrav om samme forhold. Undtagelsen: forsæt eller grov uagtsomhed hos underentreprenøren.

|         |                                                                                                                                                                    |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Entrepriseforhold: Landsret afviser fradrag for mangler i køkkenalrumsgulv og betaling for faktura – Appellant dømt til at betale 293.700 kr. | 04.04.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Landsretten stadfæster dom om mangler ved badeværelse                                                                                         | 23.06.2023 |
|         | <b>Landsretten</b> · Dom om entreprisestridighed: Mangelfulde persiennevinduer og gavlparti førte til erstatningsansvar for entreprenør og leverandør              | 04.05.2022 |
|         | <b>Byretten</b> · Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for renoveringsarbejde trods konstaterede mangler                                             | 31.05.2023 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om betaling for VVS-arbejde – mangler og entrepriseaftale                                                                                    | 19.01.2021 |

## § 7 1- og 5-års eftersyn, mangelsansvarets ophør og forholdet til forældelse

**5-års reglen** er AB-systemets ydre ramme for mangelsansvar. [AB 18 § 55](#) og [ABT 18 § 53](#) er enslydende:

*§ 55. 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.*

Dertil kommer tre kvalifikationer, der ofte overses:

- **Genløbende frist ved afhjælpning** (stk. 2): har entreprenøren afhjulpet mangler, som bygherren har reklameret over, løber en ny 5-års frist fra afslutningen af afhjælpningen – dog **højst til 3 år efter udløbet af den oprindelige 5-års frist**.
- **2-års frist for løsøre** (stk. 3): for løsørestande og inventar, som ikke er særligt tilpasset eller fast monteret, forkortes fristen til 2 år.
- **Tre undtagelser** (stk. 4): kravet bevares uanset fristerne, hvor a) entreprenøren har påtaget sig at indestå i længere tid, b) det ved afleveringen konstateres, at aftalt kvalitetssikring har svigtet væsentligt, eller c) der foreligger et **groft uforsvarligt forhold** fra entreprenørens side.

**Reklamationspligten løber uafhængigt.** Efter [AB 18 § 49, stk. 2](#) og [ABT 18 § 47, stk. 2](#) kan bygherren kun påberåbe sig mangler påvist efter afleveringen, hvis entreprenøren har fået skriftlig meddelelse **inden rimelig tid** efter, at manglerne er eller burde være opdaget – dog ikke ved groft uforsvarligt forhold.

**Eftersynene.** AB 18 og ABT 18 har både 1- og 5-års eftersyn (kapitel H), mens [AB Forenklet § 46](#) kun har 1-års eftersyn – og en kortere sikkerhedsstilling. Efter AB Forenklet § 46 indkalder bygherren skriftligt med et varsel på højst 60 og mindst 15 arbejdsdage (ved hovedentreprise dog mindst 20), og der udfærdiges en eftersynsprotokol med mangler, entreprenørens bemærkninger og aftaler om afhjælpning. Entreprenøren har en praktisk koordineringsret: efter [AB 18 § 49, stk. 3](#) kan afhjælpning af en mangel udskydes til foretagelse

sammen med afhjælpning af mangler konstateret ved 1-års eftersynet, hvis manglen ikke forværres, og udskydelsen ikke medfører ulempe for bygherren.

**Samspillet med forældelsesloven** er en klassisk fælde: AB's 5-års ansvarsperiode er **ikke** en forældelsesfrist, og de to systemer løber ved siden af hinanden. Den historiske [Vejledning for bygherre](#) beskriver mekanikken præcist:

*Forældelsesloven ændrer ikke den 5-årige ansvarsperiode i ABR 89, AB 92 og ABT 93, men i de tilfælde, hvor en rådgiver eller en entreprenør har handlet groft uforsvarligt eller svigagtigt, vil den absolutte 10-årige forældelsesfrist i forældelsesloven være gældende.*

*Forældelseslovens 3-årige frist får betydning for mangelsansvaret [...] når en mangel er eller burde være konstateret. Bygherren skal, hvis rådgiveren eller entreprenøren afviser mangelskravet, foretage retslige skridt inden 3 år efter det tidspunkt, hvor bygherren første gang gjorde sit mangelskrav gældende.*

*Hvis bygherren aftaler med rådgiveren og/eller entreprenøren, at en konkret mangel besigtiges igen ved 5 års eftersynet, og der er mindre end 3 år, til 5-års perioden udløber, bør bygherren sikre sig, at denne aftale er skriftlig.*

Et krav kan altså være forældet efter [forældelsesloven § 3, stk. 1](#), længe før AB's 5-års frist udløber. Om afbrydelse, se [forældelse-pengekrav-afbrydelse](#).

**Eftersynenes praktiske betydning** illustreres af [98053](#) (Ankenævnet for Forsikring, 30. november 2022). Bygherrerne havde stævnet entreprenøren for mangler konstateret ved **1-årsgennemgangen** i august 2016 og fik medhold i byretten. Ved **5-årsgennemgangen** i maj 2020 blev 41 mangler konstateret, heraf 23 nye, og flere af de oprindelige var forværret. Landsretten afviste efter [retsplejeloven §§ 383-384](#) at inddrage de nye krav i den verserende ankesag. Forsikringsselskabet afviste alligevel yderligere retshjælpsdækning, og nævnet gav selskabet medhold: der var tilstrækkelig sammenhæng mellem 1-års- og 5-årssagen til, at der forelå **én og samme forsikringsbegivenhed**, fordi begge sager angik fejl og mangler ved samme entreprisarbejde på samme ejendom mellem samme parter på samme retlige grundlag. At landsretten havde nægtet konsolidering, ændrede intet. Konsekvensen for bygherrer er kontant: eftersynsstrukturen i AB producerer to naturlige tvistbølger, men forsikringsdækningen følger ikke nødvendigvis med. Se også [93731](#), hvor nævnet bl.a. lagde vægt på, at entreprisen var afleveret, og 1-års gennemgangen afholdt, *før* bygningsforsikringen trådte i kraft.

|         |                                                                                                                          |                                      |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Forældelsesloven § 3, stk. 1</a>                                                                             | <a href="#">Retsplejeloven § 383</a> |            |
| PRAKSIS | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Afslag på retshjælpsdækning efter dækning af tidligere retssag om mangler ved ejendom |                                      | 30.11.2022 |
|         | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Afslag på retshjælpsdækning til tvist om udlejningsejendom med tre boligenheder       |                                      | 20.11.2019 |

## Ændringer og ekstraarbejder – afgrænsningen mod den oprindelige entreprise og mod fastpris

**Ændringsretten har en ydre grænse.** [AB 18 § 23](#) og [ABT 18 § 23](#):

*Bygherren kan forlange ændring i arbejdet, når ændringen har **naturlig sammenhæng** med de aftalte ydelser. En ændring kan gå ud på, at entreprenøren skal yde noget i tillæg til eller i stedet for det oprindelige aftalte, at ydelsens karakter, kvalitet, art eller udførelse skal ændres, eller at aftalte ydelser skal udgå.*

*Stk. 2. Entreprenøren har **ret** til at udføre en forlangt ændring, medmindre bygherren påviser særlige grunde til at lade andre udføre arbejdet, herunder at entreprenørens økonomiske krav for udførelsen ikke er rimeligt.*

En nyskabelse i AB 18 er formkravet i stk. 3: bygherrens krav om ændring **skal fremsættes skriftligt eller på et byggemøde** og skal beskrive ændringen nærmere. ABT 18 § 23, stk. 3 henviser tilsvarende til "bygherremøde".

**Prissætningen** var mere detaljeret reguleret i ABT 93. [ABT 93 § 14](#) opstiller den mekanik, der stadig præger praksis:

*Stk. 3. Vedrører ændringerne arbejder, hvorom der gælder enhedspriser, reguleres den aftalte entreprisum i overensstemmelse hermed [...] Regulering efter enhedspriser skal dog kun ske, inden for +/- 15 pct. af entreprisummen og inden for +/- 100 pct. af de enkelte poster i tilbudslisten.*

*Stk. 4. Udover tilfældene nævnt i stk. 3, udføres ændringsarbejde som **regningsarbejde**, medmindre andet er aftalt.*

*Stk. 5. Ved formindskelse af arbejdets omfang skal entreprenøren godskrive bygherren de udgifter, som spares eller burde have været sparet.*

Og – praktisk vigtigt – ABT 93 § 14, stk. 2 fastslår, at "*Forhandlinger [om ændringen] må ikke medføre forsinkelse af arbejdets udførelse*": entreprenøren kan ikke standse arbejdet, mens man skændes om aftalesedlen.

**Praksis: entreprenøren vinder som regel ekstraarbejdssagen – bygherren taber som regel dagbodssagen.**

To parallelle Østre Landsret-domme fra foråret 2025 udgør et markant mønster. I [BS-28971/2023-OLR](#) (4. marts 2025) fik entreprenøren medhold i sit krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherrens krav om **dagbod og erstatning blev afvist** – en stadfæstelse af byrettens linje i [BS-4405/2022-BOR](#) (31. maj 2023). Og i [BS-28543/2023-OLR](#) (9. april 2025) stadfæstede landsretten, at entreprenøren havde krav på betaling for ekstraarbejde, og at bygherren **ikke havde godtgjort sit tab** efter en uberettiget ophævelse af en fliseentreprise. Byretsdommen – [BS-36312/2022-KBH](#) (30. maj 2023) – angik netop uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse. Sagens kerne var klassisk: bygherrerne havde via byggetilbud.dk fået et prisoverslag på 12.000-17.000 kr., og efter besigtigelse indgik parterne en **mundtlig aftale**. Bygherrerne gjorde gældende, at der var tale om en fast pris aftalt ved håndslag; håndværkeren hævdede, at overslaget indebar regningsarbejde baseret på medgået tid og materialer. Der blev ikke oprettet skriftlig aftale.

**Overslag er ikke tilbud – men den professionelle bærer risikoen.** [BS-19613/2022-KBH](#) (3. oktober 2023) er instruktiv. En entreprenør havde sendt "et budget på 3,3 millioner kroner med kortfattet beskrivelse"; bygherrerne opfattede det som et fastpristilbud. Retten afviste fastprisaftalen:

*Efter bevisførelsen finder retten det ikke bevist, at der ved det første møde [...] og ved [...] fremsendelse af et budget på 3,3 millioner kroner med kortfattet beskrivelse af projektet [...] blev indgået en aftale om, at Inno ApS skulle opføre huset til en fast pris på 3,3 millioner kroner. Retten lægger i den forbindelse blandt andet vægt på, at der på det tidspunkt alene forelå tre dispositionstegninger og en geoteknisk undersøgelse, og således ikke var udarbejdet målfaste tegninger af huset eller foretaget ingeniørmæssige beregninger af husets konstruktion, ligesom der ikke var foretaget endelig materialevalg, og projektet endnu ikke var godkendt af myndighederne.*

Betegnelsen "overslag/tilbud" i budgettet kunne ikke tillægges afgørende betydning. Men entreprenøren slap ikke helt: retten skar tidsforbrugskravet fra 61.462,50 kr. til 25.000 kr. under henvisning til en selvstændig oplysningspligt:

*Som den professionelle part finder retten, at Inno ApS [...] tidligere i forløbet med projekteringen burde have gjort Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 opmærksom på, at huset ikke længere kunne bygges indenfor deres budget på 3,3 millioner kr., således at Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 havde haft anledning til at overveje, om de ville stoppe projekteringen.*

Samme pligt bærer [BS-12296/2020-ESB](#) (5. februar 2021) om manglende underretning om væsentlig overskridelse af overslag – med [købeloven § 5](#) som analogigrundlag. Se videre [BS-32960/2020-KOL](#) (28. februar 2022) om malerarbejde og fastprisaftale samt [BS-57550/2019-VLR](#) (5. august 2021) om betaling for bortkørsel af overskudsjord og aftalt sokkelhøjde.

**Er ekstraarbejdet en selvstændig entreprise?** Afgrænsningen har konsekvenser ud over prisen. Den bestemmer, om AB's voldgiftsklausul følger med, jf. [BS-2174/2011-KOL](#), og den bestemmer, om der er tale om entreprise eller arbejdsudleje. I [BS-22200/2019-OLR](#) (Østre Landsret, 24. marts 2021) blev sondringen entreprise/arbejdsudleje afgjort efter [kildeskatteloven § 2, stk. 1](#) og §§ 46, 48 b og 69 – altså efter de reelle forhold og ikke efter kontraktens etiket. Skatterådet har i [SKM2014.352.SR](#) opregnet de kriterier, der bærer vurderingen – hvem instruerer, hvem kontrollerer arbejdsstedet, hvem stiller materiel til rådighed, hvem bestemmer antal og kvalifikationer, og **hvem bærer ansvaret og risikoen for arbejdsresultatet** – og lagde vægt på, at entreprenøren bar konventionalbod ved forsinkelse og afregnedes til fast entreprisensum. Forarbejderne til arbejdsudlejereglen, som Skatterådet citerer, siger det direkte:

*Den skatteretlige afgørelse er ikke bundet af, hvad parterne gennem aftaler formelt og kontraktligt forpligter sig til.*

En AB-henvisning i kontrakten definerer altså ikke i sig selv risikofordelingen – den skal kunne genfindes i den faktiske adfærd.

**Slutopgørelsen lukker døren.** Efter det AB/SB-vilkår, der er gengivet i [SKM2013.406.SR](#), gælder: "Efter bygherren har modtaget denne slutopgørelse, kan D I/S ikke fremkomme med yderligere krav - bortset fra sådanne, der er taget specificeret forbehold om i slutopgørelsen, jf. AB/SB § 22, stk. 7". Parallelt [ABR 18 § 34, stk. 5](#).

| LOV     | <a href="#">Kildeskatteloven § 2, stk. 1</a>                                                                                                                                               | <a href="#">Købeloven § 5</a> |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise |                               | 09.04.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist                                                 |                               | 04.03.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Tvist om betaling for jordkørsel og aftalt sokkelhøjde i entrepriseforhold                                                                                            |                               | 05.08.2021 |
|         | <b>Landsretten</b> · Afgørelse om arbejdsudleje vs. entreprise ved brug af udenlandsk arbejdskraft                                                                                         |                               | 24.03.2021 |
|         | <b>Byretten</b> · Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for projektering efter afbrudt byggeforløb                                                                            |                               | 03.10.2023 |
|         | <b>Byretten</b> · Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for renoveringsarbejde trods konstaterede mangler                                                                     |                               | 31.05.2023 |
|         | <b>Byretten</b> · Tvisten om flisemurerentreprise: Uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse                                                                              |                               | 30.05.2023 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om betaling for malerarbejde - Tvist om fastprisaftale                                                                                                               |                               | 28.02.2022 |
|         | <b>Byretten</b> · Entrepriseret: Manglende underretning om væsentlig overskridelse af overslag                                                                                             |                               | 05.02.2021 |
|         | <b>Byretten</b> · Kendelse om afvisning af voldgiftssag vedrørende entreprise                                                                                                              |                               | 11.05.2012 |
|         | <b>Skatterådet</b> · Udenlandsk entreprenørs medarbejdere ikke skattepligtige ved ankerarbejde                                                                                             |                               | 14.05.2014 |

## § 9 Forsinkelse, dagbod og tidsfristforlængelse – de kumulative varslingskrav

Hovedreglen er kort. [AB 18 § 40](#):

*§ 40. Forsinkelse, som ikke giver entreprenøren ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende.*

*Stk. 2. Hvis der er fastsat dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser, kan erstatningskrav for forsinkelse ikke rejses herudover.*

Dagbod er altså **eksklusiv**: bygherren kan ikke supplere med erstatning for det tab, dagboden ikke dækker. Omvendt gælder efter stk. 6, at hvis der ikke er fastsat dagbod, opgøres bygherrens tab efter dansk rets almindelige regler – jf. tilsvarende [ABT 93 § 25, stk. 2-3](#) og [AB Forenklet § 32](#).

**AB 18's store nyskabelse er stk. 4** – tre **kumulative** betingelser, der alle skal være opfyldt, før dagbod overhovedet udløses:

*Stk. 4. Overskridelse af en frist udløser alene krav på dagbod,*

*a) hvis fristen og dagboden klart fremgår af aftalen,*

*b) hvis der løbende er foretaget notering af overskridelsen af fristen, således som den måtte være ændret ved en fristforlængelse, og*

*c) hvis bygherren i rimelig tid efter, at bygherren er blevet bekendt med, at fristen vil blive overskredet, har meddelt, at bygherren vil kræve dagbod og fra hvilket tidspunkt.*

Dette er den bestemmelse, der i praksis fælder flest dagbodskrav. Litra b) knytter sig direkte til byggemøderne: efter [AB 18 § 31, stk. 2](#) skal parterne på hvert byggemøde registrere antallet af **spilddage** samt deres årsag, og om de er indeholdt i de spilddage, der er indregnet i tidsplanerne – med den skarpe tilføjelse, at "*Spilddage, der er indregnet for en periode, men som ikke modsvarer faktiske spilddage i perioden (ubrugte spilddage), overføres ikke til senere perioder.*" Den historiske [Vejledning for bygherre](#) forklarer hvorfor:

*Referaterne har ikke mindst betydning med hensyn til registreringen af spilddage og årsag til spilddage samt registrering af eventuel forsinkelse samt varsel om dagbod.*

Bygherren, der ikke fører protokol og ikke varsler, mister altså dagbodskravet – uanset hvor forsinket entreprenøren er. Det er netop mønsteret i [BS-28971/2023-OLR](#) (Østre Landsret, 4. marts 2025), hvor bygherrens krav om dagbod og erstatning blev afvist, mens entreprenøren fik medhold i sit ekstraarbejdskrav.

**Mellemfrister** er begrænset. Efter [AB 18 § 40, stk. 5](#) kan dagbod for overskridelse af en anden frist end afleveringsfristen kun kræves, hvis fristen er fastsat for at sikre færdiggørelse af en aktivitet, der er **afgørende** for byggeprocessen eller andre væsentlige forhold. Beregningen sker efter stk. 3 pr. påbegyndt arbejdsdag af enterprisesummen uden moms, indtil entreprenøren har færdiggjort og færdigmeldt arbejdet, og dagboden forfalder på færdiggørelsestidspunktet ifølge færdigmeldingen.

**Rådgiverne har et loft.** [ABR 18 § 39](#) spejler [AB 18 § 40](#) punkt for punkt – men tilføjer i stk. 6: "*Rådgiverens samlede betaling af dagbod kan højst udgøre 10 % af rådgiverens honorar.*" Der er ikke et tilsvarende loft i [AB 18/ABT 18](#).

**Tidsfristforlængelse** neutraliserer ansvaret. Den historiske [Vejledning for bygherre](#) opsummerer virkningen:

*Virkningen af en fristforlængelse er, at entrepriseaftalen ikke anses for misligholdt på grund af forsinkelse. Er det entreprenøren, der har krav på forlængelse, kan der ikke pålægges ham sanktioner (dagbod eller erstatning).*

Den mest omtvistede grund er **usædvanligt vejrlig**. [Vejledningen](#) præciserer grænsen:

*Entreprenørerne har således efter AB 92 ikke adgang til fristforlængelse i ethvert tilfælde, hvor arbejdet kommer ud for standsning eller hæmning på grund af vejret. Vejrliget skal have været "usædvanligt", hvilket betyder, at der skal være tale om en art vejrligshindring, der ikke opstår sædvanligt, eller om hindringer, der nok er sædvanlige, men som optræder i usædvanligt stort omfang.*

*Arbejdshindrende vejrlig, der ikke giver adgang til fristforlængelse, er entreprenørens risiko [...] Entreprenøren skal sørge for, at arbejdsplaner er udformet således, at arbejdet ikke forsinkes af normale vejrligshindringer.*

Også bygherren har ret til tidsfristforlængelse, jf. [ABT 93 § 26](#) – men skal "søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves", underrette snarest muligt skriftligt og på forlangende godtgøre årsagssammenhængen.

**Forcering** er entreprenørens modtræk. [ABT 18 § 39](#) giver ret til betaling for forcering ikke blot efter aftale, men også

*b) hvis bygherren med urette gør gældende, at entreprenøren er i ansvarspådragende forsinkelse, og entreprenøren udfører forceringen for at sikre sig imod dette.*

Betingelsen er skriftlig meddelelse inden forceringen påbegyndes, og kravet skal nedsættes, hvis det må anses for urimeligt.

**Tidsfristforlængelse kan bæres ind i udbudsdesignet.** I [20/12602](#) (Nyt OUH, 18. juni 2021) accepterede Klagenævnet, at Region Syddanmark havde minimeret den siddende totalentreprenørs konkurrencefordel netop ved at flytte risici for grænseflader og tidsplan ud af priskonkurrencen: eventuelle forsinkelser fra råhusentreprisen ville berettigge apteringsentreprenøren til **tidsfristforlængelse og økonomisk kompensation**, og risici dækkedes af et særskilt rådighedsbeløb.

**Momsmæssigt** er sondringen mellem erstatning og vederlag afgørende. Skatterådet tog i [SKM2006.802.SR](#) (22. december 2006) stilling til momspligten af betalinger for forsinkelser og ekstraomkostninger under byggeri efter [momsloven § 4, stk. 1](#).

|         |                                                                                                                                               |            |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Momsloven § 4, stk. 1</a>                                                                                                         |            |
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist    | 04.03.2025 |
|         | <b>Skatterådet</b> · Momspligt af betalinger for forsinkelser og ekstraomkostninger under byggeri                                             | 22.12.2006 |
|         | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Afvisning af retshjælpsdækning grundet tvist om mangelfuldt byggeri opstået før forsikringens ikrafttræden | 07.08.2019 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over påstået konkurrencefordel for eksisterende entreprenør i udbud af sygehusbyggeri                    | 18.06.2021 |

## § 10 Sikkerhedsstillelse, acountobetaling og tilbagehold

**Entreprenørens sikkerhed** følger en trappe, der er stort set uændret siden ABT 93. [AB 18 § 9](#) og [ABT 18 § 9](#):

| Tidspunkt                                                 | Sikkerhed (af entreprisensummen uden moms) | Betingelse                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fra aftaleindgåelse (senest 8 arbejdsdage) til aflevering | 15 %                                       | Kun hvis entreprisensum $\geq$ 1 mio. kr., eller bygherren har krævet det i udbudsmaterialet                 |
| Fra aflevering                                            | 10 %                                       | Opgøres med tillæg/fradrag af mer- og mindrearbejder, hvis bygherren anmoder om det i afleveringsprotokollen |
| 1 år efter afleveringstidspunktet                         | 2 %                                        | Nedskrives <b>ikke</b> , hvis bygherren forinden skriftligt har reklameret over mangler                      |
| 5 år efter afleveringstidspunktet                         | Ophør                                      | Ophører <b>ikke</b> , hvis bygherren forinden skriftligt har reklameret over mangler                         |

Trappen svarer indholdsmæssigt til [ABT 93 § 6, stk. 2-4](#). Nyskabelsen i AB 18 er beløbstærsklen på 1 mio. kr. og præciseringen af, at sikkerheden ved reklamation først nedskrives/ophører, **når manglerne er afhjulpet**. [AB Forenklet § 8](#) har samme 15/10 %-trin, men sikkerheden **ophører allerede 1 år** efter afleveringen – der er ingen 2 %-etape og ingen 5-års sikkerhed.

Sikkerheden er bred: den *"tjener til fyldestgørelse af alle krav, som bygherren har i anledning af aftaleforholdet, herunder krav vedrørende eventuelle ekstraarbejder og tilbagebetaling af for meget udbetalt entreprisensum"*. Sondringen mellem hovedentreprise og ratevis leverance er bevaret: efter AB 18 § 9, stk. 4 skal sikkerheden for leverancer, der præsteres fuldt færdige i rater, kun udgøre 10 % af købesummen – en bestemmelse, som AB-udvalget i [betænkning nr. 1266/1994, s. 35](#) bevidst udelod fra ABT, *"idet den hovedsagelig knytter sig til udbud på et detaljeret udbudsgrundlag"*.

**Bygherrens sikkerhed** er spejlvendt: efter [AB 18 § 10](#) og [ABT 18 § 10](#) skal bygherren stille sikkerhed svarende til 3 måneders gennemsnitsbetaling – **dog mindst 10 %** – af entreprisensummen uden moms, medmindre bygherren er offentlig eller en almen boligorganisation. Ekstraarbejder kan udløse forøgelse, hvis vederlaget for samtlige ubetalte ekstraarbejder overstiger en halv måneds gennemsnitsbetaling. Sikkerheden ophører, når entreprenøren har sendt slutopgørelsen og ikke har ufyldstgjorte krav. Bemærk, at [AB Forenklet § 9](#) *ikke* har 10 %-minimummet.

**Udbetalingsmekanikken** er den skarpeste del af systemet. Vil bygherren have udbetaling, skal det meddeles **skriftligt og samtidigt** til entreprenøren og garanten med *"nøje angivelse af arten og omfanget af den påståede misligholdelse og størrelsen af det krævede beløb"*. Beløbet **skal udbetales inden 10 arbejdsdage**, medmindre entreprenøren forinden har anmodet Voldgiftsnævnet om **beslutning om stillet sikkerhed**. Er entreprenøren erklæret konkurs, kan garanten selv fremsætte anmodningen og bliver da part. Uenighed om nedskrivning eller ophør afgøres samme sted. Entreprenøren skal desuden sikre, at **garanten har accepteret**, at alle tvister om sikkerhedsstillelsen afgøres efter kapitel J. Verserer der allerede en sag efter reglerne om hurtig afgørelse eller voldgift om samme forhold, træder indbringelse under den verserende sag i stedet.

**Nedskrivningen følger afleveringen – også når afleveringen er delt**. Ved udskudte arbejder sker nedskrivningen for disse arbejders vedkommende først efter deres aflevering, og ved etapevis aflevering sker den forholdsmæssigt, jf. AB 18 § 9, stk. 9-10 og ABT 18 § 9, stk. 7-8. Hæver entreprenøren aftalen, ophører sikkerheden 3 måneder efter ophævelsen, medmindre der forinden er indledt tvisteløsning om ophævelsens berettigelse.

**Historisk** blev mindstegrænserne suppleret administrativt: [Vejledning for bygherre](#) henviser til **Cirkulære om vejledende mindstegrænser for sikkerhedsstillelse efter AB92, CIS nr. 39 af 17. februar 1994**. Allerede [betænkning nr. 620/1971, s. 28](#) rummede overvejelsen om, at sikkerhedsstillelse "*i adskillige tilfælde vil [...] være overflødig og derfor fordyrende*" – en betragtning, der genfindes i AB 18's 1 mio. kr.-tærskel.

**Sikkerhedsstillelsens momsretlige kvalifikation** er afklaret. I [SKM2025.334.SR](#) (13. juni 2025) tog Skatterådet stilling til en entreprisevirksomhed, der leverer anlæg til bl.a. forsyningsselskaber på **ABT 18-vilkår**, og til udbetalingen af en ekstraordinær sikkerhedsstillelse efter ABT 18 § 34, stk. 1-3. Skatterådet fandt, at udbetalingen af forudbetalingsgarantien ikke udgjorde levering mod vederlag og derfor faldt uden for [momsloven § 4](#) – med henvisning til bl.a. EU-Domstolens dom i [sag C-16/93, Tolsma](#).

**Tilbagehold** ved mangler er reguleret særskilt for rådgivere: [ABR 18 § 34, stk. 8](#) giver bygherren ret til at tilbageholde "*et rimeligt beløb til sikkerhed for afhjælpning af mangler, der er påtalt ved leveringen af en fase*", som skal betales uden ugrundet ophold, når manglerne er afhjulpnet. Og § 34, stk. 7 rummer den generelle regel, der ofte overses i entrepriseopgør: "*Hvis parterne er uenige om en opgørelse, skal bygherren betale den del af beløbet, som bygherren ikke bestrider at skyldes*." Bygherrens ret til at holde betalinger tilbage eller foretage modregning er i øvrigt netop et af de spørgsmål, der kan afgøres ved hurtig afgørelse, jf. [ABT 18 § 66, stk. 1, litra a](#).

LOV

Momsloven § 4

PRAKSIS Skatterådet · Momsfri udbetaling af forudbetalingsgaranti i totalentreprise

13.06.2025

## § 11 Tvisteløsningssystemet – løsningstrappen, hurtig afgørelse, mediation og aftalt voldgift

AB 18's kapitel J er reformens mest markante nyskabelse. Hvor **AB 92** i praksis kun havde syn og skøn, sagkyndig beslutning om sikkerhedsstillelse og voldgift, indfører AB 18 en **obligatorisk løsningstrappe** med flere trin før voldgiften.

**Trin 1 – forhandling.** [ABT 18 § 62](#) (parallelt AB 18 § 64 og [ABR 18 § 59](#)):

*§ 62. En tvist mellem parterne skal søges afklaret og forligt ved forhandling mellem deres projektledere senest 5 arbejdsdage efter, at en part har anmodet om forhandling efter denne bestemmelse. Efter afleveringen finder stk. 1 ikke anvendelse, og tvisten skal i stedet søges afklaret eller forligt efter stk. 2.*  
*Stk. 2. Hvis tvisten ikke bliver forligt efter stk. 1, skal den søges forligt ved forhandling mellem parternes ledelsesrepræsentanter senest 5 arbejdsdage efter udløbet af fristen i stk. 1. [...] skal ledelsesrepræsentanterne inden samme frist drøfte det næste skridt til løsning af tvisten.*

Hver part skal udpege projektleder og ledelsesrepræsentant senest 5 arbejdsdage efter aftaleindgåelsen. Spærren i stk. 4 er det centrale:

*Stk. 4. Mediation, mægling, hurtig afgørelse og voldgift kan ikke iværksættes, før forhandlingsproceduren efter stk. 1 og 2 er gennemført. Det samme gælder syn og skøn, medmindre syn og skøn iværksættes for at sikre bevis.*

[AB Forenklet § 50](#) henviser til samme procedure.

**Trin 2 – mediation og mægling.** [ABT 18 § 63](#): Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part – eller fra en voldgiftsret, der behandler tvisten – en mediator efter høring af parterne med en frist på 5

arbejdsdage. Mediationsmødet skal afholdes senest 10 arbejdsdage efter udpegningen. **Parterne er forpligtet til at medvirke**, og voldgift kan ikke iværksættes eller fortsættes, før proceduren er afsluttet – hvilket sker, når tvisten er forliget, eller mediator konstaterer, at der ikke er udsigt til forlig. Mediation kan dog blokeres: den kan ikke iværksættes, hvis en part ønsker tvisten afgjort ved hurtig afgørelse og anmoder herom senest 10 arbejdsdage efter mediationsanmodningen.

**Trin 3 – hurtig afgørelse.** [ABT 18 § 66](#) er AB 18-pakkens egentlige nyskabelse. Voldgiftsnævnet udpeger en **opmand**, der kan træffe hurtig afgørelse om en udtømmende liste:

- a) bygherrens adgang til at holde betalinger tilbage eller foretage modregning
- b) bygherrens ret til at forlange ændringer og entreprenørens ret til at udføre dem
- c) entreprenørens ret til ekstra betaling for ændringer og bygherrens ret til godskrivning for besparelse
- d) entreprenørens ret til regulering af entreprisesummen
- e) entreprenørens og bygherrens ret til **tidsfristforlængelse**
- f) placering af risikoen for skade eller bortkomst af arbejde eller materialer
- g) afslag på godkendelse af en udpeget underentreprenør
- h) tvister med en værdi **under 200.000 kr.**
- i) andre tvister, hvis parterne er enige derom

Proceduren er komprimeret: opmand udpeges efter høring med 3 arbejdsdages frist, svar afgives senest 10 arbejdsdage, derefter ét indlæg fra hver side med 5 arbejdsdages frist, besigtigelse med 5 arbejdsdages varsel – og **der kan ikke gennemføres syn og skøn** som led i sagen. Opmanden afgør senest 10 arbejdsdage efter sidste indlæg. Kan sagen ikke bære formatet, kan opmanden henvise til mediation eller voldgift.

Retsvirkningen er kraftig – og bliver endelig ved passivitet:

*Stk. 9. En hurtig afgørelse har som en voldgiftskendelse bindende virkning for sagens parter. Afgørelsen skal opfyldes senest 8 uger efter, at den er truffet. Afgørelsen kan indbringes for voldgift efter § 67 senest 8 uger efter, at den er truffet [...] Hvis der ikke anlægges voldgiftssag inden fristens udløb, bliver afgørelsen herefter endelig. Indbringelse for voldgift har ikke opsættende virkning, medmindre voldgiftsretten træffer anden bestemmelse.*

**Trin 4 – voldgift.** [ABT 18 § 67](#):

*§ 67. Tvister mellem parterne afgøres endeligt ved voldgift ved Voldgiftsnævnet.*

*Stk. 2. En voldgiftssag kan ikke anlægges før 4 uger efter, at et forhandlingsforløb om tvisten efter § 62 er afsluttet. Voldgiftssag kan endvidere ikke anlægges, hvis der verserer en sag om mediation, mægling, hurtig afgørelse eller beslutning om stillet sikkerhed angående samme tvist.*

Sagen behandles som **forenklet voldgift**, hvis parterne er enige, eller hvis en part anmoder om det, og sagens værdi er højst **1 mio. kr.** Almindelig voldgift sættes med 3 voldgiftsdommere (kan indskrænkes til 1 ved enighed eller udvides til 5 på en parts anmodning); forenklet voldgift med 1. Dommerne kan være faglige dommere udpeget af Voldgiftsnævnet eller juridiske dommere udpeget af formanden for Voldgiftsnævnets præsidium – i alle tilfælde efter høring af parterne. Samme mekanik i [AB Forenklet § 55](#).

**Voldgiftslovens ramme.** Voldgiftsretten afgør selv sin kompetence, jf. [voldgiftsloven § 16, stk. 1](#) – kompetence-kompetence – og voldgiftsklausulen anses for en selvstændig aftale, uafhængig af kontraktens øvrige dele. Forarbejderne fremhæver konsekvensen:

*Heraf følger bl.a., at en afgørelse fra voldgiftsretten om, at kontrakten er ugyldig, ikke i sig selv medfører, at voldgiftsklausulen er ugyldig [...]*

Indsigelser skal fremsættes rettidigt – senest i indklagedes første indlæg om realiteten – og en særskilt afgørelse om, at voldgiftsretten *har* kompetence, skal indbringes for domstolene inden 30 dage, jf. § 16, stk. 3, 2. pkt. Ellers mistes indsigelsen for stedsse:

*[En part], der ønsker afgørelsen heraf prøvet af domstolene, [skal] særskilt indbringe spørgsmålet for domstolene efter stk. 3, 2. pkt. I modsat fald mistes indsigelsen og kan ikke påberåbes som ugyldighedsgrund eller som grundlag for at nægte anerkendelse eller fuldbyrdelse af voldgiftskendelsen.*

Kun indsigelsen om, at tvisten efter sin **art** ikke kan afgøres ved voldgift, kan aldrig fortabes – og forbrugeren mister kun indsigelsen om, at voldgiftsaftalen ikke er bindende, hvis forbrugeren deltager i voldgiftssagen *efter* at have modtaget oplysning herom, jf. § 16, stk. 4, 2. pkt.

**Kendelsen kan næsten ikke omgøres.** [Voldgiftsloven § 37](#) er den lukkede dør. Forarbejderne er utvetydige:

*Stk. 1 fastslår, at en voldgiftskendelse kun kan tilsidesættes af domstolene som ugyldig efter reglerne i stk. 2-4. De foreslåede regler herom er således **udtømmende**. Det kan i den forbindelse særligt fremhæves, at domstolene ikke kan foretage en **materiel revision** af voldgiftskendelsen. Domstolene kan således ikke tilsidesætte en voldgiftskendelse under henvisning til, at voldgiftsretten har anvendt retsreglerne forkert eller har fejlbedømt sagens faktiske omstændigheder. Fra dette såkaldte materielle revisionsforbud må dog undtages de ekstraordinære tilfælde, hvor der foreligger så overordentlig graverende fejl fra voldgiftsrettens side, at voldgiftskendelsen er åbenbart uforenelig med landets retsorden (ordre public) [...]*

Ugyldighedsgrundene deles i **dispositive** (§ 37, stk. 2, nr. 1: ugyldig voldgiftsaftale, manglende adgang til at fremføre sin sag, overskridelse af voldgiftsaftalens rammer, fejl ved voldgiftsrettens sammensætning eller sagsbehandling) og **indispositive** (nr. 2: tvisten kan efter sin art ikke afgøres ved voldgift, eller kendelsen er åbenbart uforenelig med ordre public). Søgsmålsfristen på **3 måneder** fra modtagelsen af kendelsen er absolut:

*Fristen kan ikke forlænges, heller ikke selv om anmodningen om tilsidesættelse af voldgiftskendelsen støttes på forhold, som parten først er blevet bekendt med efter fristens udløb.*

Og tilsidesættelse er ikke en billet til domstolene: efter § 37, stk. 6 **forbliver voldgiftsaftalen virksom**, medmindre andet er aftalt eller følger af dommen.

Højesteret har taget stilling til denne ramme i [BS-92/2020-HJR](#) (17. januar 2022) – en dom om tilsidesættelse af voldgiftskendelse, hvor [voldgiftsloven § 37, stk. 2](#) blev anvendt sammen med [§ 18](#) om ligebehandling og adgangen til at fremføre sin sag, [§ 19, stk. 2](#), [§ 23, stk. 3](#) samt [aftalelovens § 30](#) om svig.

**Når AB ikke er aftalt**, ender entreprisetvisten ved de almindelige domstole – hvor fagkundskab er en mulighed, ikke en ret. I [BS-2910/2008-ARH](#) (4. september 2009) afslog Retten i Århus at lade sagkyndige medvirke i en renoveringstvist:

*Sagen findes ikke at have en sådan karakter, at fagkundskab skønnes at være af betydning for sagen, jf. [Retsplejeloven § 20, stk. 1](#).*

Kontrasten til AB's voldgiftssystem – hvor faglige dommere er normen – er en væsentlig grund til, at branchen holder fast i klausulen. Endelig kan **ugyldighed** ramme hele fundamentet: i [BS-249/2012-HJR](#) / [U.2014.398H](#)

(20. maj 2014) afviste Højesteret et betalingskrav baseret på en entrepriseaftale indgået med henblik på bevidst momsunddragelse, jf. [Danske Lov 5-1-2](#) – ingen AB-mekanik redder en aftale, der strider mod lov og ærbarhed.

|         |                                                                                                                |                                               |                                                  |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| LOV     | <a href="#">Aftaleloven § 30</a>                                                                               | <a href="#">Retsplejeloven § 20, stk. 1</a>   | <a href="#">Voldgiftsloven § 16, stk. 1, 3-4</a> |
|         | <a href="#">Voldgiftsloven § 18</a>                                                                            | <a href="#">Voldgiftsloven § 37, stk. 1-6</a> |                                                  |
| PRAKSIS | <b>Højesteret</b> · Højesterets dom om tilsidesættelse af voldgiftskendelse                                    |                                               |                                                  |
|         | <b>Højesteret</b> · Højesterets afvisning af betalingskrav baseret på ugyldig entrepriseaftale om sort arbejde |                                               |                                                  |
|         | <b>Højesteret</b> · Ugyldighed af entrepriseaftale grundet bevidst momsunddragelse efter Danske Lov 5-1-2      |                                               |                                                  |
|         | <b>Byretten</b> · Afvisning af sagkyndig medvirken i enterprisesag ved Retten i Århus                          |                                               |                                                  |
|         |                                                                                                                |                                               |                                                  |

17.01.2022

20.05.2014

20.05.2014

04.09.2009

## § 12 Sammenfatning – de bærende linjer i AB/ABT-praksis

Praksis om AB/ABT-systemet lader sig samle i seks linjer.

- 1. Vedtagelsen er alt.** AB er et aftalevilkår uden lovhjemmel. Er det ikke vedtaget, gælder almindelige formueretlige regler med de meget mere åbne skøn, det indebærer – jf. [BS-1701/2016-VIB](#). Er det vedtaget, gælder det til gengæld fuldt ud, og fravigelser gælder **kun**, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, hvor der fraviges.
- 2. Den, der formulerer henvisningen, bærer risikoen for den.** Det gælder i udbudsretten, hvor et uafgrænset "AB 92 samt øvrige relevante faglige forbehold" fælder tilbuddet, jf. [97-34.636](#) og [2009-0020087](#), og i aftaleretten, hvor entreprenøren ikke kan bestride sin egen AB-henvisning over for en forbruger, jf. [BS-1677/2008-OLR](#).
- 3. Voldgiftsklausulen er sej, men ikke ubegrænset.** Den følger med ved debitorskifte og cession, jf. [BS-3301/2012-VLR](#), og den overlever domstolsudmeldt syn og skøn, jf. [BS-1376/2012-VLR](#). Men den rækker ikke til selvstændige aftaler uden nær sammenhæng, jf. [BS-2174/2011-KOL](#), og ikke til krav mod parter uden for aftalen, jf. [BS-1245/2011-KOL](#) – bevisbyrden for en klar voldgiftsaftale ligger hos den, der påberåber sig den, jf. [BS-223/2012-KOL](#).
- 4. Afleveringen er skæringsdagen for alt.** Risiko, mangelsbedømmelse, sikkerhedens nedskrivning, de to eftersyn, 5-års fristen – og i skatteretten selv indtægtsføringen, jf. [SKM2013.406.SR](#). Kun **væsentlige** mangler – herunder forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang – udskyder afleveringen; alt andet håndteres via afhjælpning. Og bygherren kan ikke slippe uden om ved passivitet: manglende indkaldelse udløser aflevering ex lege efter 10 arbejdsdage.
- 5. Formalia afgør sanktionerne.** Dette er den mest udtalte tendens i nyere praksis. Bygherrens dagbodskrav forudsætter kumulativt klar aftale, løbende notering og rettidig varsling, jf. [AB 18 § 40, stk. 4](#) – svigter ét led, falder kravet, jf. [BS-28971/2023-OLR](#). Afhjælpningsretten bortfalder kun ved skriftlig meddelelse inden 10 arbejdsdage. Sikkerheden nedskrives automatisk, medmindre der er reklameret skriftligt forinden. Og entreprenørens krav lukkes af slutopgørelsen, medmindre der er taget specificeret forbehold. Modsvarende bærer den professionelle part en oplysningspligt om overslagsoverskridelser, jf. [BS-19613/2022-KBH](#) og [BS-12296/2020-ESB](#), og risikoen for manglende skriftlighed om fastpris kontra regningsarbejde, jf. [BS-36312/2022-KBH](#) og [BS-28543/2023-OLR](#).
- 6. Tvisteløsningen er lukket land for domstolene.** AB 18's løsningstrappe spærrer for både voldgift og syn og skøn, indtil forhandling er gennemført; hurtig afgørelse binder som en voldgiftskendelse og bliver

endelig efter 8 uger; og voldgiftskendelsen kan kun angribes inden for de udtømmende ugyldighedsgrunde i [voldgiftsloven § 37, stk. 2](#) inden for en uforlængelig frist på 3 måneder, jf. [BS-92/2020-HJR](#). Konsekvensen er, at den offentliggjorte domspraksis om AB systematisk er **skæv**: den handler overvejende om, hvorvidt voldgiftsklausulen gælder, og om de forbruger- og småsagsforhold, hvor den ikke gør. Den materielle AB-fortolkning ligger i vidt omfang hos Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg.

Afgrænsning: det materielle professions- og projekteringsansvar for entreprenører og rådgivere hører under subjectet Entreprenøransvar, entreprise- og all risk-forsikring under subjectet Entrepriseforsikring, den generelle voldgiftsprocesret under [voldgift](#), tilbuds- og udbudsfasen under [udbudsret](#) og [annullation-udbud](#), og forbrugerens køb af nybyg under [koebsalgsfast-ejendom-mangler](#) og [tilstandsrapport-mangler](#).

## LOV

[Voldgiftsloven § 37, stk. 2](#)

## PRAKSIS

|                                                                                                                                                                                            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Højesteret</b> · Højesterets dom om tilsidesættelse af voldgiftskendelse                                                                                                                | 17.01.2022 |
| <b>Landsretten</b> · Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise | 09.04.2025 |
| <b>Landsretten</b> · Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist                                                 | 04.03.2025 |
| <b>Landsretten</b> · Vestre Landsret afviser entreprisesag grundet voldgiftsbestemmelse i AB 92                                                                                            | 22.09.2014 |
| <b>Landsretten</b> · Voldgiftsklausul i AB 92 medførte afvisning af sag ved de almindelige domstole trods forudgående syn og skøn                                                          | 12.07.2013 |
| <b>Landsretten</b> · Landsrettens dom om voldgiftsaftale i byggesag                                                                                                                        | 02.07.2010 |
| <b>Byretten</b> · Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for projektering efter afbrudt byggeforløb                                                                            | 03.10.2023 |
| <b>Byretten</b> · Tvisten om flisemurerentreprise: Uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse                                                                              | 30.05.2023 |
| <b>Byretten</b> · Entrepriseret: Manglende underretning om væsentlig overskridelse af overslag                                                                                             | 05.02.2021 |
| <b>Byretten</b> · Sag om betaling for VVS-arbejde – mangler og entrepriseaftale                                                                                                            | 19.01.2021 |
| <b>Byretten</b> · Kendelse om afvisning af sag vedrørende entrepriseaftale                                                                                                                 | 09.08.2012 |
| <b>Byretten</b> · Kendelse om afvisning af voldgiftssag vedrørende entreprise                                                                                                              | 11.05.2012 |
| <b>Byretten</b> · Kendelse om afvisningspåstand i entreprisvist vedrørende byggeprojekt                                                                                                    | 28.10.2011 |
| <b>Skatterådet</b> · Periodisering af fortjeneste ved totalentreprise efter faktureringsprincippet                                                                                         | 14.06.2013 |
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af tilbud på grund af forbehold for AB 92 og standardforbehold                                                                                    | 12.01.2010 |
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annullation af tildelingsbeslutning på grund af ukonditionsbaseret tilbud og ulovlige forhandlinger                                                         | 22.05.1997 |

## REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

|                                               |                                             |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <a href="#">Aftaleloven § 38b</a>             | <a href="#">Forældelsesloven § 3</a> stk. 1 |
| <a href="#">Voldgiftsloven § 7</a> stk. 2     | <a href="#">Voldgiftsloven § 8</a> stk. 1   |
| <a href="#">Voldgiftsloven § 16</a> stk. 1, 3 | <a href="#">Voldgiftsloven § 37</a> stk. 2  |

## MATERIALE Citerede afgørelser

48 afgørelser

|                            |                                                                                                                                                                       |             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 17.01.2022                 | Højesterets dom om tilsidesættelse af voldgiftskendelse                                                                                                               | 2730-3251   |
| 20.05.2014                 | Ugyldighed af entrepriseaftale grundet bevidst momsunddragelse efter Danske Lov 5-1-2                                                                                 | 249-2012    |
| 20.05.2014                 | Højesterets afvisning af betalingskrav baseret på ugyldig entrepriseaftale om sort arbejde                                                                            | 6592-7922   |
| LANDSRET TEN · ANKEINSTANS |                                                                                                                                                                       | 11          |
| 09.04.2025                 | Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise | 10193-11964 |
| 04.04.2025                 | Entrepriseforhold: Landsret afviser fradrag for mangler i køkkenalrumsgulv og betaling for faktura – Appelant dømt til at betale 293.700 kr.                          | 10245-12027 |
| 04.03.2025                 | Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist                                                 | 10048-11768 |
| 23.06.2023                 | Landsretten stadfæster dom om mangler ved badeværelse                                                                                                                 | 4464-5360   |
| 04.05.2022                 | Dom om entreprisestridighed: Mangelfulde persiennevinduer og gavlparti førte til erstatningsansvar for entreprenør og leverandør                                      | 4641-5573   |
| 05.08.2021                 | Twist om betaling for jordkørsel og aftalt sokkelhøjde i entrepriseforhold                                                                                            | 887-992     |
| 24.03.2021                 | Afgørelse om arbejdsudleje vs. entreprise ved brug af udenlandsk arbejdskraft                                                                                         | 1517-1832   |
| 14.12.2020                 | Landsretten stadfæster byrettens afvisning af sag om entreprisekontrakt                                                                                               | 6749-8111   |
| 22.09.2014                 | Vestre Landsret afviser enterprisesag grundet voldgiftsbestemmelse i AB 92                                                                                            | 6911-8301   |
| 12.07.2013                 | Voldgiftsklausul i AB 92 medførte afvisning af sag ved de almindelige domstole trods forudgående syn og skøn                                                          | 761-862     |
| 02.07.2010                 | Landsrettens dom om voldgiftsaftale i byggesag                                                                                                                        | 6113-7324   |
| BYRET TEN · FØRSTE INSTANS |                                                                                                                                                                       | 11          |
| 03.10.2023                 | Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for projektering efter afbrudt byggeforløb                                                                         | 9836-11503  |
| 31.05.2023                 | Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for renoveringsarbejde trods konstaterede mangler                                                                  | 10001-11702 |
| 30.05.2023                 | Twisten om flisemurerentreprise: Uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse                                                                           | 10036-11754 |
| 28.02.2022                 | Sag om betaling for malerarbejde - Twist om fastprisaftale                                                                                                            | 2231-2657   |
| 05.02.2021                 | Entrepriseret: Manglende underretning om væsentlig overskridelse af overslag                                                                                          | 1028-1242   |
| 19.01.2021                 | Sag om betaling for VVS-arbejde – mangler og entrepriseaftale                                                                                                         | 1180-1433   |
| 20.12.2012                 | Sag om resttilgodehavende for entreprisearbejde og gyldighed af rabataftale                                                                                           | 6908-8297   |
| 09.08.2012                 | Kendelse om afvisning af sag vedrørende entrepriseaftale                                                                                                              | 301-343     |

|            |                                                                       |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 11.05.2012 | Kendelse om afvisning af voldgiftssag vedrørende entreprise           | 6331-7586 |
| 28.10.2011 | Kendelse om afvisningspåstand i entreprisvist vedrørende byggeprojekt | 6908-8298 |
| 04.09.2009 | Afvisning af sagkyndig medvirken i entreprisesag ved Retten i Århus   | 302-344   |

#### SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED 4

|            |                                                                               |            |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 13.06.2025 | Momsfri udbetaling af forudbetalingsgaranti i totalentreprise                 | 25-0347712 |
| 14.05.2014 | Udenlandsk entreprenørs medarbejdere ikke skattepligtige ved ankerarbejde     | 13-0122882 |
| 14.06.2013 | Periodisering af fortjeneste ved totalentreprise efter faktureringsprincippet | 12-093920  |
| 22.12.2006 | Momspligt af betalinger for forsinkelser og ekstraomkostninger under byggeri  | 06-146398  |

#### KLAGENÆVNET FOR UDBUD · NÆVN / KLAGEINSTANS 12

|            |                                                                                                                       |              |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 13.04.2023 | Klage over tildeling af kontrakt til entreprenør med forbehold i tilbud                                               | 23/01503     |
| 18.06.2021 | Klage over påstået konkurrencefordel for eksisterende entreprenør i udbud af sygehusbyggeri                           | 20/12602     |
| 21.02.2019 | Klage over evaluering af tilbud i udbud af totalentreprise for spildevandssystem                                      | 18/08691     |
| 05.12.2017 | Klage over udbud af svømmehal: Forbehold for udearealer anset for grundlæggende, men opsættende virkning nægtet       | 17/01810     |
| 16.11.2012 | Klage over forhandlingsforløb og fravigelse af mindstekrav i udbud af totalentreprise                                 | 2011-0024947 |
| 15.12.2010 | Annullering af tildelingsbeslutning for totalentreprise på grund af procedurefejl og ukonditionsmæssigt tilbud        | 2010-0022370 |
| 20.07.2010 | Afgørelse om ukonditionsmæssigt tilbud og erstatning for tabt dækningsbidrag                                          | 2009-0020592 |
| 12.01.2010 | Afvisning af tilbud på grund af forbehold for AB 92 og standardforbehold                                              | 2009-0020087 |
| 21.04.2009 | Annullering af tildelingsbeslutning på grund af ukonditionsmæssigt tilbud og anvendelse af uannonceret underkriterium | 2008-0017901 |
| 16.04.2007 | Klage over afvisning af tilbud og ulovlige krav i udbudsmateriale for tømrerentreprise                                | 2006-007192  |
| 10.06.1999 | Forbehold om forhandling af fællesbetingelser medførte afvisning af tilbud                                            | 99-96.266    |
| 22.05.1997 | Annullation af tildelingsbeslutning på grund af ukonditionsmæssigt tilbud og ulovlige forhandlinger                   | 97-34.636    |

#### ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS 5

|            |                                                                                                            |       |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 30.11.2022 | Afslag på retshjælpsdækning efter dækning af tidligere retssag om mangler ved ejendom                      | 98053 |
| 20.11.2019 | Afslag på retshjælpsdækning til tvist om udlejningsejendom med tre boligenheder                            | 93731 |
| 20.11.2019 | Afslag på retshjælpsdækning til advokatbistand efter entreprise-tvist                                      | 93836 |
| 07.08.2019 | Afvisning af retshjælpsdækning grundet tvist om mangelfuldt byggeri opstået før forsikringens ikrafttræden | 93636 |

---

|            |                                                          |       |
|------------|----------------------------------------------------------|-------|
| 23.08.2010 | Afvisning af retshjælpsdækning ved tvist om murerarbejde | 77171 |
|------------|----------------------------------------------------------|-------|

---

|                                             |   |
|---------------------------------------------|---|
| PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS | 2 |
|---------------------------------------------|---|

---

|            |                                                                    |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| 20.12.2023 | Kontrolafgift fastholdt for parkering på stregen ved Aros i Aarhus | park-3251 |
|------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|

---

|            |                                                                                     |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 04.12.2023 | Uenighed om defekt registreringsautomat: Forveksling af dørlås og parkerings-tablet | park-2657 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

---

---

## FORARBEJDE Betænkninger

4 referencer

Betænkning fra Udvalget til revision af »Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 1972 (AB 72)« indeholdende AB 92 (Betænkning nr. 1246)

nr. 1246 · 1993 · Boligministeriet

---

Betænkning om ABT 93 - Almindelige Betingelser for Totalentreprise af 1993

nr. 1266 · 1994 · Boligministeriet

---

Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed – Betænkning nr. 1570

nr. 1570 · 2018 · Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

---

Betænkning nr. 620/1971 afgivet af Udvalget vedrørende revision af Almindelige Betingelser for Arbejder og Leverancer

nr. 620 · 1971 · Ministeriet for Offentlige Arbejder

---

# 02

PRAKSISOVERSIGT · ENTREPRISERET

## Praksisoversigt over entreprenørens ansvar for mangler og forsinkelse

*Mangelsbegreb, afhjælpning, afslag og dagbod under AB 18/ABT 18*

Version 2 · Opdateret 16. jul. 2026 · 33 afgørelser · 2008-2025

[Læs online](#)

### INTRODUKTION

Entreprenørens misligholdelsesansvar over for bygherren hviler ikke på en entreprislov, men på de agreed documents AB 18, ABT 18 og AB Forbruger sammen med almindelige obligations- og erstatningsretlige grundsætninger. Praksis kredser om fire spor: mangelsbegrebet og kravet om fagmæssigt korrekt udførelse, afleveringen som skæringsdag for mangelsbedømmelsen, afhjælpningspligten og -retten kontra bygherrens selvudbedring, og forsinkelsesansvaret med dagbod. Et gennemgående mønster er, at bygherren skal bevise ikke blot manglen, men også sit tab – og at både dagbodskrav og mangelskrav fortabes ved for sent varsel eller passivitet.

### PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Mangelsbedømmelsen sker efter aftalen og kravet om fagmæssigt korrekt udførelse, og afleveringstidspunktet er afgørende, hvad enten manglen da er synlig eller skjult (AB 18 § 47, stk. 6).
- 02** En erkendt mangel udløser ikke i sig selv fradrag: bygherren skal godtgøre en værdiforringelse eller et tab – er der ingen udsigt til, at den endelige bygherre rejser krav, foreligger der ikke en værdiforringende mangel i mellemmandens forhold (BS-41529/2024-VLR).
- 03** Entreprenørens afhjælpningsret er en ret, ikke kun en pligt: udbedrer bygherren selv uden at give entreprenøren mulighed for at reklamere over for sin egen underleverandør, mister bygherren fradragsretten (BS-41529/2024-VLR).
- 04** Afslag i entreprisensummen beregnes som udgangspunkt til udbedringsomkostningerne, men fastsættes skønsomt, hvor afhjælpning er umulig eller uforholdsmæssigt byrdefuld (AB 18 §§ 51-52).
- 05** Ansvarsbegrænsningen i AB 18 § 53, stk. 2, udelukker driftstab, avancetab og andet indirekte tab – direkte udbedringsomkostninger og følgeskader på selve arbejdet er derimod dækket.
- 06** Dagbod forudsætter kumulativt, at frist og dagbod klart fremgår af aftalen, at overskridelsen er noteret løbende, og at bygherren i rimelig tid har varslet dagbodskravet og fra hvilket tidspunkt (AB 18 § 40, stk. 4).

- 07** Er der aftalt dagbod, kan bygherren ikke rejse erstatningskrav for forsinkelse herudover (AB 18 § 40, stk. 2) – dagboden er udtømmende.
- 08** Bygherren, der modtager reviderede tegninger med en ændring og returnerer aftaledokumentet uden bemærkninger, kan ikke senere gøre forholdet gældende som mangel (BS-3225/2024-VLR).
- 09** Krav på grund af mangler skal rejses inden rimelig tid efter, at manglen er eller burde være opdaget, og bortfalder under alle omstændigheder 5 år efter afleveringen (AB 18 §§ 49 og 55).
- 10** Reklamation »uden ugrundet ophold« følger af almindelige obligationsretlige grundsætninger, jf. princippet i købelovens § 52, stk. 1 – Højesteret fandt en passivitet på ca. en måned tilstrækkelig til at fortabe kravet (BS-5817/2021-HJR).
- 11** Ved entrepriseaftaler uden for AB gælder forældelseslovens absolutte 10-årsfrist fra afleveringen; er AB vedtaget, gælder 5-årsfristen – dog ufravigeligt til skade for en forbruger, jf. forældelseslovens § 26, stk. 2.
- 12** Hovedentreprenøren hæfter som udgangspunkt ikke for en selvstændigt virkende underentreprenørs skadegørende handlinger uden for kontrakt, men fraviges ved særligt risikobetonet arbejde med kontrolmuligheder (BS-40168/2018-HJR).
- 13** En henvisning til branchens standardforbehold i den erhvervsdrivendes eget tilbud vedtager AB 92's voldgiftsklausul – også over for en forbruger, og uanset om vilkåret er drøftet eller vedlagt (BS-1677/2008-OLR).
- 14** Voldgiftsklausulen følger med ved debitorskifte og fordringsoverdragelse, og accept af domstolsudmeldt syn og skøn indebærer ikke frafald af voldgift for hovedsagen (BS-3301/2012-VLR og BS-1376/2012-VLR).

## § 1 Et retsområde uden entreprislov: AB 18 som agreed document

Entrepriseretten har ingen kodifikation. Entreprenørens ansvar for mangler og forsinkelse hviler i stedet på **AB 18** – »Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed« – udfærdiget af et udvalg nedsat af klima-, energi- og bygningsministeren, jf. [Betænkning nr. 1570/2018](#). Systemet består af AB 18 (fagentreprise), [ABT 18](#) (totalentreprise), [ABR 18](#) (rådgivning) samt de forenkledte varianter [AB Forenklet](#) og [ABR Forenklet](#).

Denne konstruktion har en afgørende retskildemæssig konsekvens: **AB-dokumenterne har ingen lovforarbejder**. De er ikke vedtaget af Folketinget, men forhandlet mellem byggeriets parter. Betænkningens bemærkninger til de enkelte bestemmelser træder derfor i praksis i stedet for forarbejder som den autoritative fortolkningskilde.

AB 18 er som udgangspunkt frivillig. Betænkning nr. 1570/2018 beskriver dog, at retspraksis undertiden anser AB for gældende, selv om betingelserne ikke er direkte vedtaget:

*Da vilkårene er bredt anvendt og meget indarbejdet på entrepriseområdet, er retspraksis dog i nogle tilfælde kommet frem til, at AB er gældende mellem parterne, selvom betingelserne ikke er direkte vedtaget for den konkrete aftale. I praksis er der bl.a. lagt vægt på, om AB må anses for sædvanlig inden for den branche, som aftaleparterne driver virksomhed i, om der er tale om aftaleparter, som hovedsageligt udøver deres erhverv inden for entrepriseområdet, samt om aftaleparterne i deres tidligere samarbejde har aftalt AB for lignende aftaler.*

For dele af det offentligt støttede byggeri er AB derimod gjort **obligatorisk ved bekendtgørelse**. Efter [bekendtgørelsen om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse § 8](#) er det et vilkår for støtte, at »bygherren lægger ABR18 og AB18 (i totalentreprise ABT18) til grund uden fravigelser«. Tilsvarende for skæve boliger, jf. [§ 11](#).

Hvorvidt AB overhovedet er vedtaget, er derfor et selvstændigt og hyppigt stridspunkt. I **BS-31227/2019-VLR** angik tvisten, om et oprindeligt tilbud med forbehold eller den senere underskrevne entreprisekontrakt med henvisning til udbudsmateriale udgjorde aftalegrundlaget; landsretten lagde det underskrevne kontrakt dokument til grund. Omvendt fandt Københavns Byret i **BS-36312/2022-KBH**, at hverken AB Forbruger eller AB 18 var vedtaget mellem to bygherrer og en flisemurer, der havde indgået aftalen mundtligt via Byggetilbud.dk – retsforholdet blev da bedømt efter almindelige obligationsretlige regler om regningsarbejde.

|         |                                                                                                               |            |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Landsretten stadfæster byrettens afvisning af sag om entreprisekontrakt                  | 14.12.2020 |
|         | <b>Byretten</b> · Tvisten om flisemurerentreprise: Uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse | 30.05.2023 |

## § 2 Mangelsbegrebet: fagmæssigt korrekt udførelse som målestok

Mangelsbegrebet er defineret ved en henvisningsteknik. Efter [AB 18 § 47](#) foreligger der en mangel, når arbejdet ikke er udført i overensstemmelse med [§ 12, stk. 1 og 2](#). Kernen ligger dermed i [§ 12, stk. 1](#):

*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. Entreprenøren skal kvalitetssikre sine ydelser.*

Mangelsbegrebet har således tre selvstændige ben: **aftaleafvigelse, fagmæssig ukorrekthed og afvigelse fra anvisninger**. Hertil kommer, at arbejdet »i alle tilfælde [skal] have de egenskaber, som er tilsikret ifølge aftalen«, jf. [§ 47, stk. 4](#). Materialer er mangelfulde, hvis de ikke opfylder [§ 12](#), medmindre entreprenøren godtgør en af undtagelserne i [§ 47, stk. 2-3](#) – herunder at bygherren har krævet et bestemt materiale anvendt, og entreprenøren har anvendt det foreskrevne.

Kravet om fagmæssig korrekthed er i praksis den bærende norm, og indholdet fastlægges gennem **syn og skøn**. Sagerne følger et fast mønster: skønsmanden konstaterer en afvigelse fra anerkendte udførelsesnormer eller toleranceklasser, og retten lægger erklæringen til grund. I **BS-22459/2022-VIB** angik striden et klinkegulv i et køkkenalrum, hvor skønsmanden konstaterede toleranceoverskridelser; under ankesagen **BS-41529/2024-VLR** frafaldt underentreprenøren indsigelsen om, at gulvet ikke var mangelfuldt, og anerkendte de konstaterede overskridelser. Tilsvarende i **BS-16379/2020-LYN**, hvor skønsmanden om et badeværelsesgulv udtalte:

*Videoen viser tydeligt, at fugerne er revnede i den øverste flisebelægning. Det sker, når gulvopbygningen er udført med et undergulv, der er for elastisk.*

Normen gælder også **materialevalget**. I samme sag fastslog skønsmanden om en tagterrasse, at »[d]et er forkert anvendelse af de valgte bjælker, der er årsagen til, at der kommer råd«, og at limtræ »ikke [er] anvendelige til formålet«. Byretten fandt, at den, der selv havde valgt og indkøbt materialet, var erstatningsansvarlig for det forkerte materialevalg – uanset at montagen var udført af professionelle håndværkere.

At mangler ved fliser og fugearbejde udgør en tilbagevendende sagstype, ses også af **BS-50238/2023-HJR**, hvor skønsmanden konstaterede skrukke, hule og løse gulv- og badeværelsesfliser samt utilstrækkeligt fald mod gulvafløbet, og hvor arbejdet »ikke [var] udført håndværksmæssigt korrekt«. Yderligere eksempler på mangelsvurderingen findes i **BS-23148/2018-VLR** (persiennevinduer og gavlparti), **BS-649/2008-ALB** (mangelfuld fundering) og **BS-1701/2016-VIB** (VVS-arbejde).

|         |                                                                                                                                                                   |            |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Højesteret</b> · Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris                                  | 20.02.2024 |
|         | <b>Landsretten</b> · Entrepriseforhold: Landsret afviser fradrag for mangler i køkkenalrumsgulv og betaling for faktura – Appelant dømt til at betale 293.700 kr. | 04.04.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Dom om entreprisstridighed: Mangelfulde persiennevinduer og gavlparti førte til erstatningsansvar for entreprenør og leverandør              | 04.05.2022 |
|         | <b>Byretten</b> · Entreprenørkrav om betaling for underentreprise og modkrav for mangler: Mangelansvar for ujævnt klinkegulv                                      | 13.08.2024 |
|         | <b>Byretten</b> · Erstatningsansvar for skjulte mangler ved badeværelsesgulv og tagterrasse i andelslejlighed                                                     | 08.06.2021 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om erstatning/afslag i købesum for andelsbolig pga. mangler ved badeværelse og tagterrasse                                                  | 18.05.2021 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om betaling for VVS-arbejde – mangler og entrepriseaftale                                                                                   | 19.01.2021 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om mangler ved ejendom grundet mangelfuld fundering                                                                                         | 09.04.2014 |

### § 3 Afleveringen som skæringsdag – og forgennemgangens formål

Afleveringsforretningen er entrepriserettens omdrejningspunkt. Efter **AB 18 § 45** færdigmelder entreprenøren skriftligt, hvorefter bygherren skal indkalde til afleveringsforretning senest 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt. Arbejdet anses for afleveret, når forretningen har fundet sted – **medmindre der påvises væsentlige mangler, herunder forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang**. Undlader bygherren at indkalde, anses arbejdet for afleveret 10 arbejdsdage efter det angivne færdiggørelsestidspunkt, jf. § 45, stk. 3.

Afleveringen har tre retsvirkninger. For det første er **afleveringstidspunktet afgørende for mangelsbedømmelsen**, jf. § 47, stk. 6: »Afleveringstidspunktet er afgørende for, om arbejdet lider af mangler, hvad enten disse på dette tidspunkt er synlige eller skjulte.« Skjulte mangler, der først viser sig senere, bedømmes altså efter forholdene ved afleveringen. For det andet ophører forsinkelsesansvaret. For det tredje starter **5-årsfristen** i § 55.

AB 18 skelner skarpt mellem mangler påvist **ved** afleveringen (§ 48) og **efter** afleveringen (§ 49). Skellet har konsekvenser for reklamationen: kun for mangler påvist efter afleveringen gælder kravet i § 49, stk. 2, om skriftlig meddelelse »inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget«.

Systemet suppleres af **1-års eftersyn (§ 56)** og **5-års eftersyn (§ 57)**. Sidstnævnte skal finde sted senest 30 arbejdsdage før 5 år efter afleveringen – netop for at bygherren kan nå at reklamere inden § 55-fristens udløb. Har bygherren ikke indkaldt, kan entreprenøren selv indkalde med 10 arbejdsdages varsel, jf. § 57, stk. 2.

Et centralt formål med AB 18-revisionen var at flytte mangelsgennemgangen **frem** i processen. Betænkning nr. 1570/2018 forklarer på s. 93:

*Formålet med revisionen af bestemmelsen er – såvel som ved indførelse af en bestemmelse om forgennemgang (§ 44) og revisionen af reglerne om aflevering (§ 45) – at sikre, at parterne opnår en tidligere og løbende mangelsgennemgang for derved at sikre færre mangler ved aflevering. AB-systemet skal dermed understøtte en løbende forventningsafstemning i relation til mangler og planlægning af kvaliteten af arbejdet.*

Reglerne om 1- og 5-års eftersyn samt mangelsbegrebet var i øvrigt blandt de nydannelser, AB 92 indførte i forhold til AB 72, jf. [Betænkning nr. 1246/1993, s. 17](#).

## § 4 Afhjælpningspligt og afhjælpningsret – og hvornår entreprenøren fortaber retten

Afhjælpning er i AB-systemet formuleret som en **pligt og en ret**. Både § 48 og § 49 indledes med, at »[e]ntreprenøren har pligt og ret til at afhjælpe mangler«. Konstruktionen beskytter entreprenøren mod, at bygherren uden videre lader en dyrere tredjemand udbedre for entreprenørens regning.

Proceduren er formaliseret. Bygherren skal **skriftligt** fastsætte en afhjælpningsfrist tilpasset manglernes art og omfang, og ved mangler påvist ved afleveringen tillige et tidspunkt for afhjælpningsgennemgang, hvor der udfærdiges en afhjælpningsprotokol, jf. § 48, stk. 2-3.

Afhjælpningsretten fortabes efter § 50. Mekanikken er en **10-arbejdsdages-regel med et modificerende forbehold**:

*Hvis bygherren ved afhjælpningsgennemgangen eller i øvrigt efter udløbet af en frist for afhjælpning, – eller efter at have modtaget entreprenørens meddelelse om, at afhjælpning har fundet sted – finder, at manglerne ikke er afhjulpet, skal bygherren inden 10 arbejdsdage skriftligt meddele entreprenøren, hvilke mangler der stadig påberåbes.*

*Stk. 2. Bygherren har herefter ret til at lade de påberåbte mangler udbedre for entreprenørens regning (udbedringsgodtgørelse) eller til afslag i entreprisesummen. 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, uanset 1. pkt., berettiget til at afhjælpe disse, hvis afhjælpningen iværksættes straks efter bygherrens meddelelse.*

Entreprenøren, der loyalt har forsøgt at afhjælpe, bevarer altså retten til at udbedre restmanglerne, hvis de kun udgør en mindre del – og hvis han reagerer **straks**.

Den praktiske konsekvens af at tilsidesætte afhjælpningsretten illustreres af **BS-41529/2024-VLR**. Underentreprenøren havde selv hyret Gulvtrim ApS til at spartle et garagegulv til ca. 9-10.000 kr. Hovedentreprenøren fik derefter gulvet udbedret yderligere – **uden at give underentreprenøren mulighed for at reklamere over for Gulvtrim ApS**. Landsretten afviste fradraget:

*Heller ikke efter bevisførelsen for landsretten er det godtgjort, at der fortsat var mangler ved garagegulvet efter denne udbedring.*

Afhjælpningspligten er ikke ubetinget. Efter § 51 bortfalder både afhjælpningspligten og bygherrens adgang til udbedring for entreprenørens regning, »hvis afhjælpning er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter«. Ved bedømmelsen skal der tages hensyn til bygherrens interesse i, at aftalen opfyldes – og bygherren **bevarer i alle tilfælde retten til afslag**.

Entreprenøren kan efter § 49, stk. 3, udskyde afhjælpning til 1-års eftersynet, forudsat at manglen ikke forværres, og udskydelsen ikke medfører ulempe for bygherren.

At en entreprenørs egen ophævelse kan være uberettiget uden derved automatisk at udløse erstatning, viser **BS-36312/2022-KBH**: flisemurerens meddelelse om, at prisen ville stige, og at han havde lukket sit firma, blev anset for en uberettiget ophævelse – men bygherren havde ikke dokumenteret et tab svarende til prisdifferencen til en ny håndværker. Tilsvarende i **BS-28543/2023-OLR**, hvor bygherren efter en uberettiget ophævelse af en fliseentreprise ikke godtgjorde sit tab.

|         |                                                                                                                                                                                            |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise | 09.04.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Entrepriseforhold: Landsret afviser fradrag for mangler i køkkenalrumsgulv og betaling for faktura – Appellant dømt til at betale 293.700 kr.                         | 04.04.2025 |
|         | <b>Byretten</b> · Tvisten om flisemurentreprise: Uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse                                                                                | 30.05.2023 |

## § 5 Forholdsmæssigt afslag og udbedringsgodtgørelse – det tilbagevendende krav om et tab

Bygherrens økonomiske beføjelser er **udbedringsgodtgørelse** (§ 50, stk. 2) og **afslag i enterprisesummen** (§ 52). Afslagsbestemmelsen har tre led:

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

*Stk. 2. Afslaget beregnes som udgangspunkt som det beløb, det ville have kostet at udbedre manglerne.*

*Stk. 3. Hvis afhjælpning af mangler er umulig, og i tilfældene nævnt i § 51, fastsættes afslaget skønsmæssigt.*

Udgangspunktet er altså **udbedringsomkostningerne** – men kun som udgangspunkt. Hvor afhjælpning er umulig eller uforholdsmæssig, skønnes afslaget.

Det mest markante mønster i nyere praksis er, at **en erkendt mangel ikke i sig selv giver fradrag**. Bygherren skal godtgøre en værdiforringelse eller et tab. **BS-41529/2024-VLR** er den skarpeste illustration. Underentreprenøren havde anerkendt toleranceoverskridelserne på klinkegulvet i køkkenalrummet, og hovedentreprenøren krævede 206.250 kr. i fradrag. Den endelige bygherre havde imidlertid forklaret, at han »umiddelbart godt [kunne] leve med klinkegulvene, som de var«, og at hans tilbageholdte 45.000 kr. plus moms vedrørte facademangler. Landsretten konkluderede:

*Landsretten finder efter den foreliggende bevisførelse, at der ikke er grundlag for at fastslå, at Vidne 3 vil rejse krav mod Appellant ApS vedrørende gulvet i køkkenalrummet, og der foreligger således ikke i forhold til Appellant ApS en værdiforringende mangel.*

Af et krav på 298.700 kr. blev der herefter alene fradraget 5.000 kr. for en ødelagt dampspærre. Sagen viser, at en mellemmand i entreprisekæden ikke kan omsætte en teknisk mangel til et fradrag, når kæden ikke fører tabet videre.

Sondringen mellem **afslag** og **erstatning** er væsentlig. Højesteret præciserede i **BS-50238/2023-HJR**, at de begrænsninger, der gælder for afslag, ikke gælder for erstatning:

*En købers erstatningskrav omfatter det fulde tab og er således ikke begrænset til det beløb, som køberen har betalt for en forbedring, der viser sig at være mangelfuld.*

Sælgerne havde prissat et badeværelsesarbejde til 21.904 kr., men udbedringen kostede 47.140 kr. Da de havde handlet ansvarspådragende ved ikke at udføre arbejdet håndværksmæssigt korrekt, hæftede de for det fulde beløb – og Højesteret afviste fradrag efter »nyt-for-gammelt«, da skønserklæringerne ikke gav grundlag herfor.

For afslagets vedkommende viser **BS-47985/2023-HJR** den modsatte pol. Højesteret gengav den vurderingsnorm, der er fastlagt ved UfR 2004.1873 og UfR 2013.140:

*Ved afgørelsen af, om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, må der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed.*

Netto udbedringsomkostninger på ca. 80.000 kr. – ca. 2,5 % af købesummen – var ikke nok.

Dommen er afsagt i en ejendomshandel, ikke en entreprise, og har derfor kun vejledende betydning her; men den illustrerer den bagatelgrænse-tankegang, der også præger entreprisepraksis. Beslægtede afgørelser om afslag og erstatning ved byggemangler findes i **BS-16379/2020-LYN**, **BS-1408/2022-OLR**, **BS-53307/2019-VLR** og **BS-883/2014-VLR**. Om afgrænsningen til mangler ved køb af fast ejendom henvises til [koebalsfast-ejendom-mangler](#).

I **BS-4/2011-VIB** og **BS-201/2006-HJO** optræder det klassiske procesbillede: entreprenøren sagsøger for restbetaling, og bygherren gør mangler gældende som modkrav med krav om fradrag.

|         |                                                                                                                                                                    |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Højesteret</b> · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed                                                                 | 30.04.2024 |
|         | <b>Højesteret</b> · Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris                                   | 20.02.2024 |
|         | <b>Landsretten</b> · Entrepriseforhold: Landsret afviser fradrag for mangler i køkkenalrumsgulv og betaling for faktura – Appellant dømt til at betale 293.700 kr. | 04.04.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Dom om mangler ved badeværelse i ejerlejlighed stadfæstes                                                                                     | 16.02.2023 |
|         | <b>Landsretten</b> · Dom om mangler ved andelsbolig og fastsættelse af erstatningskrav                                                                             | 08.02.2021 |
|         | <b>Landsretten</b> · Landsrettens dom i sag om mangler ved ejendom                                                                                                 | 04.09.2015 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om erstatning/afslag i købesum for andelsbolig pga. mangler ved badeværelse og tagterrasse                                                   | 18.05.2021 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om restbetaling for om- og tilbygning med krav om fradrag for mangler                                                                        | 23.05.2018 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om tilgodehavende for el-arbejde - mangler og modkrav                                                                                        | 04.04.2008 |

## § 6 Erstatning for følgetab og ansvarsbegrænsningen for indirekte tab

Ud over afslag og udbedringsgodtgørelse kan bygherren kræve erstatning efter [AB 18 § 53](#). Bestemmelsen er kort, men bærer hele følgetabsspørgsmålet:

*§ 53. Entreprenøren er erstatningsansvarlig for tab, der er en følge af mangler ved arbejdet, hvis manglerne skyldes fejl eller forsømmelse fra entreprenørens side, eller hvis manglerne angår egenskaber, som ifølge aftalen må anses for tilsikret.*

*Stk. 2. Entreprenøren er ikke ansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.*

Ansvarsgrundlaget er dermed **culpa** – med en objektiveret undtagelse for **tilsikrede egenskaber**. Har entreprenøren tilsikret en egenskab, hæfter han uanset skyld.

Stk. 2 rummer entrepriserettens vigtigste ansvarsbegrænsning. Den udelukker tre tabstyper: driftstab, avancetab og »andet indirekte tab«. Begrænsningen er ikke en ansvarsfraskrivelse i sædvanlig forstand, men en risikofordeling forhandlet mellem byggeriets parter – hvilket har betydning for, om aftalelovens § 36 kan bringes i anvendelse over for den.

Afgrænsningen mellem direkte og indirekte tab er den praktiske vanskelighed. **Direkte** tab omfatter udbedringsomkostninger og skader på selve arbejdet. **Indirekte** tab omfatter mistet omsætning i den periode, bygningen ikke kan bruges, tabt avance på ordrer og lignende afledte konsekvenser af manglen.

Erstatningsansvaret rækker videre end AB-systemet, når arbejdet er udført af en, der ikke er fagmand. I **BS-657/2011-VLR** havde en sælger selv støbt et fundament efter anvisninger fra den murermester, der havde opført huset. Flertallet fandt ham erstatningsansvarlig. Mindretallet ville frifinde og formulerede modhensynet skarpt:

*Selv om Appellant 1 ingen faglige forudsætninger havde for at udføre det pågældende arbejde og ikke i øvrigt gjorde sig overvejelser om, hvilken betydning den nærliggende brønd havde for funderingsarbejdet, finder jeg under disse omstændigheder ikke, at Appellant 1 har handlet groft uagtsomt.*

Dissensen viser, at vurderingen af grov uagtsomhed er konkret – og at spørgsmålet har selvstændig betydning, fordi grov uagtsomhed efter [§ 55, stk. 4, litra c](#) gennembryder 5-årsfristen, og efter [§ 49, stk. 2](#), gennembryder reklamationskravet.

Også **entreprenørens egne oplysningspligter** kan udløse ansvar uden for det snævre mangelsbegreb. I **BS-12296/2020-ESB** havde en underentreprenør afgivet et overslag på 350.000 kr. før projektering og udtrykkeligt lovet at orientere ved overskridelser. Slutregningen blev mere end dobbelt så høj. Retten frifandt hovedentreprenøren:

*Efter bevisførelsen – hvilket der da også ses at være enighed om – kan det lægges til grund, at sagsøgeren i hvert fald ikke skriftligt har orienteret sagsøgte om den væsentlige overskridelse af overslaget.*

Retten lagde vægt på, at underretningen var nødvendig for hovedentreprenørens mulighed for at videreføre merkravet til bygherren. Om produktansvar for mangelfulde byggematerialer henvises til [produktansvar](#).

|         |                                                                                                             |            |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Sælger erstatningsansvarlig for mangler ved selvbygget fundament trods oplysning herom | 08.12.2011 |
|         | <b>Byretten</b> · Entrepriseret: Manglende underretning om væsentlig overskridelse af overslag              | 05.02.2021 |

## § 7 Forsinkelse og tidsfristforlængelse: de fem fritagelsesgrunde

Forsinkelsesansvaret bygger på en simpel hovedregel i [AB 18 § 40, stk. 1](#): »Forsinkelse, som ikke giver entreprenøren ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende.« Ansvaret er dermed reelt **objektivt** – alt afhænger af, om der er ret til tidsfristforlængelse.

[§ 39, stk. 1](#) opregner fem grunde:

| Litra | Fritagelsesgrund                                                                                                                                                                        |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a     | Ændringer i arbejdet, som kræves af bygherren, jf. § 23                                                                                                                                 |
| b     | Bygherrens forhold eller anden entreprenørs forsinkelse                                                                                                                                 |
| c     | Krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, blokade, hærværk eller tilsvarende forhold, der opstår uden entreprenørens skyld, og som entreprenøren ikke er herre over |
| d     | Nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, når det forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn                           |
| e     | Offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes entreprenørens forhold                                                                                                                  |

Litra d er praktisk vigtig og indeholder en indbygget tærskel: almindeligt dårligt vejr giver ikke fristforlængelse – kun vejrlig, der **væsentligt** overstiger det sædvanlige for årstiden og egnen.

Retten til fristforlængelse er betinget af to pligter. Efter § 39, stk. 2, skal entreprenøren »søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves« – en tabsbegrænsningspligt. Og efter stk. 3-4 skal entreprenøren **snarest muligt** give skriftlig meddelelse dels om, at forsinkelse vil indtræde, dels om det krævede omfang af fristforlængelsen og årsagen dertil. Bygherren har en spejlvendt ret efter [§ 42](#).

At bygherrens egne forhold kan fjerne grundlaget for et forsinkelseskrav, illustreres af **BS-36312/2022-KBH**, hvor bygherrerne selv havde udskudt arbejdets opstart flere gange fra primo 2022 til ultimo maj 2022. Retten fandt, at de derfor måtte »bære risikoen for prisstigninger«.

AB-systemets sontring mellem entreprenørens **erstatningskrav** (ved bygherrens fejl eller forsømmelse) og **godtgørelseskrav** (ved bygherrens forhold uden fejl, ændringer eller offentlige påbud) blev allerede beskrevet i [Betænkning nr. 1276/1994, s. 193](#), hvor det bemærkes, at godtgørelsen dækker entreprenørens tab **med undtagelse af** den mistede fortjeneste ved ikke at kunne udføre andre arbejder i forsinkelsesperioden.

**PRAKSIS** **Byretten** · Tvisten om flisemurerentreprise: Unighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse

30.05.2023

## § 8 Dagbod: tre kumulative betingelser og fortabelse ved passivitet

Dagbod er den praktiske sanktion ved forsinkelse. [AB 18 § 40, stk. 2](#) gør den **udtømmende**: »Hvis der er fastsat dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser, kan erstatningskrav for forsinkelse ikke rejses herudover.« Bygherren kan altså ikke supplere dagboden med et erstatningskrav – men slipper til gengæld for at bevise sit tab. Er der ingen dagbod, opgøres tabet efter dansk rets almindelige regler, jf. stk. 6.

Den mest processrelevante bestemmelse er **§ 40, stk. 4**, der opstiller tre **kumulative** betingelser:

*Stk. 4. Overskridelse af en frist udløser alene krav på dagbod,*

*a) hvis fristen og dagboden klart fremgår af aftalen, b) hvis der løbende er foretaget notering af overskridelsen af fristen, således som den måtte være ændret ved en fristforlængelse, og c) hvis bygherren i rimelig tid efter, at bygherren er blevet bekendt med, at fristen vil blive overskredet, har meddelt, at bygherren vil kræve dagbod og fra hvilket tidspunkt.*

Hver betingelse rammer en typisk fejl hos bygherren:

- **Litra a** afskærer dagbod, hvor aftalegrundlaget er uklart – fx hvor en tidsplan er fremsendt uden at være gjort til dagbodssanktioneret frist.
- **Litra b** kræver **løbende notering** af overskridelsen, korrigeret for tidsfristforlængelser. Kravet indebærer, at bygherren skal føre en aktuel opgørelse, ikke rekonstruere den bagudrettet, når tvisten opstår.
- **Litra c** er passivitetsreglen: varslet skal komme **i rimelig tid** efter, at bygherren blev bekendt med den kommende overskridelse, og skal angive **fra hvilket tidspunkt** dagbod kræves. Varsles der først ved slutopgørelsen, er kravet fortabt.

Hertil kommer, at dagbod for **mellemlister** kun kan kræves, hvis fristen er fastsat for at sikre færdiggørelse af en aktivitet, der er afgørende for byggeprocessen eller andre væsentlige forhold, jf. § 40, stk. 5. Beregningsteknisk løber dagbod pr. **påbegyndt arbejdsdag** af enterprisesummen **uden moms**, indtil entreprenøren har færdiggjort og færdigmeldt arbejdet, jf. stk. 3.

Det tilbagevendende procesbillede – at bygherrens dagbodskrav strander – genfindes i sagskomplekset fra Bornholm. Retten på Bornholm gav ved dom af 31. maj 2023 i **BS-4405/2022-BOR** entreprenøren delvist medhold i kravet om betaling for renoveringsarbejde **trods konstaterede mangler**. Ved Østre Landsrets dom af 4. marts 2025 i **BS-28971/2023-OLR** fik entreprenøren medhold i sit krav om betaling for ekstraarbejde, **mens bygherrens krav om dagbod og erstatning blev afvist**. Forløbet understreger, at dagbodskravet er en selvstændig bevis- og formaliebyrde for bygherren, som ikke afhjælpes af, at der faktisk foreligger mangler eller forsinkelse.

At et forsinkelses- eller ophævelsesrelateret tab skal dokumenteres konkret, når dagbod ikke er aftalt, viser **BS-28543/2023-OLR**, hvor bygherren ikke godtgjorde sit tab efter en uberettiget ophævelse af en fliseentreprise, og **BS-36312/2022-KBH**, hvor prisdifferencen til en ny håndværker ikke blev anerkendt som dokumenteret tab.

|         |                                                                                                                                                                                            |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise | 09.04.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist                                                 | 04.03.2025 |
|         | <b>Byretten</b> · Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for renoveringsarbejde trods konstaterede mangler                                                                     | 31.05.2023 |
|         | <b>Byretten</b> · Tvisten om flisemurerentreprise: Uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse                                                                              | 30.05.2023 |

## § 9 Projekterings- og funktionsansvar i totalentreprise efter ABT 18

I totalentreprise bærer entreprenøren både udførelses- og projekteringsrisikoen. [ABT 18](#) spejler AB 18's mangelsystematik, men med forskudt nummerering: mangelbegrebet står i [§ 45](#), mangler påvist ved afleveringen i [§ 46](#), mangler påvist efter afleveringen i [§ 47](#) og bortfald af afhjælpningsretten i [§ 48](#).

Det særegne er **projekteringsansvaret**. Efter [ABT 18 § 19](#) har entreprenøren »pligt og ret til at afhjælpe mangler ved sin projektering, der påvises ved leveringen af de enkelte faser efter § 18 eller senere«. Samme konstruktion findes i [AB 18 § 18](#) for de tilfælde, hvor en fagentreprenør undtagelsesvis projekterer. Projekt mangler behandles altså efter samme afhjælpnings- og afslagsmekanik som udførelsesmangler, med henvisning til § 52 om afslag.

En central nyskabelse er **tilbuds- og projektgennemgangen** i [ABT 18 § 17](#):

*§ 17. Inden entreprenørprojekteringen påbegyndes, skal entreprenøren sammen med bygherren gennemgå udbudsgrundlaget og entreprenørens tilbud, herunder eventuelt byggeprogram, dispositionsforslag, projektforslag eller lignende, med henblik på at opnå en fælles forståelse af projektet, og på at give bygherren mulighed for at præge færdigprojekteringen.*

Bestemmelsen har mangelsretlig betydning: den fastlægger, hvad der er »aftalt« i § 12's forstand, og dermed målestokken for den senere mangelsbedømmelse.

De **anvisningsbaserede undtagelser** i mangelbegrebet er særligt relevante i totalentreprise. Efter § 45, stk. 3, litra b, foreligger der ikke en mangel, når »bygherren har krævet anvendelse af bestemt eller tilsvarende materiale, og entreprenøren har anvendt det foreskrevne materiale«. Betænkning nr. 1570/2018 beskriver på [s. 120](#) den tilsvarende ansvarsfordeling ved anvisninger:

*Fastholder bygherren trods meddelelsen fra entreprenøren, at anvisningen skal udføres, bærer bygherren ansvaret for svigt mv. som følge heraf. Entreprenøren kan efter omstændighederne nægte at udføre anvisningen.*

Bygherrens **passivitet** over for entreprenørens projektmateriale kan afskære et senere mangelskrav. I **BS-3225/2024-VLR** var placeringen af et fjernvarmeskab ikke omtalt i entreprisekontrakten, men fremgik af revideret tegningsmateriale fremsendt 21. december 2021 og igen 17. januar 2022. Bygherrerne læste kun allongen, ikke tegningerne, og returnerede den underskrevne allonge uden bemærkninger. Landsretten frifandt entreprenøren:

*På denne baggrund og i øvrigt af de grunde, der er anført af byretten, tiltræder landsretten, at der ikke er grundlag for at pålægge Milton Huse A/S at betale erstatning til Appellant 1 og Appellant 2.*

Totalentreprenørens **rådgivningsomkostninger** kan omvendt ikke uden videre væltes over på en forbrugerbygherre. I **BS-51234/2023-OLR** havde entreprenøren stillet en totalentreprise til fast pris på 3,3 mio. kr. i udsigt; da projektet ikke blev realiseret, krævede selskabet betaling for projekterings- og tilbudsregningsydelser. Landsretten frifandt forbrugerne, idet de hverken var oplyst om eller havde accepteret at skulle betale for rådgivning, hvis projektet ikke kunne realiseres til den lovede pris. Om rådgiveransvarets almindelige struktur henvises analogt til [advokatansvar](#).

|         |                                                                                                                                           |            |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Entreprenør frifundet for ansvar for placering af fjernvarmeskab, da bygherre ikke reagerede på fremsendte tegninger | 14.03.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Landsretten frifinder forbrugere for betaling af rådgivningsydelser i byggeprojekt                                   | 26.02.2025 |

## § 10 Underentreprenørens hæftelse og hovedentreprenørens ansvar

I entreprisekæden er hovedreglen, at hovedentreprenøren hæfter over for bygherren for sine underentreprenørers ydelser i kontraktforholdet – men **ikke** for deres skadegørende handlinger over for tredjemand uden for kontrakt.

Højesteret præciserede grænsen i **BS-40168/2018-HJR**. En hovedentreprenør havde antaget en underentreprenør til styret underboring under et vejkryds; underentreprenøren beskadigede et lyslederkabel og gik derpå konkurs uden ansvarsforsikring. Højesteret fastslog først hovedreglen:

*Højesteret finder endvidere, at der som udgangspunkt ikke påhviler en hovedentreprenør hæftelsesansvar for en selvstændigt virkende underentreprenørs skadegørende handlinger uden for kontraktforhold.*

Men fravigelsen fulgte umiddelbart:

*Under de foreliggende omstændigheder, hvor der var tale om særligt risikobetonet arbejde, som Y havde engageret Z til at udføre for sig, havde Y imidlertid anledning til ved tilsyn og kontrol at begrænse og styre risikoen ved dette arbejde.*

Højesteret lagde vægt på, at hovedentreprenøren kunne have sikret sig, at underentreprenøren havde indhentet præcise kabeloplysninger og var dækket af ansvarsforsikring, og at den skadelidte ledningsejer ingen mulighed havde for at værne sig. Kravene til agtpågivenhed var **skærpede** ved arbejde i et område med registrerede ledninger – både i planlægningen og ved udførelsen.

I kontraktforholdet gælder et **direkte krav mod leverandøren**. Efter [AB 18 § 12, stk. 5](#) skal materialer leveres med 5 års leverandøransvar regnet fra afleveringen – dog således at leverandørens ansvar ophører senest 6 år efter levering til lager eller videresalg – og leverandøren skal have anerkendt, at bygherren kan gøre mangelkrav gældende **direkte** mod leverandøren. Byggeleveranceklausulen kan fraviges efter stk. 6, hvis den vil medføre betydelig merudgift eller væsentlig forsinkelse; bygherren skal da have meddelelse snarest muligt efter, at tilbud er indhentet.

Samspillet mellem entreprenør og leverandør ses i **BS-23148/2018-VLR**, hvor både entreprenør og leverandør blev pålagt erstatningsansvar for mangelfulde persiennevinduer og gavlparti.

At mangelskrav kan følge byggeriet videre til en senere erhverver, viser **Sag 84/2014**. En andelsboligforening havde købt en nyopført ejendom af bygherren; da både totalentreprenøren og bygherren gik konkurs, rejste foreningen krav direkte mod garantistilleren under den ABT 93 § 6-garanti, der var stillet over for bygherren. Højesteret tillod indtræden:

*Højesteret finder, at det for Atradius på tidspunktet for garantistillelsen måtte fremstå som en nærliggende mulighed, at bygherrens ejendom kunne blive solgt inden for garantiperioden, og at eventuelle mangler, som totalentreprenøren er ansvarlig for, ikke – eller ikke fuldt ud – ville blive konstateret i forbindelse med salget.*

Afgørende var, at foreningen ikke opnåede bedre ret end bygherren, jf. princippet i gældsbrevslovens § 27, og at garantistilleren ellers ville opnå en uforudset berigelse.

Den interne fordeling i kæden er også et tilbagevendende tema i byretspraksis, jf. **BS-20041/2022-SON** om spartelarbejde i underentreprise og **BS-57550/2019-VLR** om bortkørsel af overskudsjord og sokkelhøjde.

|         |                                                                                                                        |            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Højesteret</b> · Hovedentreprenørs hæftelse for underentreprenørs graveskade ved risikobetonet arbejde              | 04.09.2019 |
|         | <b>Højesteret</b> · Andelsboligforenings ret til indtræden i entreprisegaranti ved konkurs hos bygherre og entreprenør | 12.08.2015 |

|                                                                                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Landsretten</b> · Dom om entreprisestridighed: Mangelfulde persiennevinduer og gavlparti førte til erstatningsansvar for entreprenør og leverandør | 04.05.2022 |
| <b>Landsretten</b> · Tvist om betaling for jordkørsel og aftalt sokkelhøjde i entrepriseforhold                                                       | 05.08.2021 |
| <b>Byretten</b> · Tvist om betaling for spartelarbejde i underentreprise på to byggeprojekter                                                         | 27.11.2023 |

## Reklamation »uden ugrundet ophold«, mangelsvarets ophør og forældelse

§ 11

Bygherrens krav kan fortabes ad tre selvstændige veje: **reklamationsreglen, mangelsvarets ophør og forældelse.**

**Reklamation.** Efter [AB 18 § 49, stk. 2](#) kan bygherren »kun påberåbe sig sådanne mangler, hvis entreprenøren har fået skriftlig meddelelse herom inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget« – medmindre entreprenøren har gjort sig skyldig i et **groft uforsvarligt forhold**. Reglen er en kodifikation af en almindelig obligationsretlig grundsætning, som Højesteret formulerede i **BS-5817/2021-HJR**:

*Dette svarer til, hvad der følger af almindelige obligationsretlige grundsætninger, hvorefter en part, der ønsker at påberåbe sig en mangel, skal give sin medkontrahent meddelelse herom uden ugrundet ophold fra det tidspunkt, hvor parten opdagede eller burde have opdaget manglen, jf. herved princippet i [Købeloven § 52, stk. 1](#).*

Sagen angik ganske vist en lejeretlig fraflytning, men Højesterets henvisning til de **almindelige obligationsretlige grundsætninger** og princippet i købelovens § 52, stk. 1, gør dommen til den centrale reference for reklamationsfristens længde også uden for købeforhold. Tærsklen er lav: kendskab i slutningen af marts 2017 og reklamation den 4. maj 2017 – ca. 4-6 uger – var **for sent**, da der ikke var oplyst forhold, der kunne begrunde forsinkelsen. »Passiviteten over en måned betød, at kravet ikke var rejst uden ugrundet ophold.«

At reklamationsklausuler skal fortolkes indskrænkende, viser **BS-50238/2023-HJR**, hvor Højesteret om en 14-dages frist udtalte:

*Reklamationsfristen på 14 dage i overdragelsesaftalens pkt. 3 må forstås sådan, at den alene omfatter mangler, som køberen kendte eller burde have kendt på overtagelsesdatoen.*

**Mangelsvarets ophør.** [AB 18 § 55](#) opstiller en absolut 5-årsfrist regnet fra **afleveringen**. Systemet rummer fire elementer:

| Bestemmelse  | Regel                                                                                                                                                           |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 55, stk. 1 | Krav skal fremsættes senest 5 år efter arbejdets aflevering                                                                                                     |
| § 55, stk. 2 | Efter afhjælpning løber en ny 5-årsfrist fra afhjælpningens afslutning – dog højst til 3 år efter den oprindelige frists udløb                                  |
| § 55, stk. 3 | For løsøre og inventar, der ikke er særligt tilpasset eller fast monteret, forkortes fristen til 2 år                                                           |
| § 55, stk. 4 | Fristen gennembrydes ved længere indeståelse, ved væsentligt svigt i aftalt kvalitetssikring konstateret ved afleveringen, eller ved groft uforsvarligt forhold |

Den samlede maksimale eksponering er dermed **8 år** fra afleveringen ved afhjulpne mangler.

**Forældelse.** Ved siden af § 55 løber [forældelseslovens § 3](#): 3 år fra forfaldstidspunktet, suspenderet ved utilregnelig uvidenhed, med en absolut frist på 10 år. Forholdet mellem AB-fristen og forældelsesloven blev udtrykkeligt afklaret i forarbejderne til forældelsesloven:

*Ved entreprise- og rådgivningsaftaler inden for byggebranchen vil der efter forslaget – i det omfang, reklamerationsreglerne i AB 92, ABT 93 eller ABR 89 ikke finder anvendelse – gælde en absolut frist på 10 år regnet fra afleveringstidspunktet. I det omfang AB 92, ABT 93 eller ABR 89 vedtages, gælder en frist på 5 år, jf. dog lovforslagets § 26, stk. 2, om lovens ufravigelighed i tilfælde, hvor fordringshaveren er forbruger.*

Passagen er central. Den fastslår for det første, at **AB-fristen på 5 år erstatter den absolutte 10-årsfrist**, når AB er vedtaget. For det andet at forbeholdet i [forældelseslovens § 26, stk. 2](#) sætter en ufravigelig grænse: loven kan ikke ved forudgående aftale fraviges til skade for en forbruger, når skyldneren er erhvervsdrivende – og den erhvervsdrivende har efter § 26, stk. 3, **bevisbyrden** for, at aftalen ikke er omfattet. En AB-vedtagelse kan derfor ikke uden videre afkorte en forbrugerbygherres retsstilling.

At forældelsesfristen først løber fra det tidspunkt, hvor manglen kunne opdages, illustreres af **BS-16379/2020-LYN**: bygherrerne opdagede først i slutningen af 2019, at gulvet knagede og gyngede, og forældelsesindsigelsen blev forkastet, da sagen blev anlagt 20. april 2020. Om afbrydelse af forældelse i øvrigt henvises til [forældelse- pengekrav-afbrydelse](#).

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|
| LOV     | <a href="#">Forældelsesloven § 3, stk. 1, 2</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <a href="#">Forældelsesloven § 26, stk. 2, 3</a> | <a href="#">Købeloven § 52, stk. 1</a> |
| PRAKSIS | <b>Højesteret</b> · Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris 20.02.2024<br><b>Højesteret</b> · Udlejers tab af krav ved for sen reklamation over skjulte mangler efter fraflytning 01.09.2021<br><b>Byretten</b> · Sag om erstatning/afslag i købesum for andelsbolig pga. mangler ved badeværelse og tagterrasse 18.05.2021 |                                                  |                                        |

## Voldgift som primært forum – og hvad det betyder for

### § 12 retskildebilledet

Twister om entreprenørens mangels- og forsinkelsesansvar afgøres som udgangspunkt **ikke** af domstolene. AB 18 henlægger dem til [Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed](#), der tillige forestår syn og skøn samt sagkyndig beslutning og hurtig afgørelse. Betænkning nr. 1570/2018 fremhæver på [s. 60](#), at netop reglerne om »sikkerhedsstillelse, forsikring, mangelansvarets ophør og voldgift« ikke blot gentager almindelige obligationsretlige principper.

Dette har en **afgørende retskildemæssig konsekvens**: hovedparten af entrepriseretlig praksis findes i voldgiftskendelser (typisk offentliggjort i TBB), ikke i domssamlingerne. Den domspraksis, der findes, angår derfor især (i) tvister uden for voldgiftsaftalen, (ii) forbrugerentrepriser, (iii) krav mod tredjemand uden for kontrakt, og (iv) spørgsmålet om selve voldgiftsaftalens rækkevidde.

Retspraksis om **voldgiftsklausulens vedtagelse** er til gengæld righoldig og bemærkelsesværdigt entreprenørstreng. I **BS-1677/2008-OLR** havde en erhvervsdrivende afgivet tilbud til en forbruger med henvisning til »Dansk Byggeris standardforbehold«, der inkorporerer AB 92 § 47 om voldgift. Da tvisten opstod, ville den erhvervsdrivende selv til domstolene. Landsretten afviste:

*Når en erhvervsdrivende har udfærdiget et tilbud, der – via en henvisning til Dansk Byggeris Standardforbehold – indeholder en henvisning til AB 92 § 47, kan den erhvervsdrivende ikke med føje efterfølgende gøre gældende, at dette aftalevilkår ikke er vedtaget mellem parterne, når modparten – som endda er forbruger – påberåber sig en sådan aftale.*

*Det findes under disse omstændigheder at være af mindre betydning, om vilkåret har været særligt drøftet mellem parterne, fremhævet eller vedlagt tilbuddet.*

Uklarhedsreglen i [aftalelovens § 38 b](#) trak altså til fordel for forbrugeren, der ønskede voldgift.

Klausulen **overlever debitorskifte og cession**. I **BS-3301/2012-VLR** fastslog landsretten, at en ny betalingsdebitor var indtrådt i den oprindelige parts retsstilling, og at fordringskøberen »på tilsvarende måde [er] indtrådt i Ejstrup-Gludsted Entreprenørforretning ApS' retsstilling i forhold til Part A A/S, herunder aftalevilkåret om AB 92«. Sagen blev afvist efter [voldgiftslovens § 8](#).

Deltagelse i **domstolsudmeldt syn og skøn** indebærer ikke frafald af voldgift for hovedsagen. I **BS-1376/2012-VLR** havde en leverandør ikke protesteret mod en isoleret bevisoptagelse efter retsplejeloens § 343, og skønsforretningen varede næsten to et halvt år. Flertallet afviste alligevel sagen:

*Uanset dette og det oplyste om forløbet ved gennemførelsen af syn- og skønsforretningen finder vi ikke, at Part 1 ApS har haft en berettiget forventning om, at Bjarmodan A/S tillige skulle have frafaldet at gøre AB 92's regler om voldgiftsbehandling af parternes tvister gældende.*

Flertallet gengav samtidig hovedreglen: »parter, der har vedtaget AB 92, er henvist til at begære syn og skøn udmeldt og afholdt efter de særlige regler heri, medmindre parterne er enige om udmeldelse af syn og skøn som isoleret bevisoptagelse ved domstolene efter retsplejeloens § 343«. Mindretallet ville tillægge den lange passivitet virkning som afkald. Om voldgift som tvistløsningsform generelt henvises til [voldgift](#).

## LOV

### Voldgiftsloven § 8

## PRAKSIS

|                                                                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Landsretten</b> · Vestre Landsret afviser entreprisesag grundet voldgiftsbestemmelse i AB 92                                   | 22.09.2014 |
| <b>Landsretten</b> · Voldgiftsklausul i AB 92 medførte afvisning af sag ved de almindelige domstole trods forudgående syn og skøn | 12.07.2013 |
| <b>Landsretten</b> · Landsrettens dom om voldgiftsaftale i byggesag                                                               | 02.07.2010 |

## Aftalelovens § 36 som ydre grænse for ansvarsbegrænsning og dagbod

### § 13

AB 18's ansvarsbegrænsninger – navnlig § 53, stk. 2, om indirekte tab og § 55's 5-årsfrist – og dagbodsvilkår kan i princippet angribes efter [aftalelovens § 36](#):

*Stk. 1. En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.*

*Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.*

Bestemmelsen fik sin nuværende affattelse ad to skridt. Den blev indført i 1975 på grundlag af professor Stig Jørgensens redegørelse om formuerettens generalklausuler; forarbejderne bemærker, at »[f]orslaget

til § 36 bygger som nævnt på redegørelsen fra justitsministeriets sagkyndige vedrørende formuerettens generalklausuler«. Ved [LOV nr 1098 af 21/12/1994](#) blev bestemmelsen udvidet, så domstolene ikke blot kan **tilsidesætte**, men også **ændre** en urimelig aftale.

Forarbejderne til 1994-loven er direkte relevante for entrepriseretten. De almindelige bemærkninger fremhæver netop de vilkårstyper, entrepriseretten lever af:

*Det drejer sig bl.a. om ansvarsfraskrivelseklausuler, vilkår om, at en aftale hæves ved nærmere bestemte former for misligholdelse, samt aftaler om konventionalbod. En konventionalbod er en ydelse, som en person påtager sig at erlægge, hvis han ikke behørigt opfylder en påhvilende pligt eller i øvrigt foretager eller undlader en vis handling.*

Dagbod er netop en konventionalbod, og AB 18 § 53, stk. 2, er en ansvarsbegrænsning. Blandt de momenter, forarbejderne opregner fra retspraksis, er særligt to relevante for dagbod:

- »om et givet aftalevilkår er usædvanligt inden for vedkommende branche og usædvanligt byrdefuldt«
- »om konsekvenserne af misligholdelse i aftalen er fastsat uden rimelig sammenhæng med misligholdelsens omfang og betydning«

Bemærkningerne fastslår samtidig, at »[v]ejledende for bedømmelsen efter generalklausulen er endvidere, hvad der må anses for at være sædvanlig fremgangsmåde i den pågældende branche«, dog med det forbehold, at »[e]n handlemåde er [...] ikke rimelig, alene fordi den er sædvanlig på det pågældende område«.

Dette er netop kernen i, hvorfor § 36 sjældent slår igennem over for AB 18 i **rene erhvervsforhold**. AB-vilkårene er hverken usædvanlige eller ensidigt affattet: de er forhandlet i et paritetisk udvalg med repræsentation for både bygherre-, entreprenør- og rådgiverside, jf. [Betænkning nr. 1570/2018](#). Forarbejderne understreger tillige, at bestemmelsens »praktiske hovedområde er utvivlsomt forbrugerens aftaler med erhvervsdrivende«, selv om den også gælder mellem erhvervsdrivende. Betænkning nr. 1570/2018 forudsætter da også udtrykkeligt, at AB 18 »normalt vil blive anvendt i sin helhed«, og at »fravigelse kun bør ske i tilfælde, hvor fravigelsen er velbegrunnet og nødvendig i det konkrete aftaleforhold«.

Det er derimod **fravigelserne** – bygherrens ensidigt affattede tillæg til AB 18, fx skærpede dagbodssatser eller udvidede ansvarsbestemmelser – der er den realistiske angrebsflade for § 36. AB 18 § 1, stk. 2, kræver, at fravigelser »tydeligt og udtrykkeligt« angives, og allerede [Betænkning nr. 1246/1993, s. 17](#) advarede mod, at »fravigelser, ensidige fortolkninger af AB og overflødige omskrivninger eller præciseringer af AB bør undgås«.

I **forbrugerentrepriser** er billedet et andet, fordi aftalelovens kapitel om forbrugeraftaler – indsat ved samme lov nr. 1098/1994 til gennemførelse af direktiv 93/13/EØF om urimelige kontraktvilkår – supplerer § 36 med en skærpet rimelighedsbedømmelse og en fortolkningsregel til fordel for forbrugeren. Den forbrugerbeskyttende linje ses konkret i **BS-51234/2023-OLR**, hvor landsretten lagde til grund, at den professionelle part bar risikoen for uklarhed om, hvorvidt der skulle betales for rådgivning, når en fast pris var stillet i udsigt, og i **BS-1677/2008-OLR**, hvor uklarhedsreglen slog igennem over for den erhvervsdrivende, der selv havde affattet tilbuddet.

LOV [Aftaleloven § 36, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS **Landsretten** · Landsretten frifinder forbrugere for betaling af rådgivningsydelser i byggeprojekt 26.02.2025  
**Landsretten** · Landsrettens dom om voldgiftsaftale i byggesag 02.07.2010

## Sammenfatning: bevisbyrden for tabet er entrepriserettens § 14 akilleshæl

Tværs gennem materialet tegner der sig et mønster, der er mere procesretligt end materielretligt.

**Mangelsbegrebet er sjældent det svære.** Skønsmanden fastslår, om arbejdet er fagmæssigt korrekt, og retten lægger erklæringen til grund. I **BS-41529/2024-VLR** blev mangelsindsigelsen ligefrem frafaldet under anken. Striden står et andet sted.

**Det svære er tabet.** Gang på gang stryger den formelt berettigede part på beviset for sit økonomiske tab:

- Klinkegulvet var mangelfuldt, men ingen ville rejse krav – intet fradrag (**BS-41529/2024-VLR**).
- Ophævelsen var uberettiget, men prisdifferencen var ikke dokumenteret som tab (**BS-36312/2022-KBH**).
- Bygherren fik ikke godtgjort sit tab efter en uberettiget ophævelse af fliseentreprisen (- **BS-28543/2023-OLR**).
- Bygherrens krav om dagbod og erstatning blev afvist, mens entreprenøren fik betaling for ekstraarbejde (**BS-28971/2023-OLR**).
- Manglerne kostede 2,5 % af købesummen – ikke sandsynliggjort, at prisen ville have været lavere (- **BS-47985/2023-HJR**).

**Formalia fortaber krav.** AB 18 er gennemsyret af skriftlighedskrav og frister, og de er ikke ordensforskrifter:

- Bygherren skal skriftligt fastsætte afhjælpningsfrist (§ 48, stk. 2) og inden 10 arbejdsdage meddele, hvilke mangler der stadig påberåbes (§ 50, stk. 1).
- Bygherren skal reklamere inden rimelig tid (§ 49, stk. 2) – Højesteret fandt i **BS-5817/2021-HJR** ca. en måneds passivitet fatal.
- Bygherren skal varsle dagbod i rimelig tid og fra hvilket tidspunkt, og notere overskridelsen løbende (§ 40, stk. 4).
- Entreprenøren skal snarest muligt varsle forsinkelse og krav om tidsfristforlængelse (§ 39, stk. 3-4).

**Tilsidesættelse af afhjælpningsretten straffes.** Bygherren, der utålmodigt sætter en anden håndværker på uden at følge § 50's procedure, risikerer at stå med både regningen og bevisbyrden – som i **BS-41529/2024-VLR**, hvor udbedringen skete uden at give modparten mulighed for at reklamere over for sin egen leverandør.

**Passivitet over for projektmateriale binder.** Bygherren, der modtager reviderede tegninger og returnerer aftaledokumentet uden bemærkninger, kan ikke senere gøre forholdet gældende (**BS-3225/2024-VLR**).

**Ansvarsbegrænsningerne holder i erhvervsforhold.** AB 18 § 53, stk. 2, er et forhandlet vilkår i et paritetisk udvalg, ikke et ensidigt affattet standardvilkår, og aftalelovens § 36 slår derfor sjældent igennem mod AB-teksten selv. Angrebsfladen er fravigelserne – og i forbrugerentrepriser den skærpede beskyttelse i aftalelovens forbrugerkapitel.

**Endelig: forum betyder alt.** Størstedelen af entrepriseretlig praksis skabes i Voldgiftsnævnet, ikke ved domstolene, og voldgiftsklausulen er robust – den binder også den erhvervsdrivende, der selv har henvist til den (**BS-1677/2008-OLR**), overlever debitorskifte og cession (**BS-3301/2012-VLR**) og fortæbes ikke ved deltagelse i domstolsudmeldt syn og skøn (**BS-1376/2012-VLR**). Den domspraksis, der refereres ovenfor, er

derfor ikke et repræsentativt udsnit af entrepriseretten, men de sager, der af den ene eller anden grund faldt uden for voldgiftsaftalen.

|         |                                                                                                                                                                                            |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Højesteret</b> · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed                                                                                         | 30.04.2024 |
|         | <b>Højesteret</b> · Udlejers tab af krav ved for sen reklamation over skjulte mangler efter fraflytning                                                                                    | 01.09.2021 |
|         | <b>Landsretten</b> · Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise | 09.04.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Entrepriseforhold: Landsret afviser fradrag for mangler i køkkenalrumsgulv og betaling for faktura – Appellant dømt til at betale 293.700 kr.                         | 04.04.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Entreprenør frifundet for ansvar for placering af fjernvarmeskab, da bygherre ikke reagerede på fremsendte tegninger                                                  | 14.03.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist                                                 | 04.03.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Vestre Landsret afviser entreprisesag grundet voldgiftsbestemmelse i AB 92                                                                                            | 22.09.2014 |
|         | <b>Landsretten</b> · Voldgiftsklausul i AB 92 medførte afvisning af sag ved de almindelige domstole trods forudgående syn og skøn                                                          | 12.07.2013 |
|         | <b>Landsretten</b> · Landsrettens dom om voldgiftsaftale i byggesag                                                                                                                        | 02.07.2010 |
|         | <b>Byretten</b> · Tvisten om flisemurerentreprise: Uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse                                                                              | 30.05.2023 |

## REFERENCE Lovgrundlag

5 paragraffer

|                                       |           |                                      |        |
|---------------------------------------|-----------|--------------------------------------|--------|
| <a href="#">Aftaleloven § 36</a>      | stk. 1, 2 | <a href="#">Forældelsesloven § 3</a> | stk. 1 |
| <a href="#">Forældelsesloven § 26</a> | stk. 2    | <a href="#">Købeloven § 52</a>       | stk. 1 |
| <a href="#">Voldgiftsloven § 8</a>    |           |                                      |        |

## MATERIALE Citerede afgørelser

33 afgørelser

|                              |                                                                                                                                                                       |                   |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS |                                                                                                                                                                       | 5                 |
| 30.04.2024                   | Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed                                                                                        | bs-47985-2023-hjr |
| 20.02.2024                   | Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris                                                          | bs-50238-2023-hjr |
| 01.09.2021                   | Udlejers tab af krav ved for sen reklamation over skjulte mangler efter fraflytning                                                                                   | bs-5817-2021-hjr  |
| 04.09.2019                   | Hovedentreprenørs hæftelse for underentreprenørs graveskade ved risikobetonet arbejde                                                                                 | bs-40168-2018-hjr |
| 12.08.2015                   | Andelsboligforenings ret til indtræden i entreprisegaranti ved konkurs hos bygherre og entreprenør                                                                    | 84-2014           |
| LANDSRETTE · ANKEINSTANS     |                                                                                                                                                                       | 15                |
| 09.04.2025                   | Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise | 10193-11964       |

|            |                                                                                                                                               |             |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 04.04.2025 | Entrepriseforhold: Landsret afviser fradrag for mangler i køkkenalrumsgulv og betaling for faktura – Appellant dømt til at betale 293.700 kr. | 10245-12027 |
| 14.03.2025 | Entreprenør frifundet for ansvar for placering af fjernvarmeskab, da bygherre ikke reagerede på fremsendte tegninger                          | 9682-11301  |
| 04.03.2025 | Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist                         | 10048-11768 |
| 26.02.2025 | Landsretten frifinder forbrugere for betaling af rådgivningsydelser i byggeprojekt                                                            | 9906-11590  |
| 16.02.2023 | Dom om mangler ved badeværelse i ejerlejlighed stadfæstes                                                                                     | 4674-5613   |
| 04.05.2022 | Dom om entreprisestridighed: Mangelfulde persiennevinduer og gavlparti førte til erstatningsansvar for entreprenør og leverandør              | 4641-5573   |
| 05.08.2021 | Tvist om betaling for jordkørsel og aftalt sokkelhøjde i entrepriseforhold                                                                    | 887-992     |
| 08.02.2021 | Dom om mangler ved andelsbolig og fastsættelse af erstatningskrav                                                                             | 1654-1993   |
| 14.12.2020 | Landsretten stadfæster byrettens afvisning af sag om entreprisekontrakt                                                                       | 6749-8111   |
| 04.09.2015 | Landsrettens dom i sag om mangler ved ejendom                                                                                                 | 6581-7911   |
| 22.09.2014 | Vestre Landsret afviser enterprisesag grundet voldgiftsbestemmelse i AB 92                                                                    | 6911-8301   |
| 12.07.2013 | Voldgiftsklausul i AB 92 medførte afvisning af sag ved de almindelige domstole trods forudgående syn og skøn                                  | 761-862     |
| 08.12.2011 | Sælger erstatningsansvarlig for mangler ved selvbygget fundament trods oplysning herom                                                        | 3302-3931   |
| 02.07.2010 | Landsrettens dom om voldgiftsaftale i byggesag                                                                                                | 6113-7324   |

## BYRETTE · FØRSTE INSTANS

11

|            |                                                                                                            |             |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 13.08.2024 | Entreprenørkrav om betaling for underentreprise og modkrav for mangler: Mangelansvar for ujævnt klinkegulv | 10171-11936 |
| 27.11.2023 | Tvist om betaling for spartelarbejde i underentreprise på to byggeprojekter                                | 9867-11544  |
| 31.05.2023 | Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for renoveringsarbejde trods konstaterede mangler       | 10001-11702 |
| 30.05.2023 | Tvisten om flisemurerentreprise: Uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse                | 10036-11754 |
| 08.06.2021 | Erstatningsansvar for skjulte mangler ved badeværelsesgulv og tagterrasse i andelslejlighed                | 1514-1992   |
| 18.05.2021 | Sag om erstatning/afslag i købesum for andelsbolig pga. mangler ved badeværelse og tagterrasse             | 1514-1826   |
| 05.02.2021 | Entrepriseret: Manglende underretning om væsentlig overskridelse af overslag                               | 1028-1242   |
| 19.01.2021 | Sag om betaling for VVS-arbejde – mangler og entrepriseaftale                                              | 1180-1433   |
| 23.05.2018 | Sag om restbetaling for om- og tilbygning med krav om fradrag for mangler                                  | 2092-2495   |

|                                             |                                                                                       |           |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 09.04.2014                                  | Sag om mangler ved ejendom grundet mangelfuld fundering                               | 6580-7910 |
| 04.04.2008                                  | Sag om tilgodehavende for el-arbejde - mangler og modkrav                             | 7142-8583 |
| PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS |                                                                                       | 2         |
| 06.12.2022                                  | Ophævelse af kontrolafgift grundet havari og parkeringsselskabets manglende medvirken | park-7911 |
| 18.10.2019                                  | Beboers p-tilladelse faldet ned fra ruden: Afgift opretholdt trods bopæl i området    | park-1993 |

---

## FORARBEJDE Betænkninger

3 referencer

Betænkning fra Udvalget til revision af »Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 1972 (AB 72)« indeholdende AB 92 (Betænkning nr. 1246)

nr. 1246 · 1993 · Boligministeriet

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

nr. 1276 · 1994 · Justitsministeriet

Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed – Betænkning nr. 1570

nr. 1570 · 2018 · Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

# 03

PRAKSISOVERSIGT · ENTREPRISERET

## Praksisoversigt over entrepriseforsikring (all risks og bygherrens forsikringspligt efter AB 18 § 11)

*Grænsen mellem dækket fysisk skade og udækket fejludførelse i AB 18-byggeri*

Version 2 · Opdateret 22. jul. 2026 · 19 afgørelser · 2000-2026

[Læs online](#)

### INTRODUKTION

Entrepriseforsikring dækker selve bygge- og anlægsarbejdet, mens det er under udførelse. Retsgrundlaget er todelt: dels den kontraktuelle forsikringspligt i AB 18 § 11, hvorefter bygherren skal tegne sædvanlig brand- og stormskadeforsikring med entreprenør og underentreprenører som automatisk medsikrede, dels den frivillige kombinerede entreprise-/all-risks-forsikring med tilhørende LEG-klausuler. Praksis kredser om ét gennemgående spørgsmål: hvornår foreligger der en dækket "fysisk skade" på arbejdet, og hvornår er der blot tale om en udækket mangel ved det udførte arbejde. Domstolene og Ankenævnet for Forsikring fastholder her et objektivi dækningsbegreb, som hverken forsikringsaftalelovens § 20 om uagtsom fremkaldelse eller § 51 om sikkerhedsforskrifter kan forskyde.

### PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 AB 18 § 11 er en kontraktuel forsikringspligt i et agreed document, ikke en lovbestemt pligt; den gælder kun, når AB 18 er vedtaget mellem parterne.
- 02 Bygherrens forsikringspligt efter AB 18 § 11 kan opfyldes enten ved en almindelig brand- og stormskadeforsikring eller ved en all-risk-forsikring, der omfatter brand og storm.
- 03 Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal efter AB 18 § 11 automatisk medtages som sikrede på policen – det kræver ikke længere en anmodning som efter AB 92 § 8.
- 04 Selvriskoen påhviler efter AB 18 § 11, 5. pkt., bygherren, fordi entreprenøren ikke har indflydelse på policens vilkår.
- 05 Skybrud, tøbrud og opstigende vand er bevidst holdt uden for AB 18 § 11 og skal aftales særskilt, hvis dækning ønskes.
- 06 At bygherren tegner forsikringen ændrer ikke ved, at entreprenøren efter AB 18 § 27 bærer risikoen for arbejdet indtil aflevering – forsikringen dækker risikoen, men flytter den ikke.

- 07 Forsikringsaftalelovens § 54, stk. 1, er den civilretlige hjemmel bag medforsikringen: en tingsforsikring uden angivelse af bestemt interesse anses tegnet til fordel for enhver, der som ejer eller fordi han bærer faren, vil lide tab.
- 08 Entrepriseforsikringen dækker fysisk skade på arbejdet, ikke omkostningen ved at gøre et mangelfuldt udført arbejde om; sondringen mellem "skade" og "mangel" er kernen i næsten alle dækningstvister.
- 09 En LEG3-klausul er ikke et standardvilkår i dansk ret; er den forhandlet individuelt mellem selskab og mægler, afgøres tvisten ved konkret aftalefortolkning af netop den police.
- 10 Undtagelsen for "mangelfulde eller ikke konditionsmæssige materialer, mangelfuld projektering, beregning, konstruktion eller arbejdsudførelse" er et sædvanligt og anerkendt vilkår i entreprisforsikringer.
- 11 Manglende afdækning mod vejrlig er en klassisk afvisningsgrund; BR18 §§ 161 og 165 pålægger positivt at beskytte fugtfølsomme materialer og tage højde for vejrforhold under udførelsen.
- 12 Objektive dækningsbetingelser – fx krav om statiske beregninger fra en rådgivende ingeniør før indgreb i bærende konstruktioner – skal dokumenteres opfyldt af sikrede og virker uafhængigt af skyldspørgsmålet.
- 13 Stillads med totaloverdækning er efter nævnspraksis ikke en del af "selve bygningen", selv om det midlertidigt fungerer som klimaskærm.
- 14 Er bygherren forbruger, er forsikringen en forbrugerforsikring efter FAL § 2, stk. 4, og en aftalt anmeldelsesfrist efter forsikringens ophør kan efter § 29, stk. 6, ikke være kortere end 6 måneder.
- 15 Sikrede bærer efter FAL § 22 bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed; selskabet bærer bevisbyrden for undtagelser og for, at aftalen ikke er en forbrugerforsikring.
- 16 Erstatningen forrentes efter FAL § 24, stk. 2, fra 14 dage efter, at selskabet har kunnet indhente de nødvendige oplysninger – ikke fra selskabets egen beslutning.
- 17 Medforsikringen afskærer som udgangspunkt regres mod den skadevoldende entreprenør, men regres kan komme på tale ved forsæt og grov uagtsomhed, jf. FAL § 18.
- 18 Entrepriseforsikringen skal holdes adskilt fra entreprenørens erhvervs- og produktansvarsforsikring (AB 18 § 11, stk. 3) og fra den lovpligtige byggeskadeforsikring efter byggeloven.

## § 1 AB 18 § 11 – en kontraktuel forsikringspligt i et agreed document

Forsikringspligten i bygge- og anlægsentreprise hviler ikke på lov, men på aftale. AB 18 er et agreed document udarbejdet af et ministerielt nedsat udvalg og gengivet i [betænkning nr. 1570/2018 om Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed](#). Bestemmelsen findes i [AB 18 § 11](#) og lyder:

*§ 11. Bygherren skal tegne og betale sædvanlig brand- og stormskadeforsikring fra arbejdets påbegyndelse, indtil mangler, der er påvist ved afleveringen, er afhjulpnet. Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal medtages som sikrede på forsikringspolice. Forsikringen skal omfatte samtlige entreprenørers arbejder på den bygning eller det anlæg, entrepriseaftalen vedrører. Ved om- eller tilbygning skal forsikringen dække skade på dette arbejde og på den bygning eller det anlæg, der er genstand for om- eller tilbygning. Selvrisiko påhviler bygherren.*

Stk. 2 giver en offentlig bygherre ret til at kræve sig stillet som selvforsikrer, stk. 3 pålægger entreprenøren og underentreprenørerne at have sædvanlig erhvervs- og produktansvarsforsikring, og stk. 4 pålægger begge parter på anmodning at dokumentere, at forsikringerne er i kraft. Tilsvarende bestemmelser findes i [ABT 18 § 11](#) og – som § 10 – i AB Forenklet.

Udvalgets bemærkninger fastlægger opfyldelsesmåden præcist:

*Bygherrens forsikringspligt kan opfyldes ved tegning af en almindelig brand- og stormskadeforsikring eller ved tegning af en all-risk forsikring, som omfatter brand og storm.*

Se [betænkning nr. 1570/2018, s. 89](#). Samme sted fremgår tre præciseringer, der har direkte praktisk betydning:

- **Automatisk medsikring.** Anden punktum er ændret i forhold til AB 92 § 8, stk. 1, "idet entreprenøren og eventuelle underentreprenører nu automatisk skal medtages som sikrede på forsikringspolice. Det forudsætter således ikke længere anmodning fra entreprenøren."
- **Selvrisiko hos bygherren.** Femte punktum er nyt og begrundes med, at udvalget ikke fandt det rimeligt, "at entreprenøren skal pålægges at betale en selvrisiko, hvis størrelse entreprenøren ikke selv har indflydelse på, fordi det er bygherren, der aftaler forsikringen, præmien og selvrisikoens størrelse med forsikringsselskabet".
- **Vandskader er bevidst udeladt.** Udvalget overvejede at udvide pligten til skybrud, tøjbrud og opstigende vand, men fandt, at det "skal overlades til parterne i de konkrete aftaleforhold at tage stilling til, om og i givet fald hvem af parterne, der skal tegne en sådan forsikring".

Afgrænsningen har dybe historiske rødder. Allerede [betænkning nr. 620/1971 om revision af AB, s. 25](#) noterede, at en normal stormskadeforsikring dækker direkte skader fra skybrud i forbindelse med storm, "hvorimod der ikke kan tegnes forsikring, som dækker skade ved almindelig nedbør og skade ved oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb eller skade ved opstigning af grund- eller kloakvand". Det er netop i dette hul, en stor del af de senere dækningstvister opstår.

For offentlige bygherrer suppleres reglen af [Bygherrevejledningens afsnit om forsikring](#), hvorefter det skal anføres i udbudsmaterialet, hvis bygherren er selvforsikrer, og hvorefter selvforsikringen "ikke omfatter risici, der normalt dækkes af rådgiveres og entreprenørers ansvarsforsikringer".

## § 2 Medforsikring af entreprenør og underentreprenører – FAL § 54 som civilretlig hjemmel

Medsikringen efter AB 18 § 11, 2. pkt., er ikke opfundet af AB-udvalget. Den bygger på [forsikringsaftalelovens § 54, stk. 1](#):

*Er tingsforsikring tegnet uden angivelse af nogen bestemt interesse, anses forsikringen tegnet til fordel for enhver, der som ejer, pantthaver eller indehaver af anden tinglig ret, eller fordi han bærer faren for tingen, vil lide tab ved, at den forringes eller går til grunde.*

Det er formuleringen "fordi han bærer faren for tingen", der gør entreprenøren til sikret: efter [AB 18 § 27](#) bærer entreprenøren netop faren for arbejdet indtil aflevering.

AB 92-udvalget var imidlertid opmærksom på, at § 54 alene ikke rakte langt nok. I [betænkning nr. 1246/1993 om AB 92, s. 71](#) hedder det om den dengang nye regel i AB 92 § 8, stk. 1, 2. pkt.:

*I et vist omfang er entreprenøren - men ikke underentreprenøren - i medfør af forsikringsaftalelovens § 54 sikret i kraft af bygherrens forsikring. Der er dog tvivl om den nærmere rækkevidde af denne bestemmelse i entreprisforhold.*

Udvalget tilføjede, at den nye regel omfatter samtlige entreprenører tilknyttet arbejdet, og at:

*Brugen af den nye regel indebærer, at brandforsikringsselskaberne efter den indarbejdede forsikringspraksis ikke - bortset fra forsæt og grov uagtsomhed - kan gøre regres mod skadevoldende entreprenører og disse ansvarsforsikringsselskaber for udbetalte dækningsbeløb.*

Begrundelsen er økonomisk-systemisk: "det er billigere at lade skader dække over bygningsforsikringer end over (entreprenør)ansvarsforsikringer, og ... ansvarsforsikringssystemet generelt set ikke er velegnet til at løse problemerne".

Medsikringen understøttes processuelt af [forsikringsaftalelovens § 57, stk. 1](#), hvorefter retten til erstatning ved forsikringsbegivenhedens indtræden tilkommer den, hvis interesse forsikringen skal dække, "selv om han ikke har fået meddelelse om forsikringen". Entreprenøren behøver altså ikke at kende policen for at være sikret. Omvendt kan forsikringstageren efter § 57, stk. 2, som udgangspunkt forhandle og oppebære erstatningen med bindende virkning, indtil den medsikrede selv anmelder sig – et forhold, der i praksis gør det væsentligt for entreprenøren at melde sig direkte til selskabet.

Bemærk endelig, at forsikringsaftaleloven som udgangspunkt er deklatorisk, jf. [§ 3](#): lovens bestemmelser "kommer ... kun til anvendelse, hvis ikke andet er udtrykkeligt aftalt eller må anses indeholdt i aftalen". Dette præceptivitetsforbehold er allerede beskrevet i lovforslagets almindelige bemærkninger fra 1929, hvor afgrænsningen mellem præceptive og deklatoriske regler beskrives som en afvejning mellem kontraktfriheden og hensynet til "Værn for Forsikringstageren og den sikrede".

LOV

[Forsikringsaftaleloven § 3](#)
[Forsikringsaftaleloven § 54, stk. 1](#)
[Forsikringsaftaleloven § 57, stk. 1, 2](#)

## § 3 Forsikringspligten flytter ikke risikoen: samspillet mellem AB 18 § 11 og § 27

En hyppig misforståelse i byggesager er, at bygherrens forsikringspligt skulle aflaste entreprenøren for risikoen. Det gør den ikke. Betænkningens bemærkninger til § 11 er utvetydige, jf. [betænkning nr. 1570/2018, s. 89](#):

*Det forhold, at bygherren tegner en brand- og stormskadeforsikring, ændrer ikke ved, at entreprenøren efter AB 18 § 27 som udgangspunkt bærer risikoen for skader, der er omfattet af bygherrens forsikringspligt, selvom entreprenøren i et vist omfang vil være sikret ved bygherrens forsikring.*

AB 18 § 27, stk. 1, fastslår, at entreprenøren indtil afleveringen bærer risikoen for skade på eller bortkomst af arbejde og materialer, og stk. 2 undtager kun skade som følge af bygherrens forhold og af "udefra kommende ekstraordinære begivenheder, som entreprenøren ikke har indflydelse på (force majeure), herunder krig, oprør, terrorhandlinger og usædvanlige naturbegivenheder".

Det er værd at bemærke den skarpe forskel på de to force majeure-begreber i AB 18. Af [betænkning nr. 1570/2018, s. 131](#) fremgår:

*Force majeure efter AB 18 § 39, stk. 1, litra c, omfatter således en række forhold, som force majeure efter AB 18 § 27, stk. 1, ikke omfatter, herunder brand, strejke, lockout, blokade og hærværk.*

Entreprenøren bærer altså risikoen for brand og hærværk, selv om samme begivenheder giver ret til tidsfristforlængelse. Netop derfor er § 11-forsikringen økonomisk afgørende for entreprenøren.

Bemærkningerne til § 27, stk. 2, indeholder også et skoleeksempel, der ligger tæt på entrepriseforsikringens vejrligstviser, jf. [betænkning nr. 1570/2018, s. 130](#):

*Eksempelvis vil entreprenøren ikke skulle bære risikoen for vandskade på en gulventreprise, hvis udførelsen i henhold til detailtidsplanen skal ske på et tidspunkt, hvor en anden entreprenør skal udskifte tagkonstruktionen uden overdækning.*

Den kontraktuelle risikofordelings praktiske betydning illustreres af **BS-1309/2004-VLR**, hvor Vestre Landsret i [dom af 10. august 2006](#) tog stilling til en brand, der ødelagde et isværk under montage. Retten fandt, at leveringsklausulen "ab fabrik" ikke fraveg udgangspunktet i NLM 94 om risikoovergang ved overtagelse:

*Da branden indtrådte, var risikoen for anlægget derfor endnu ikke gået over.*

Dommen bekræfter det princip, der også bærer AB 18 § 27: risikoen for arbejdet under udførelse ligger hos den udførende, indtil overtagelse/aflevering har fundet sted – uanset hvem der har betalt for forsikringen. Tilsvarende bestemmelser findes i [ABT 18 § 27](#) og [AB Forenklet § 23](#).

## Kernekonflikten: "fysisk skade" over for mangel – LEG-klausulernes rolle

All-risks-entrepriseforsikringen dækker efter sin standardformulering "fysisk tab af og skade på de forsikrede genstande". Den centrale strid i dansk praksis er, om en fejl i det udførte arbejde, der først viser sig som en funktionssvigt eller en deformation, er en dækket *skade* eller en udækket *mangel*. LEG-klausulerne (London Engineering Group, LEG 1/2/3) er de vilkår, der i varierende grad udvider dækningen for følger af fejlagtig projektering, materialer eller udførelse – men de er importeret fra engelsk ret og har ikke fundet en fast dansk standardfortolkning.

Det blev dokumenteret i mole-sagen mellem MT Højgaard Danmark A/S og Tryg Forsikring. MT Højgaard havde tegnet en kombineret entrepriseforsikring med "All Risks"-dækning udvidet med en LEG3-klausul i forbindelse med opførelsen af en ny færgeterminal for Aarhus Havn. Efter opfyldning flyttede en del af molen sig sideværts med op til ca. 80 cm, og et afhjælpningsprojekt med skråpæle blev nødvendigt. Tryg afviste dækning under henvisning til, at der ikke forelå fysisk skade, og at forholdet ikke var uforudset.

Retten i Glostrup henviste ved [kendelse af 13. oktober 2021 \(BS-17219/2021-GLO\)](#) sagen til Østre Landsret som principiel:

*Det er oplyst, at der ikke findes trykt retspraksis og kun meget begrænset litteratur om anvendelsen af LEG3-klausuler i dansk ret.*

De tre spørgsmål, byretten fremhævede, er stadig en præcis dagsorden for området: (i) hvad "fysisk skade" betyder i en entrepriseforsikring – og om det er noget andet end i ansvarsforsikring, (ii) om "uforudset" betyder "uforudsigelig og udefrakommende" eller blot "ikke forudset", og (iii) hvordan LEG3 spiller sammen med policens øvrige undtagelser for udbedring af egne fejl.

Østre Landsret afviste imidlertid ved [kendelse af 29. marts 2022 \(BS-39462/2021-OLR\)](#) at behandle sagen i 1. instans:

*Sagens centrale problemstilling er en fortolkning af forsikringsbetingelserne, nærmere bestemt en fortolkning af den såkaldte LEG3-klausul. Landsretten lægger til grund, at LEG3-klausulen ikke er en sædvanlig del af policen, men udarbejdet i fællesskab mellem Tryg Forsikring og MT Højgaards forsikringsmægler.*

Kendelsen har selvstændig retskildeværdi ud over det processuelle. Landsretten fastslår hermed, at en LEG3-udvidelse i dansk ret ikke er et standardvilkår med et fastlagt indhold, men et individuelt forhandlet vilkår, hvis rækkevidde beror på konkret aftalefortolkning mellem netop de parter, der har udformet det. Konsekvensen for praksis er, at rådgiveren ikke kan læne sig op ad en generel "LEG3 = dækning for følgeskader af fejludførelse"-antagelse, men må se på klausulens præcise ordlyd sammenholdt med policens undtagelser.

Til sammenligning viser [BS-3714/2020-OLR](#) (Zurich mod A/S Vestfrost), [dom af 27. januar 2021](#), hvordan den parallelle undtagelse virker på produktansvarssiden: policen dækkede ikke ansvar for "skade på selve produktet eller ydelsen", og landsretten begrænsede dækningen til de foranstaltninger, der var strengt nødvendige for at afværge fare – ikke til de efterfølgende undersøgelser og reparationer af de defekte produkter selv. Systematikken er den samme: forsikringen dækker skaden, ikke kvalitetsmanglen.

|         |                                                                                                                                |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Landsretten afviser at behandle sag om forsikringsdækning af skade på mole i Aarhus Havn i første instans | 29.03.2022 |
|         | <b>Landsretten</b> · Dom om dækning af produkttilbagekaldelsesudgifter under kombineret erhvervs- og produktansvarsforsikring  | 27.01.2021 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om forsikringsdækning for mole-deformation henvist til Landsretten på grund af principiel karakter       | 13.10.2021 |

## § 5 Undtagelsen for mangelfuld projektering og arbejdsudførelse i konkret anvendelse

Den standardformulerede undtagelse i entrepriseforsikringer lyder typisk som i AXA Forsikrings betingelser, gengivet i Ankenævnet for Forsikrings kendelse i [sag 102500](#) af 9. april 2025:

*Forsikringen dækker ikke tab eller skade, som består i eller skyldes mangelfulde eller ikke konditionsmæssige materialer, mangelfuld projektering, beregning, konstruktion eller arbejdsudførelse.*

Den mest markante danske anvendelse af undtagelsen er BaseCamp-sagen om sammenstøbte undergulve. Retten i Glostrup fastslog ved [dom af 23. oktober 2023 \(BS-13556/2021-GLO\)](#), at et erstatningskrav for lydproblemer som følge af mangelfuld gulvstøbning ikke var dækket af en all-risk entrepriseforsikring. Byretten inddrog [forsikringsaftalelovens § 20](#) og [§ 54, stk. 1](#) – altså både reglen om, at selskabet ikke med retsvirkning kan fraskrive sig ansvar ved simpel uagtsomhed, og reglen om medforsikring. Pointen er væsentlig: sikredes gode tro og fravær af grov uagtsomhed hjælper ikke, når skaden falder uden for det objektive dækningsområde. Dækningsspørgsmålet afgøres af policens genstandsbeskrivelse og undtagelser, ikke af skyldgraden.

Sagen fortsatte som [BS-54829/2023-OLR](#), hvor Østre Landsret ved [dom af 20. marts 2025](#) behandlede tvisten mellem Uniplan Danmark A/S og If Skadeforsikring om entrepriseforsikringens dækning af de sammenstøbte undergulve i BaseCamp-projektet. Landsretten inddrog ud over § 20 tillige [forsikringsaftalelovens § 51](#) om sikkerhedsforskrifter samt de processuelle regler om nye anbringender i ankeinstansen, jf. [retsplejeloven § 383, stk. 2](#) og [§ 384](#).

Det mønster, der tegner sig på tværs af instanserne, kan opstilles således:

| Retligt argument                                  | Virkning på dækningsspørgsmålet                                                                            |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FAL § 20 (ikke grov uagtsomhed)                   | Ingen – bestemmelsen forhindrer kun ansvarsfraskrivelse ved simpel uagtsomhed, den skaber ikke dækning     |
| FAL § 51 (sikkerhedsforskrifter)                  | Ingen udvidende – bestemmelsen begrænser selskabets adgang til at afvise, men flytter ikke dækningsområdet |
| Policens genstandsbeskrivelse ("fysisk skade")    | Afgørende                                                                                                  |
| Undtagelsen for mangelfuld udførelse/projektering | Afgørende                                                                                                  |
| LEG-klausulens konkrete ordlyd                    | Afgørende, men fortolkes individuelt                                                                       |

I [sag 102500](#) anførte klageren, at klausulen om skader, der er en uundgåelig eller forudsigelig konsekvens af arbejdets natur, var urimelig og burde tilsidesættes efter [aftaleloven § 36](#). Selskabet fastholdt, at klausulen er "en sædvanlig og anerkendt bestemmelse". Nævnet nåede ikke at afgøre spørgsmålet, men henviste sagen til domstolene, fordi rådgivningsspørgsmålet krævede parts- og vidneforklaringer.

LOV

[Aftaleloven § 36](#)
[Forsikringsaftaleloven § 20](#)
[Forsikringsaftaleloven § 51](#)

PRAKSIS

**Landsretten** · Uniplan Danmark A/S mod IF Skadeforsikring: Erstatningssag om entrepriseforsikring og sammenstøbte undergulve i BaseCamp-projektet 20.03.2025

**Byretten** · Erstatningskrav for lydproblemer afvist: Mangelfuld gulvstøbning ikke dækket af All-risk entrepriseforsikring 23.10.2023

**Ankenævnet for Forsikring** · Uenighed om dækningsafvisning ved renovering af staldbygning og spørgsmål om rådgivningsansvar 09.04.2025

## Vejrligsskader, afdækningspligt og bygningsreglementets §§ 161 og 165

§ 6

Skader forårsaget af nedbør på uafdækkede materialer og konstruktioner er den hyppigste enkeltårsag til afviste entreprisforsikringskrav. Retligt hviler afvisningerne på to søjler: policens undtagelse for mangelfuld arbejdsudførelse, og de offentligretlige krav i bygningsreglementet, der gør afdækning til en pligt og ikke et valg.

BR18 § 161 bestemmer:

*Byggepladsen og byggearbejder skal planlægges og udføres, så der:*

1. Ikke sker skade på personer eller bygninger på og omkring byggepladsen.
2. Ikke opstår væsentlige gener for naboer, på vej og fortovsarealer.
3. Tages højde for vejrforhold.

Og BR18 § 165 skærper det:

*Ved udførelse af byggearbejder skal der træffes de foranstaltninger, som af hensyn til klimatiske forhold, såsom sne, regn og kulde, er nødvendige for at beskytte fugtfølsomme materialer, og så det sikres, at der ikke indbygges fugt i bygningen under opførelsen.*

Disse to bestemmelser blev direkte inddraget af Ankenævnet for Forsikring i [sag 99650](#) af 13. december 2023, hvor If Skadeforsikring afviste dækning for vejrskadet på byggematerialer under opførelsen af et træhus netop med henvisning til mangelfuld afdækning. Nævnet inddrog tillige [forsikringsaftalelovens § 52](#) om sikredes pligt til efter evne at afværge eller begrænse skaden.

Samme grundlag bar [sag 97698](#) af 4. maj 2022, hvor entreprisforsikringen afviste at dække fugtskader efter entreprenørens konkurs, fordi afdækningen havde været mangelfuld; her spillede både [§ 51](#) og [§ 52](#) ind. Ældre praksis peger i samme retning: allerede i [sag 52101](#) af 21. juli 2000 afviste Topdanmark dækning for vandskade under ombygning.

En særlig og principielt interessant variant er behandlet i [sag 103758](#) af 21. januar 2026. En andelsboligforening havde under en omfattende tagudskiftning etableret en professionel totaloverdækning (HAKI-stillads med presenninger), der fungerede som midlertidig klimaskærm. Stormen beskadigede overdækningen, og der opstod vandskader for ca. 1.378.000 kr. Policen krævede "stormskade på selve bygningen". Klageren argumenterede funktionelt: da det permanente tag var fjernet, overtog overdækningen dets funktion, og den var solidt forankret til facaden. Selskabet argumenterede ordlydsbaseret. Nævnet fulgte ordlyden:

*Nævnet lagde afgørende vægt på ordlyden i point 6.7.4 og den retslige definition af en bygning. At ejendommen var under ombygning ændrede ikke ved, at stilladset var en adskilt enhed og ikke en integreret del af den forsikrede bygning.*

Nævnet afviste også, at sondringen mellem afdækning direkte på bygningen (som i den tidligere praksis AK 3694, AK 2264 og AK 9002 om presenninger lagt direkte på spær) og afdækning båret af stillads skulle udgøre en uklarhed til fordel for forsikringstageren. Afgørelsen er en klar advarsel: jo mere professionel og selvbærende den midlertidige klimaskærm er, jo længere fjerner den sig fra begrebet "selve bygningen" – og dermed fra bygnings-/entrepriseforsikringens stormdækning. Behovet for en særskilt dækning af midlertidige konstruktioner skal derfor adresseres ved tegningen.

|         |                                                                                                                                               |            |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Tvist om forsikringsdækning af vandskade efter stormskade på totaloverdækning ved tagudskiftning           | 21.01.2026 |
|         | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Afslag på dækning for vejrskader på byggematerialer under opførelse af træhus grundet mangelfuld afdækning | 13.12.2023 |
|         | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Entrepriseforsikring: Afslag på dækning af fugtskader efter entreprenørs konkurs pga. mangelfuld afdækning | 04.05.2022 |
|         | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Topdanmark Forsikring: Afvisning af dækning for vandskade under ombygning                                  | 21.07.2000 |

## § 7 Objektive dækningsbetingelser og sikkerhedsforskrifter – FAL §§ 51 og 52 i entreprisforsikringen

Entrepriseforsikringer indeholder typisk to forskellige typer vilkår, som i praksis ofte forveksles, men som har vidt forskellige retsvirkninger:

1. **Objektive dækningsbetingelser**, der positivt betinger dækning af, at bestemte foranstaltninger er truffet. Sikrede skal dokumentere, at betingelsen er opfyldt.
2. **Sikkerhedsforskrifter** i [forsikringsaftalelovens § 51](#)'s forstand, hvor sikrede kun mister sit krav, "når og for så vidt det må anses godtgjort, at forsikringsbegivenhedens indtræden eller omfang ikke skyldes overtrædelse af disse forskrifter" – og hvor § 51, stk. 2, gør enhver videregående ansvarsfritagelse uden retsvirkning.

Sondringen blev sat på spidsen i [sag 102500](#) af 9. april 2025 om en staldbygning fra 1948, hvis tagkonstruktion og etagedæk gav efter under udgravningsarbejde. Policens klausul 4034 lød:

*Det er en objektiv betingelse for forsikringsdækningen at samtlige bærende konstruktioner eller ud- og indvendige vægge afstives og understøttes ifølge normer, anvisninger eller statiske beregninger. Samme krav er gældende ved indgreb i disse. Anvisninger og beregninger skal udføres eller kontrolleres af rådgivende ingeniør.*

Selskabet gjorde gældende, at det som objektiv dækningsbetingelse påhviler sikrede at dokumentere opfyldelsen – med henvisning til princippet i **U 2010.98 V** – og at der ikke var fremlagt ingeniørberegninger. Hertil kom klausul 4045, der undtager "ramning, spunsning, pilotering ... undermuring og understøbning af fundamenter" som farligt eller krævende arbejde, medmindre særskilt tilvalgt. Nævnet fandt sagen uegnet til skriftlig behandling og henviste den til domstolene, netop fordi rådgivningsspørgsmålet krævede bevisførelse.

Tilsvarende objektive betingelser findes for tyveridækning. I [sag 92034](#) af 21. november 2018 havde en andelsboligforening tegnet entreprisforsikring hos Gjensidige i forbindelse med udskiftning af 201 vinduer, 45 altandøre og 10 hoveddøre. Vilkåret lød:

*Forsikringen dækker kun tyveri af byggematerialer, hvis disse er anbragt i forsvarligt aflåst bygning. ... Indtil da skal byggematerialer befinde sig i containere forsynet med F&P-registreret låsesystem, i den udstrækning byggematerialer på grund af deres dimensioner kan placeres der. Øvrige byggematerialer dækkes kun mod tyveri og hærværk, såfremt de er tildækket.*

Døre og vinduer for 187.481,99 kr. blev stjålet fra paller bag et aflåst trådhegn. Nævnet gav selskabet medhold og lagde vægt på, at det ikke var materialernes *dimensioner*, men alene deres *antal*, der vanskeliggjorde containeropbevaring, at materialerne ikke var tildækket, og at branchekutymen om opbevaring bag aflåst hegn ikke kunne føre til et andet resultat. Afgørelsen viser, at undtagelsesbestemmelsens interne systematik læses

stringent: den lempelse, der gælder for materialer med uegnede dimensioner, ophæver ikke det selvstændige krav om tildækning.

I [sag 97610](#) af 1. juni 2022 påberåbte selskabet sig, at underentreprenøren groft havde overtrådt policens krav om sektionvis udgravning (maks. 1 meter) og korrekt afstivning. Klageren gjorde heroverfor gældende, at entreprenørens fejl ikke kunne identificeres med ham som privatperson, jf. [forsikringsaftalelovens § 51](#). Spørgsmålet om identifikation mellem den private bygherre og hans entreprenører krævede efter nævnets opfattelse vidneførsel og blev henvist til domstolene – det er stadig et af de mindst afklarede punkter på området.

|         |                                                                                                                                                               |                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| LOV     | <a href="#">Forsikringsaftaleloven § 51, stk. 1, 2</a>                                                                                                        | <a href="#">Forsikringsaftaleloven § 52</a> |
| PRAKSIS | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Uenighed om dækningsafvisning ved renovering af staldbygning og spørgsmål om rådgivningsansvar                             | 09.04.2025                                  |
|         | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Sag om entrepriseforsikring og sammenstyrtning af hus under kælderrenovering: Tvist om rådgivningsansvar og dækningsomfang | 01.06.2022                                  |
|         | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Afvisning af dækning for tyveri af byggematerialer under entrepriseforsikring                                              | 21.11.2018                                  |

## § 8 Dækning af bygherrens eksisterende bygninger og rådgivningspligten ved tegning

Ved om- og tilbygning kræver [AB 18 § 11](#), 4. pkt., udtrykkeligt, at forsikringen dækker skade "på dette arbejde og på den bygning eller det anlæg, der er genstand for om- eller tilbygning". På markedet for frivillige entrepriseforsikringer er dækning af bygherrens bestående bygninger derimod som regel et *tilvalg*, og det er dér, mange sager opstår.

Eksemplarisk er [sag 97610](#) af 1. juni 2022. En boligejer havde i forsikringsbegæringen udtrykkeligt afkrydset, at projektet omfattede undermuring og understøbning, indgriben i eksisterende bærende konstruktioner og udgravning langs fundamenter – men feltet "All-risk forsikring af bygherrens eksisterende bygninger" blev ikke afkrydset. Da en underentreprenør udgravede for store sektioner ad gangen, satte huset sig med et skadesestimat på 4.225.000 kr. mod en entreprisenum på ca. 5.000.000 kr.

Nævnet lagde afgørende vægt på selskabets rådgivningsforpligtelse over for en forbruger, jf. [bekendtgørelse om god skik for forsikringsdistributører § 16](#) og [§ 20](#), og fremhævede selskabets bevismæssige situation:

*Nævnet bemærker videre, at selskabet ved ikke at kunne fremlægge dokumentation for indholdet af sin telefoniske rådgivning... har stillet sig i en vanskelig bevismæssig position. Nævnet bemærker, at det er selskabet, der skal bevise, at selskabet har fastlagt klagerens krav og behov inden forsikringsaftalens indgåelse.*

Sagen kunne ikke afgøres på skriftligt grundlag og blev henvist til domstolene, dog med den tilføjelse, at klageren som udgangspunkt ville have ret til retshjælpsdækning.

Samme mønster ses i [sag 102500](#) af 9. april 2025, hvor policen indeholdt en dækning for bestående bygning på 500.000 kr. ved en entreprisenum på 1.400.000 kr., men hvor arbejdet reelt indebar udgravning 50-80 cm under fundamentets underkant – stik imod begæringens oplysning om, at der *ikke* skulle graves under fundament. Nævnet fandt, at en stillingtagen til, om selskabet havde tilsidesat sin rådgivningsforpligtelse efter [§ 16](#) og [§ 20](#), "hvad en adækvat forsikringsdækning ville have indeholdt", krævede bevisførelse, der ikke kunne ske skriftligt.

Rådgivningsspørgsmålet er også afgørende for løsoredækningen. I [sag 99736](#) af 23. august 2023 blev spørgsmålet om utilstrækkelig rådgivning ved tegningen af entrepriseforsikringen rejst i anledning af stjålet værktøj under renovering, med [§ 4](#), [§ 20](#) og [§ 21](#) som ramme.

Omvendt viser [sag 103758](#) af 21. januar 2026, at rådgivningsansvaret har en grænse: her fandt nævnet det ikke kritisabelt, at selskabet ikke søgte yderligere afklaring, da forsikringstageren var repræsenteret af en professionel mægler, som blot bad om en standardudvidelse uden at oplyse om byggeriets tekniske detaljer eller brugen af stilladsoverdækning. En professionel mellemmand flytter altså tyngdepunktet i oplysnings- og afdækningspligten.

LOV

Bekendtgørelse om god skik for forsikringsdistributører § 16

Bekendtgørelse om god skik for forsikringsdistributører § 20

Bekendtgørelse om god skik for forsikringsdistributører § 21, stk. 1

|         |                                                                                                                                                               |            |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Tvist om forsikringsdækning af vandskade efter stormskade på totaloverdækning ved tagudskiftning                           | 21.01.2026 |
|         | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Uenighed om dækningsafvisning ved renovering af staldbygning og spørgsmål om rådgivningsansvar                             | 09.04.2025 |
|         | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Afvisning af dækning for stjålet værktøj under renovering: Utilstrækkelig rådgivning ved tegning af entrepriseforsikring?  | 23.08.2023 |
|         | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Sag om entrepriseforsikring og sammenstyrtning af hus under kælderrenovering: Tvist om rådgivningsansvar og dækningsomfang | 01.06.2022 |

## § 9 Den private bygherre som forbruger – FAL § 2, stk. 4, og minimumsfristen i § 29, stk. 6

Entrepriseforsikring tegnes ikke kun af professionelle bygherrer. Når en privatperson eller – efter omstændighederne – en andelsboligforening tegner forsikringen i forbindelse med en ombygning, aktualiseres forsikringsaftalelovens forbrugerbeskyttelse.

[Forsikringsaftaleloven § 2, stk. 4](#) definerer:

*Ved en forbrugerforsikring forstås en forsikringsaftale, hvor forsikringstageren (forbrugeren) ved aftalens indgåelse hovedsagelig handler uden for sit erhverv. Selskabet har bevisbyrden for, at en forsikringsaftale ikke er en forbrugerforsikring.*

Bevisbyrdereglen i sidste punktum er central: tvivl om kvalifikationen falder tilbage på selskabet.

Kvalifikationen som forbrugerforsikring aktiverer blandt andet den ufravigelige minimumsfrist i [§ 29, stk. 6](#):

*Ved forbrugerforsikring kan stk. 1-5 ikke ved forudgående aftale fraviges til skade for forsikringstageren eller sikrede. Det kan dog aftales, at en forsikring alene dækker skader anmeldt inden for en nærmere angivet frist efter forsikringens ophør. Fristen må ikke være kortere end 6 måneder.*

Det er præcis dette regelsæt, Ankenævnet for Forsikring inddrog i [sag 99703](#) af 7. februar 2024 om afvisning af dækning for sætningsskader under en entrepriseforsikring. Nævnet lagde både [§ 2, stk. 4](#) og [§ 29, stk. 6](#) til grund. Konsekvensen er, at et policevilkår om en kortere anmeldelsesfrist end 6 måneder efter forsikringens ophør er uden retsvirkning over for en forbrugerbygherre, uanset at entrepriseforsikringen i øvrigt er et erhvervsprodukt.

De øvrige forældelsesregler i § 29 har tilsvarende praktisk vægt for byggeskader, der ofte konstateres sent. Efter § 29, stk. 5, indtræder forældelse af krav i anledning af en rettidigt anmeldt skade "tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvis afviser kravet", og hvor selskabet anerkender dækningspligten, men beder om yderligere oplysninger til opgørelsen, først 3 år efter den meddelelse.

Bemærk endelig, at forbrugerbeskyttelsen ikke ændrer på det objektive dækningsområde. I [sag 102500](#) var forsikringstageren privat, men selskabets afvisning byggede på klausuler, hvis objektive karakter i sig selv gjorde skyldsspørgsmålet irrelevant; forbrugerens vej frem gik ad rådgivningsansvaret, ikke ad dækningsvilkårene.

LOV

[Forsikringsaftaleloven § 2, stk. 4](#)
[Forsikringsaftaleloven § 29, stk. 5, 6](#)

PRAKSIS

**Ankenævnet for Forsikring** · Uenighed om dækningsafvisning ved renovering af staldbygning og spørgsmål om rådgivningsansvar

09.04.2025

**Ankenævnet for Forsikring** · Sag om afvisning af dækning for sætningsskader under entrepriseforsikring

07.02.2024

## § 10 Bevisbyrde, selvrisiko og forrentning efter FAL §§ 22, 24 og 25

**Bevisbyrden.** Udgangspunktet er fast: det påhviler sikrede at bevise, at der foreligger en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Ankenævnet for Forsikring gentager formuleringen i sag efter sag – fx i [sag 103067](#) af 28. maj 2025, hvor nævnet indledningsvis pålagde klageren bevisbyrden for, at der forelå en dækningsberettiget skade, og at selskabets erstatning var utilstrækkelig. Retligt hviler dette på almindelige bevisbyrdeprincipper sammenholdt med [forsikringsaftalelovens § 22](#), hvorefter sikrede skal give selskabet "alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden". Omvendt bærer selskabet bevisbyrden for undtagelser og – ved forsætlig fremkaldelse – efter [§ 18, stk. 1](#).

**Selvrisiko.** [AB 18 § 11](#), 5. pkt., placerer selvriskoen hos bygherren. Uden for AB-forholdet gælder derimod almindelige forsikringsretlige principper, hvorefter en aftalt selvrisiko følger med kravet. Højesteret fastslog dette i [Sag 282/2011, dom af 28. juni 2013](#), om rækkevidden af det direkte krav efter [forsikringsaftalelovens § 95, stk. 2](#):

*Udtrykket indebærer imidlertid ikke, at forsikringsselskabet i tilfælde af skadevolderens konkurs, tvangsakkord eller gældssanering er afskåret fra at gøre de samme indsigelser gældende over for skadelidte som over for skadevolderen, herunder at kravet skal nedsættes som følge af, at skadevolderen har påtaget sig en selvrisiko.*

Princippet – at den, der indtræder i den sikredes ret, ikke stilles bedre end den sikrede selv – har direkte betydning for medsikrede entreprenører, der gør krav gældende under bygherrens police: de arver policens vilkår, herunder selvrisiko og undtagelser, med mindre [AB 18 § 11](#) udtrykkeligt lægger selvriskoen hos bygherren i det interne forhold.

Selvriskoen kan dog fortabes ved dobbeltkompensation. I [sag 103067](#) udtalte nævnet:

*Nævnet finder, at selskabet ikke er berettiget til at opkræve selvriskoen på 14.000 kr., idet selskabets krav på selvrisiko må anses for indeholdt i den delbetaling af erstatningskravet, som udgøres af det tilbageholdte beløb til entreprenøren.*

**Forrentning.** Efter [forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1](#) kan forsikringsydelsen kræves betalt 14 dage efter, at selskabet har været i stand til at indhente de nødvendige oplysninger, og efter [stk. 2](#) forrentes beløbet fra det tidspunkt med rentelovens sats, jf. [renteloven § 5](#). Bestemmelsen er ufravigelig i den forstand, at det efter [stk.](#)

3 ikke med retsvirkning kan aftales, at tidspunktet gøres afhængigt af "en beslutning, der træffes af selskabet, eller af, at selskabet ved dom tilpligtes at betale". Det var netop § 24, stk. 2, jf. stk. 1, MT Højgaard påberåbte sig som rentehjemmel i mole-sagen, jf. [kendelsen af 29. marts 2022](#). Hertil kommer selskabets selvstændige vejledningspligt efter § 25: senest 3 måneder efter anmeldelsen skal selskabet vejlede sikrede om retten til aconto-betaling efter § 24, stk. 1, 2. pkt., medmindre kravet forinden er imødekommet eller afvist.

LOV

[Forsikringsaftaleloven § 18, stk. 1](#)
[Forsikringsaftaleloven § 22](#)
[Forsikringsaftaleloven § 24, stk. 1-3](#)
[Forsikringsaftaleloven § 25](#)

|         |                                                                                                                                                   |            |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Højesteret</b> · Højesterets afklaring af arbejdsgiverbegrebet i sygedagpengeloven og fortolkning af 'det fulde krav' i forsikringsaftaleloven | 28.06.2013 |
|         | <b>Landsretten</b> · Landsretten afviser at behandle sag om forsikringsdækning af skade på mole i Aarhus Havn i første instans                    | 29.03.2022 |
|         | <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Tvist om dækning fra byggeskadeforsikring for fejl i badeværelsesafløb efter entreprenørkonkurs                | 28.05.2025 |

## Regres mellem medsikrede og grænsen ved forsæt og grov uagtsomhed

§ 11

Medforsikringen efter AB 18 § 11 og [forsikringsaftalelovens § 54](#) har en central afledt virkning: den afskærer som udgangspunkt selskabets regres mod den entreprenør, der har forvoldt skaden. Det er selve pointen med konstruktionen, jf. [betænkning nr. 1246/1993, s. 71](#), hvorefter forsikringsselskaberne "ikke - bortset fra forsæt og grov uagtsomhed - kan gøre regres mod skadevoldende entreprenører og disse ansvarsforsikringsselskaber for udbetalte dækningsbeløb".

Undtagelsen for forsæt og grov uagtsomhed har hjemmel i [forsikringsaftalelovens § 18](#):

*Stk. 1. Fremkalder den sikrede forsætligt forsikringsbegivenheden, har han ikke noget krav mod selskabet.*

*Stk. 2. Har han fremkaldt forsikringsbegivenheden ved en uagtsomhed, der under de foreliggende omstændigheder må betegnes som grov, skal det under hensyn til skyldgraden og omstændighederne i øvrigt afgøres, om erstatning skal ydes og i bekræftende fald med hvilket beløb.*

Modstykket er § 20, der gør det umuligt med retsvirkning at aftale ansvarsfrihed ved simpel uagtsomhed – bortset fra selvforskyldt beruselse og en afkorting på indtil 5 pct.

At regresspørgsmålet mellem selskab og medsikrede entreprenører faktisk føres, illustreres af **BS-30473/2019-HJR**, hvor Højesteret ved [kendelse af 15. april 2020](#) tillod isoleret bevisoptagelse ved de almindelige domstole i en sag om et forsikringsselskabs regreskrav mod medsikrede entreprenører, jf. [retsplejeloven § 343](#). Sagens materielle ramme var netop [forsikringsaftalelovens § 18, § 20](#) og [§ 57](#). Afgørelsen har praktisk betydning, fordi entreprisrettvister som udgangspunkt hører under Voldgiftsnævnet for byggeri og anlæg, mens forsikringsselskabets regreskrav mod de medsikrede kan forfølges ved de almindelige domstole – med den processuelle koordineringsudfordring, det giver.

En tilsvarende sontring mellem forum ses i entreprisgarantisager, hvor Højesteret i **BS-9266/2018-HJR** fastslog, at voldgiftsklausulens undtagelse for "spørgsmål om udbetaling under garantien" omfatter garantiens størrelse og dermed kan prøves ved de almindelige domstole.

For entreprenøren betyder regresafskæringen konkret, at bygherrens § 11-forsikring reelt fungerer som en fælles projektforsikring, der beskytter alle led i entreprisekæden mod brand- og stormskader – men kun inden for policens dækningsområde. Falder skaden uden for policen (fx fordi den er en mangel og ikke en fysisk skade, eller fordi den skyldes skybrud eller opstigende vand, som AB 18 § 11 bevidst ikke omfatter), er entreprenøren tilbage i sit udgangspunkt efter [AB 18 § 27](#) og henvist til sin erhvervs- og produktansvarsforsikring efter [§ 11, stk. 3](#).

LOV

[Forsikringsaftaleloven § 18, stk. 1, 2](#)

[Forsikringsaftaleloven § 20](#)

[Forsikringsaftaleloven § 57](#)

[Retsplejeloven § 343](#)

PRAKSIS

**Højesteret** · Højesteret tillader isoleret bevisoptagelse ved almindelige domstole i sag om regreskrav fra forsikringsselskab mod medsikrede entreprenører 15.04.2020

## § 12 Afgrænsning til byggeskadeforsikringen og til bygningsforsikringen

Entrepriseforsikringen skal holdes adskilt fra tre nabodækninger, som ofte forveksles i skadesagen:

- **Den lovpligtige byggeskadeforsikring** efter byggeloven, der tegnes af den professionelle bygherre ved nyopført helårsbeboelse og dækker væsentlige byggeskader i op til 10 år *efter* afleveringen. Ankenævnet for Forsikring tog i [sag 96854](#) af 14. september 2022 stilling til gyldigheden af en byggeskadeforsikring tegnet af bygherren på vegne af entreprenøren, med [bygge-loven § 25 A](#) og [§ 25 C, stk. 2](#) samt [bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 16](#) som ramme. Byggeskadeforsikringen har sit eget skadesbegreb – jf. [sag 103067](#) af 28. maj 2025, hvor et skævt afløb blev karakteriseret som "svigt uden væsentlig karakter" og derfor ikke dækket, mens det tilsvarende forhold i det andet badeværelse blev anerkendt som byggeskade.
- **Den almindelige bygnings-/husforsikring**, der dækker den færdige bygning uden for byggeperioden – se nærmere [bygningsforsikring](#). Overgangen mellem de to produkter er netop det, [sag 103758](#) af 21. januar 2026 handlede om: husforsikringens stormdækning krævede skade på "selve bygningen", og et HAKI-stillads med totaloverdækning kvalificerede sig ikke.
- **Entreprenørens erhvervs- og produktansvarsforsikring** efter [AB 18 § 11, stk. 3](#), der dækker ansvar over for tredjemand, ikke skade på arbejdet selv – se [erhvervsansvarsforsikring](#). **BS-3714/2020-OLR, dom af 27. januar 2021**, viser den strukturelle parallel: ansvarsforsikringen dækkede ikke "skade på selve produktet eller ydelsen", ligesom entrepriseforsikringen ikke dækker omgørelse af det mangelfulde arbejde.

Endelig hører spørgsmål om bortfald ved forsæt og grov uagtsomhed generelt hjemme under [ansvarsforsikring-forsæt-grov-uagtsomhed](#), regres som selvstændigt forsikringsinstitut under [subrogation-regres-forsikring](#), risikooplysninger ved tegningen under [oplysningspligt-fal](#), fortolkning af uklare policevilkår under [forsikringspolice-uklarhed](#) og afledt driftstab under [driftstabsforsikring](#).

LOV

[Bygge-loven § 25a](#)

[Bygge-loven § 25c, stk. 2](#)

PRAKSIS

**Landsretten** · Dom om dækning af produkttilbagekaldelsesudgifter under kombineret erhvervs- og produktansvarsforsikring 27.01.2021

**Ankenævnet for Forsikring** · Tvist om forsikringsdækning af vandskade efter stormskade på totaloverdækning ved tagudskiftning 21.01.2026

**Ankenævnet for Forsikring** · Tvist om dækning fra byggeskadeforsikring for fejl i badeværelsesafløb efter entreprenørkonkurs 28.05.2025

## § 13 Sammenfatning: fem holdepunkter i praksis

Praksis på entreprisforsikringsområdet er relativt sparsom i trykt form – Retten i Glostrup konstaterede i [kendelsen af 13. oktober 2021](#), at der "ikke findes trykt retspraksis og kun meget begrænset litteratur" om LEG3-klausuler i dansk ret – men det materiale, der findes, tegner et sammenhængende billede.

**1. Dækningsområdet er objektivt.** Om der er dækning, afgøres af policens genstandsbeskrivelse og undtagelser, ikke af sikredes skyldgrad. [Forsikringsaftalelovens § 20](#) og [§ 51](#) begrænser selskabets adgang til at afvise på grund af sikredes forhold, men de skaber ikke dækning for noget, der ligger uden for policen. Det var netop den skelnen, Retten i Glostrup lagde til grund i [dommen af 23. oktober 2023](#) om de sammenstøbte undergulve, og som fulgte med sagen videre til Østre Landsret i [dommen af 20. marts 2025](#).

**2. Mangel er ikke skade.** Udgiften til at gøre et mangelfuldt udført arbejde om er en kontraktuel mangelsbeføjelse mod entreprenøren, ikke en forsikringsbegivenhed. Undtagelsen for "mangelfulde eller ikke konditions-mæssige materialer, mangelfuld projektering, beregning, konstruktion eller arbejdsudførelse" er efter selskabernes praksis – og uden at nævnet har tilsidesat den – et sædvanligt og anerkendt vilkår.

**3. LEG-klausuler fortolkes individuelt.** Østre Landsret lagde i [kendelsen af 29. marts 2022](#) til grund, at LEG3-klausulen ikke var "en sædvanlig del af policen", men udarbejdet i fællesskab af selskabet og forsikringsmægleren. Konsekvensen er, at rækkevidden beror på konkret aftalefortolkning – ikke på en generel dansk LEG3-standard.

**4. Vejrligsbeskyttelse er en pligt, ikke en mulighed.** [BR18 § 161](#) og [§ 165](#) kræver, at der tages højde for vejrforhold, og at fugtfølsomme materialer beskyttes. Manglende afdækning er den mest velafprøvede afvisningsgrund, jf. [sag 99650](#) og [sag 97698](#). Og midlertidige klimaskærme er ikke uden videre "bygningen", jf. [sag 103758](#).

**5. Tegningssituationen er ofte den reelle stridsakse.** Når dækningsvilkårene er klare, forskydes tvisten til, om selskabet eller mægleren har afdækket kundens behov korrekt. Her har selskabet bevisbyrden for at have fastlagt kundens krav og behov, jf. [sag 97610](#) og [sag 102500](#) – men er kunden repræsenteret af en professionel mægler, forskydes byrden tilbage, jf. [sag 103758](#).

Et gennemgående praktisk råd følger heraf: AB 18 § 11 er et *minimum*, ikke en fuld projektdækning. Skybrud, tøbrud, opstigende vand, bygherrens bestående bygninger, farligt eller krævende arbejde (undermuring, understøbning, spunsning) og midlertidige konstruktioner skal aftales særskilt. Udvalget bag [betænkning nr. 1570/2018](#) valgte bevidst at overlade det til parterne – og praksis viser, hvad det koster, når de undlader at tage stilling.

LOV [Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 § 161](#)

[Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 § 165](#)

[Forsikringsaftaleloven § 20](#)

[Forsikringsaftaleloven § 51](#)

PRAKSIS [Landsretten](#) · Uniplan Danmark A/S mod IF Skadeforsikring: Erstatningssag om entreprisforsikring og sammenstøbte undergulve i BaseCamp-projektet 20.03.2025

|                                                                                                                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Landsretten</b> · Landsretten afviser at behandle sag om forsikringsdækning af skade på mole i Aarhus Havn i første instans                                | 29.03.2022 |
| <b>Byretten</b> · Erstatningskrav for lydproblemer afvist: Mangelfuld gulvstøbning ikke dækket af All-risk entrepriseforsikring                               | 23.10.2023 |
| <b>Byretten</b> · Sag om forsikringsdækning for mole-deformation henvist til Landsretten på grund af principiel karakter                                      | 13.10.2021 |
| <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Tvist om forsikringsdækning af vandskade efter stormskade på totaloverdækning ved tagudskiftning                           | 21.01.2026 |
| <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Uenighed om dækningsafvisning ved renovering af staldbygning og spørgsmål om rådgivningsansvar                             | 09.04.2025 |
| <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Afslag på dækning for vejrskader på byggematerialer under opførelse af træhus grundet mangelfuld afdækning                 | 13.12.2023 |
| <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Sag om entrepriseforsikring og sammenstyrtning af hus under kælderrenovering: Tvist om rådgivningsansvar og dækningsomfang | 01.06.2022 |
| <b>Ankenævnet for Forsikring</b> · Entrepriseforsikring: Afslag på dækning af fugtskader efter entreprenørs konkurs pga. mangelfuld afdækning                 | 04.05.2022 |

## REFERENCE Lovgrundlag 8 paragraffer

|                                                                   |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <a href="#">Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 § 165</a>    | <a href="#">Forsikringsaftaleloven § 2</a> <span>stk. 4</span>  |
| <a href="#">Forsikringsaftaleloven § 20</a>                       | <a href="#">Forsikringsaftaleloven § 22</a>                     |
| <a href="#">Forsikringsaftaleloven § 24</a> <span>stk. 1-2</span> | <a href="#">Forsikringsaftaleloven § 29</a> <span>stk. 6</span> |
| <a href="#">Forsikringsaftaleloven § 51</a>                       | <a href="#">Forsikringsaftaleloven § 54</a> <span>stk. 1</span> |

## MATERIALE Citerede afgørelser 19 afgørelser

|                                     |                                                                                                                                              |             |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS</b> |                                                                                                                                              | 2           |
| 15.04.2020                          | Højesteret tillader isoleret bevisoptagelse ved almindelige domstole i sag om regreskrav fra forsikringsselskab mod medsikrede entreprenører | 397-448     |
| 28.06.2013                          | Højesterets afklaring af arbejdsgiverbegrebet i sygedagpengeloven og fortolkning af 'det fulde krav' i forsikringsaftaleloven                | 282-2011    |
| <b>LANDSRETTE · ANKEINSTANS</b>     |                                                                                                                                              | 4           |
| 20.03.2025                          | Uniplan Danmark A/S mod IF Skadeforsikring: Erstatningssag om entrepriseforsikring og sammenstøbte undergulve i BaseCamp-projektet           | 10322-12133 |
| 29.03.2022                          | Landsretten afviser at behandle sag om forsikringsdækning af skade på mole i Aarhus Havn i første instans                                    | 2475-2954   |
| 27.01.2021                          | Dom om dækning af produkttilbagekaldelsesudgifter under kombineret erhvervs- og produktansvarsforsikring                                     | 1352-1638   |
| 10.08.2006                          | Sag om risikoovergang ved brandskade på isværk under ombygning                                                                               | 2891-3426   |

| BYRETTE · FØRSTE INSTANS                        |                                                                                                                            |  | 2           |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------|
| 23.10.2023                                      | Erstatningskrav for lydproblemer afvist: Mangelfuld gulvstøbning ikke dækket af All-risk entrepriseforsikring              |  | 10299-12102 |
| 13.10.2021                                      | Sag om forsikringsdækning for mole-deformation henvist til Landsretten på grund af principiel karakter                     |  | 2471-2950   |
| ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS |                                                                                                                            |  | 11          |
| 21.01.2026                                      | Twist om forsikringsdækning af vandskade efter stormskade på totaloverdækning ved tagudskiftning                           |  | 103758      |
| 28.05.2025                                      | Twist om dækning fra byggeskadeforsikring for fejl i badeværelsesafløb efter entreprenørkonkurs                            |  | 103067      |
| 09.04.2025                                      | Uenighed om dækningsafvisning ved renovering af staldbygning og spørgsmål om rådgivningsansvar                             |  | 102500      |
| 07.02.2024                                      | Sag om afvisning af dækning for sætningsskader under entrepriseforsikring                                                  |  | 99703       |
| 13.12.2023                                      | Afslag på dækning for vejrskader på byggematerialer under opførelse af træhus grundet mangelfuld afdækning                 |  | 99650       |
| 23.08.2023                                      | Afvisning af dækning for stjålet værktøj under renovering: Utilstrækkelig rådgivning ved tegning af entrepriseforsikring?  |  | 99736       |
| 14.09.2022                                      | Afgørelse om gyldigheden af byggeskadeforsikring tegnet af bygherre på vegne af entreprenør                                |  | 96854       |
| 01.06.2022                                      | Sag om entrepriseforsikring og sammenstyrtning af hus under kælderrenovering: Twist om rådgivningsansvar og dækningsomfang |  | 97610       |
| 04.05.2022                                      | Entrepriseforsikring: Afslag på dækning af fugtskader efter entreprenørs konkurs pga. mangelfuld afdækning                 |  | 97698       |
| 21.11.2018                                      | Afvisning af dækning for tyveri af byggematerialer under entrepriseforsikring                                              |  | 92034       |
| 21.07.2000                                      | Topdanmark Forsikring: Afvisning af dækning for vandskade under ombygning                                                  |  | 52101       |

## FORARBEJDE **Betænkninger** 3 referencer

Betænkning fra Udvalget til revision af »Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 1972 (AB 72)« indeholdende AB 92 (Betænkning nr. 1246)

nr. 1246 · 1993 · Boligministeriet

Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed – Betænkning nr. 1570

nr. 1570 · 2018 · Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

Betænkning nr. 620/1971 afgivet af Udvalget vedrørende revision af Almindelige Betingelser for Arbejder og Leverancer

nr. 620 · 1971 · Ministeriet for Offentlige Arbejder

# 04

PRAKSISOVERSIGT · ENTREPRISERET

## Praksisoversigt over forsinkelse, dagbod og tidsfristforlængelse i entreprise

*Tidsfristforlængelse, dagbodens tre betingelser og forcering efter AB 18 og ABT 18*

Version 2 · Opdateret 22. jul. 2026 · 23 afgørelser · 1995-2025

[Læs online](#)

### INTRODUKTION

Tidsdimensionen i entrepriseretten er ikke lovreguleret, men hviler på de aftalte AB-dokumenter – først og fremmest kapitel E i AB 18 (§§ 39-43) og det tilsvarende kapitel i ABT 18 (§§ 37-41) – udfyldt af dansk rets almindelige obligationsretlige misligholdelsesregler. Systemet bygger på en spejlvending: forsinkelse, der ikke giver ret til tidsfristforlængelse efter en af de opregnede fritagelsesgrunde, er ansvarspådragende, og sanktionen er dagbod, hvis dagbod er aftalt, og ellers erstatning efter almindelige regler. Praksis viser, at de formelle krav er afgørende: dagbod forudsætter tre kumulative betingelser, herunder rettidig skriftlig varsling, og forcering forudsætter forudgående skriftlig meddelelse. Det materielle tvistmateriale afgøres i vidt omfang af Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed, mens by- og landsretterne navnlig behandler forbrugerentrepriser og mundtlige aftaler uden voldgiftsklausul.

### PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Tidsdimensionen i entreprise reguleres ikke ved lov, men ved de vedtagne AB-dokumenter (AB 18, ABT 18, AB Forenklet, ABR 18), udfyldt af dansk rets almindelige misligholdelsesregler.
- 02 Forsinkelse, der ikke giver ret til tidsfristforlængelse, er pr. definition ansvarspådragende – der er ingen mellemkategori mellem fritagelsesgrund og ansvar.
- 03 Fritagelsesgrundene i AB 18 § 39 er en udtømmende opregning: bygherrekrævede ændringer, bygherrens forhold eller anden entreprenørs forsinkelse, force majeure-lignende forhold, ekstraordinært vejrlig og offentlige påbud eller forbud.
- 04 I totalentreprise giver ABT 18 § 37, litra f, tillige ret til tidsfristforlængelse, hvis nødvendige myndighedstilladelser ikke foreligger senest 30 arbejdsdage efter indsendelse af fyldestgørende projektmateriale.
- 05 Retten til tidsfristforlængelse er betinget af, at entreprenøren søger forsinkelsen undgået eller begrænset ved dispositioner, som med rimelighed kan kræves.

- 06** Både entreprenør og bygherre har en gensidig pligt til snarest muligt at give skriftlig meddelelse om forventet forsinkelse og om krav på tidsfristforlængelse – et udslag af parternes almindelige loyalitetsforpligtelse.
- 07** Dagbod udløses kun, hvis alle tre kumulative betingelser i AB 18 § 40, stk. 4, er opfyldt: klar aftale om frist og dagbod, løbende notering af fristoverskridelsen og rettidig meddelelse om, at dagbod kræves og fra hvilket tidspunkt.
- 08** For sen eller manglende varsling af dagbodskravet fører til, at kravet ikke kan gennemføres – som i Østre Landsrets dom af 4. marts 2025, hvor bygherrens krav om dagbod og erstatning blev afvist.
- 09** Dagbod beregnes af entreprisensummen uden moms pr. påbegyndt arbejdsdag og løber, indtil entreprenøren har færdiggjort og færdigmeldt arbejdet.
- 10** Er dagbod aftalt, kan der ikke rejses erstatningskrav for forsinkelse herudover – dagboden er en udtømmende sanktion.
- 11** Dagbod for overskridelse af en mellemfrist kan kun kræves, hvis fristen er fastsat for at sikre færdiggørelse af en aktivitet, der er afgørende for byggeprocessen eller andre væsentlige forhold.
- 12** Er dagbod ikke aftalt, opgøres bygherrens tab efter dansk rets almindelige regler – og bygherren bærer da bevisbyrden for både tabets eksistens og størrelse.
- 13** Entreprenøren kan kræve betaling for forcering både ved aftalt forcering og ved defensiv forcering mod en uberettiget forsinkelsepåstand, men defensiv forcering forudsætter skriftlig meddelelse, inden forceringen påbegyndes.
- 14** Bygherrens hæftelse ved forsinkelse er tredelt: fuld erstatning ved fejl eller forsømmelse, begrænset erstatning uden mistet fortjeneste og videregående tab ved neutrale bygherreforhold og ændringer, og ingen erstatning ved force majeure og ekstraordinært vejrlig.
- 15** Tidsplanen er efter fast praksis fra Klagenævnet for Udbud et grundlæggende element i udbuddet, og et forbehold herfor gør tilbuddet ukonditionsmæssigt – også når tilbudsgiveren selv har prissat forbeholdet.
- 16** Væsentlig ansvarspådragende forsinkelse, der medfører betydelige ulemper for bygherren, kan efter skriftligt påkrav begrunde ophævelse af entrepriseaftalen, men en uberettiget ophævelse afskærer bygherrens tabskrav.
- 17** Tvister om ret til tidsfristforlængelse kan afgøres ved hurtig afgørelse efter AB 18 § 68, mens egentlige forsinkelsestvister om kritisk vej henvises til voldgift på grund af bevisførelsens omfang.

## § 1 Aftalegrundlaget: tidsdimensionen er aftaleretligt, ikke lovreguleret

Der findes ingen dansk lov om entreprise. Reglerne om forsinkelse, tidsfristforlængelse og dagbod findes i de såkaldte agreed documents, der er udfærdiget af et bredt sammensat udvalg med repræsentanter for bygherrer,

entreprenører, rådgivere, kommuner, ministerier og Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed. Kapitel E i AB 18 bærer overskriften »Tidsfristforlængelse og forsinkelse« og består af §§ 39-43. Et indholdsmæssigt næsten identisk kapitel findes i ABT 18 §§ 37-41 for totalentreprise, i AB Forenklet §§ 31-34 for mindre og enklere entrepriser og i ABR 18 for rådgiverydelser.

Dokumenterne gælder kun, når de er vedtaget af parterne, og fravigelse kræver udtrykkelighed. AB Forenklet § 1 formulerer det principielt:

*Fravigelse af betingelserne gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives i aftalen, på hvilke punkter fravigelse skal ske.*

For offentligt støttet byggeri er kravet skærpet administrativt. Efter vejledning om offentlig støtte til almene boliger skal AB »som altovervejende hovedregel [lægges] til grund uden fravigelser«, og en ombrydning af AB's systematik skal undgås, fordi den gør det vanskeligt for de bydende at overskue retstilstanden og dermed skaber usikkerhed ved prisfastsættelsen.

Fordi AB-dokumenterne ikke er love, findes der ingen folketingsforarbejder. Fortolkningsbidragene findes i stedet i AB-udvalgets betænkning nr. 1570/2018 om almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed, der indeholder både aftaleteksterne og udførlige bemærkninger til de enkelte bestemmelser, samt – for den ældre generation af sager – i betænkning nr. 1246/1993 med AB 92. AB 92-udvalget fremhævede selv, at det havde bygget på »rets- og voldgiftspraksis og på den entrepriseretlige litteratur«, og at hensynet til uændrede regler netop var, at det »øger anvendeligheden af fortolkningsbidrag fra retspraksis«. Dét er baggrunden for, at ældre voldgifts- og domspraksis om AB 92 og ABT 93 fortsat har vægt for de videreførte bestemmelser i AB 18.

LOV

AB 18 § 39

AB Forenklet § 1, stk. 2

ABR 18 § 39

ABT 18 § 37

## Hovedtidsplanen som retligt fundament – og tidsplanen som grundlæggende udbudselement

Uden en klar frist er der hverken forsinkelse eller dagbod. AB-systemet forankrer derfor tidsdimensionen allerede i udbuddet. Efter AB 18 § 4, stk. 4 skal udbudsmaterialet indeholde en hovedtidsplan, der bl.a. angiver start- og sluttidspunkt, »eventuelle afgørende tidsfrister for tidligere færdiggørelse af enkelte dele af entreprenørens arbejde (mellemfrister)« og »antallet af sædvanlige spild dage, som er indregnet i hovedtidsplanen på grund af vejrlig«. Den tilsvarende regel i totalentreprise findes i ABT 18 § 4, stk. 3, der tillige kræver angivelse af frister for myndighedstilladelser.

Hovedtidsplanen udmøntes i entreprenørens arbejdsplan og bygherrens detailtidsplan efter AB 18 § 13, og planerne skal holdes ajour efter AB 18 § 14:

*Overholdelsen af arbejds- og tidsplaner skal løbende vurderes. Hvis det forventes, at planerne ikke vil blive overholdt, skal de opdateres med angivelse af, i hvilket omfang der kræves eller accepteres fristforlængelse, og om forsinkelsen angår en dagbodsbelagt frist.*

Denne opdateringspligt er den praktiske forudsætning for dagbodsbetingelsen om »løbende notering« i § 40, stk. 4, litra b. Den tilsvarende regel findes i ABT 18 § 14 og – for rådgivere – i ABR 18 § 13.

Klagenævnet for Udbud har i en lang og konsistent praksis fastslået, at tidsplanen er et **grundlæggende element** i udbuddet, således at et forbehold gør tilbuddet ukonditionsmæssigt. I **2008-0016730** blev det anset for i strid med ligebehandlingsprincippet i [tilbudsloven § 2, stk. 3](#) at tage et tilbud i betragtning, hvor ibrugtagning og aflevering var rykket to måneder, og at forhandle videre om det. Følsomheden er betydelig: i **2008-0016742** udgjorde allerede formuleringen »Tidsplanen forventes at kunne overholdes. Dog forudsættes det, at bygherreafgørelser og myndighedsbehandling optimeres tidsmæssigt« et forbehold, der forpligtede ordregiveren til at afvise tilbuddet. I **20/11820** kunne det heller ikke redde tilbuddet, at tilbudsgiveren selv havde prissat forbeholdet med 200.000 kr., hvis tidsplanen ikke blev forlænget; klagenævnet annullerede tildelingen. Og i **2014-7621** var manglende vedlæggelse af en krævet leveringstidsplan tilstrækkelig grund til at afvise tilbuddet.

I nyere praksis er også tidsplanens *realisme* et lovligt konkurrenceparameter. I **25/03606** havde Bygningsstyrelsen ved et miniudbud om nedrivning af minkanlæg vægtet »Tid« med 55 %, herunder om tidsplanen »vurderes at være realistisk«, og klagenævnets flertal fandt ikke grundlag for at tilsidesætte skønnet. Mindretallet fandt derimod kriteriet uegnet og pegede på, at klagerens tidsplan var underbygget af dagbodsbelagte frister – en påmindelse om, at dagbodsbelæggelse i sig selv har bevismæssig signalværdi for en tidsplans forpligtende karakter.

LOV

[AB 18 § 4, stk. 4](#)[AB 18 § 13](#)[AB 18 § 14](#)[ABT 18 § 4, stk. 3](#)[Tilbudsloven § 2, stk. 3](#)[Udbudsloven § 2](#)

|         |                                                                                                                                             |            |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over miniudbud: Tildeling af nedrivningskontrakt baseret på ordregivers skøn over tidsplanens realisme | 13.10.2025 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annullering af tildelingsbeslutning grundet ukonditionsmæssigt tilbud med forbehold for tidsplan             | 15.03.2021 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af tilbud på grund af manglende tidsplan og udbuddets klassificering som bygge- og anlægskontrakt  | 20.02.2015 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af tilbud på grund af formulering om tidsplan anset som forbehold                                  | 16.12.2008 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Udbud af bygge- og anlægsarbejde: Tilbud med forbehold for tidsplan anset for ukonditionsmæssigt             | 02.10.2008 |

## § 3 De udtømmende fritagelsesgrunde i AB 18 § 39 – og deres rækkevidde

[AB 18 § 39](#) opregner fem – og kun fem – grunde til, at entreprenøren har ret til forlængelse af tidsfrister, når arbejdets udførelse forsinkes:

| Litra | Fritagelsesgrund                                                                                                                   |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a     | Ændringer i arbejdet, som kræves af bygherren, jf. <a href="#">§ 23</a>                                                            |
| b     | Bygherrens forhold eller anden entreprenørs forsinkelse                                                                            |
| c     | Krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, blokade, hærværk eller tilsvarende forhold uden entreprenørens skyld |
| d     | Nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig i væsentligt større omfang end sædvanligt for årstid og egn                 |

|   |                                                                        |
|---|------------------------------------------------------------------------|
| e | Offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes entreprenørens forhold |
|---|------------------------------------------------------------------------|

AB-udvalget uddyber i [betænkning nr. 1570/2018, s. 150](#), at litra a gælder uafhængigt af årsagen til ændringen – også når ændringen skyldes, at projektet var mangelfuldt, fordi en ydelse var glemt eller angivet udført på en måde, der senere måtte ændres. Om litra b anføres, at »bygherrens forhold« f.eks. også omfatter mangelfuld sikkerhedskoordination i fællesområder eller bygherrens standsning af entreprenørens udførelse af vinterforanstaltninger. Om litra c præciseres, at terrorhandlinger typisk vil være omfattet, fordi de indebærer brand og/eller hærverk, mens **simpelt tyveri og indbrudstyveri ikke er omfattet**.

I totalentreprise har [ABT 18 § 37](#) en sjette fritagelsesgrund i litra f: at nødvendige myndighedstilladelser ikke foreligger senest 30 arbejdsdage efter, at fyldestgørende projektmateriale er indsendt. Til gengæld omfatter litra b i ABT 18 alene bygherrens forhold, fordi bygherren ved totalentreprise normalt ikke har kontraheret med andre udførende, jf. [betænkning nr. 1570/2018, s. 384](#). Samme sted bemærkes, at hvis totalentreprenøren i udførelsestidsplanen uhensigtsmæssigt har planlagt vintersårbare aktiviteter til udførelse i vinterperioden, kan det få betydning for bedømmelsen af retten til tidsfristforlængelse efter vejrligsbestemmelsen.

Retten til fristforlængelse er ikke ubetinget. Efter § 39, stk. 2, skal entreprenøren »søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves« – en tabsbegrænsningspligt, der spejles for bygherren i [§ 42, stk. 2](#). Hertil kommer, at hindringsreglen i [AB 18 § 26, stk. 2](#) selvstændigt giver entreprenøren ret til »fornøden forlængelse af tidsfrister«, når der ikke er tid til at indhente bygherrens anvisninger, og entreprenøren bedst muligt træffer foranstaltninger for at undgå tab for bygherren.

En systemændring i forhold til det ældre regelsæt bør bemærkes: efter [ABT 93 § 24, stk. 3](#) skulle entreprenøren »på forlangende godtgøre, at den indtrådte forsinkelse skyldes det påberåbte forhold«. Denne bestemmelse er ifølge betænkningen udgået af ABT 18's kapitel E – hvilket er relevant, når ældre og nyere sager sammenlignes.

LOV

[AB 18 § 23](#)[AB 18 § 26, stk. 2](#)[AB 18 § 39, stk. 1-4](#)[AB 18 § 42, stk. 2](#)[ABT 18 § 37](#)

## § 4 Ekstraordinært vejrlig: samspillet med vinterbekendtgørelsen og de indregnede spild dage

Vejrligsbestemmelsen i [AB 18 § 39, litra d](#) er den fritagelsesgrund, der oftest giver anledning til tvist, fordi den forudsætter en kvantitativ sammenligning med det sædvanlige for »den pågældende årstid og egn«.

Byggestyrelsens [vejledning for bygherre](#) formulerer afgrænsningen præcist:

*Entreprenørerne har således efter AB 92 ikke adgang til fristforlængelse i ethvert tilfælde, hvor arbejdet kommer ud for standsning eller hæmning på grund af vejret. Vejrliget skal have været "usædvanligt", hvilket betyder, at der skal være tale om en art vejrligshindring, der ikke opstår sædvanligt, eller om hindringer, der nok er sædvanlige, men som optræder i usædvanligt stort omfang.*

Samme sted fastslås risikofordelingen: »Arbejdshindrende vejrlig, der ikke giver adgang til fristforlængelse, er entreprenørens risiko i den forstand, at han har pligt til at udføre arbejdet inden for de aftalte tidsfrister, uanset om hindringerne opstår«, og entreprenøren skal derfor udforme sine arbejdsplaner, så arbejdet ikke forsinkes af normale vejrligshindringer. Vejledningen anviser desuden, at bygherren i udbudsmaterialet kan angive vejrligsarter, styrke, antal hindringsdage (spild dage) eller antal påregnelige effektive arbejdsdage, og at

forsinkelse – hvor arbejdet ikke er standset, men hæmmet – kan omregnes til hele spildddage, der eventuelt kan give fristforlængelse. Dette hænger direkte sammen med kravet i AB 18 § 4, stk. 4, litra c, om at hovedtidsplanen skal angive antallet af indregnede spildddage.

Hertil kommer den offentligretlige pligt til at holde byggeriet i gang. Efter [bekendtgørelse om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts § 2](#) skal arbejder, der ikke er afsluttet inden 1. november, videreføres »med normal arbejdsindsats og således, at vintervejrlig ikke kan volde skade på materialer og konstruktioner«, ligesom arbejder, der påbegyndes i vinterperioden, skal gennemføres »uanset vejrliget«. Pligten kan efter § 5 kun fraviges, »hvis arbejdet trods indsats af vinterforanstaltninger af sædvanlig type i normalt omfang ikke kan holdes i gang«. Bygherren skal efter § 3 i udbudsmaterialet angive de nødvendige vejrligsbestemte foranstaltninger og fordelingen af fælles foranstaltninger mellem entrepriserne – og i totalentreprise påhviler denne pligt totalentreprenøren. Bekendtgørelsens bilag 1 opregner de vejrligsbestemte foranstaltninger fra snerydning og frostsikring til beskyttelse af hærdende beton og nyudført murværk.

Sammenhængen er derfor, at vinterforanstaltningerne er den forudsatte normalindsats: først når vejrliget overstiger, hvad sædvanlige vinterforanstaltninger kan opveje, bevæger man sig ind i § 39, litra d's anvendelsesområde. Efter [ABT 18 § 5, stk. 2](#) anses både årstidsbestemte og vejrligsbestemte vinterforanstaltninger i øvrigt for indeholdt i tilbuddet, når arbejdet skal udføres i vinterperioden.

LOV

[AB 18 § 4, stk. 4](#)[AB 18 § 39, stk. 1](#)[ABT 18 § 5, stk. 2](#)[Bekendtgørelse om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts § 2](#)[Bekendtgørelse om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts § 3](#)[Bekendtgørelse om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts § 5](#)

## Varslingspligten: den gensidige loyalitetsforpligtelse i § 39, stk. 3 og 4

§ 5

AB 18 indførte i 2018 en udtrykkelig, gensidig pligt til at varsle forsinkelse. Efter [§ 39, stk. 3](#) skal entreprenøren, hvis denne indser, at der vil indtræde forsinkelse, »snarest muligt give skriftlig meddelelse til bygherren om det«, og efter stk. 4 skal entreprenøren snarest muligt give skriftlig meddelelse om den krævede tidsfristforlængelse og årsagen dertil. Bygherren har den spejlvendte pligt efter [§ 42, stk. 3 og 4](#).

AB-udvalget begrunder nyskabelsen i [betænkning nr. 1570/2018, s. 150](#):

*Den gensidige varslingspligt er et udslag af parternes almindelige loyalitetsforpligtelse. Formålet er at give hver part mulighed for at indrette sig på den anden parts forsinkelse, hvilket der er bedre mulighed for jo tidligere, der gives meddelelse.*

Modtageren har en tilsvarende reaktionspligt: efter § 39, stk. 4, sidste pkt., skal bygherren svare i overensstemmelse med [AB 18 § 25, stk. 3](#), hvorefter den anden part »snarest muligt skriftligt [skal] meddele, om kravet accepteres, og hvis ikke, skal denne begrunde dette«. § 25 pålægger samtidig bygherren en løbende registreringspligt for forlangte ændringer og fremsatte krav, og entreprenøren skal reagere, hvis registreringen er fejlbehæftet.

Domstolene håndhæver tilsvarende reaktionskrav uden for AB-regi. I **BS-3225/2024-VLR** blev entreprenøren frifundet for ansvar for placeringen af et fjernvarmeskab, fordi bygherren ikke havde reageret på fremsendte

tegninger – en illustration af, at passivitet over for et fremsendt beslutningsgrundlag har retsvirkning. Modsat blev det i **BS-38212/2022-VIB** afvist at binde modparten til en ensidigt påført reklamationsfrist på fakturaer («Evt. indvendinger til denne faktura bedes ske inden 3 dage»), når der ikke forelå en skriftlig aftale herom, mens en *aftalt* kontraktuel reklamationsfrist blev håndhævet i **BS-12372/2022-ARH**. Sondringen er præcis den samme, som § 40, stk. 4, litra a, opstiller for dagbod: en byrdefuld tidsmæssig retsvirkning skal have et klart aftalegrundlag.

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                       |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| LOV     | <a href="#">AB 18 § 25, stk. 3, 5</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <a href="#">AB 18 § 39, stk. 3, 4</a> | <a href="#">AB 18 § 42, stk. 3, 4</a> |
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Entreprenør frifundet for ansvar for placering af fjernvarmeskab, da bygherre ikke reagerede på fremsendte tegninger 14.03.2025<br><b>Byretten</b> · Dom om betaling for arbejdsleje af malere: Overskridelse af kontraktuelle reklamationsfrister medførte betalingspligt 22.05.2024<br><b>Byretten</b> · Frifindelse af entreprenørvirksomhed i sag om yderligere betaling for vikarudlejning grundet tvivlsom timeregistrering 27.10.2023 |                                       |                                       |

## § 6 Ansvarspådragende forsinkelse og dagbodens tre kumulative betingelser

Systemets omdrejningspunkt er [AB 18 § 40, stk. 1](#):

*Forsinkelse, som ikke giver entreprenøren ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende.*

Der er altså ingen mellemkategori: enten falder forsinkelsen ind under en af fritagelsesgrundene i § 39, eller også er den ansvarspådragende. Er dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser aftalt, kan erstatningskrav for forsinkelse efter stk. 2 **ikke** rejses herudover – dagboden er en udtømmende sanktion for forsinkelsestabet.

Dagbodskravet er imidlertid formaliseret. Efter § 40, stk. 4, udløser overskridelse af en frist **alene** krav på dagbod, hvis alle tre betingelser er opfyldt:

- **litra a** – fristen og dagboden fremgår klart af aftalen,
- **litra b** – der er løbende foretaget notering af overskridelsen af fristen, »således som den måtte være ændret ved en fristforlængelse«, og
- **litra c** – bygherren har »i rimelig tid efter, at bygherren er blevet bekendt med, at fristen vil blive overskredet« meddelt, at bygherren vil kræve dagbod og fra hvilket tidspunkt.

De tre betingelser er kumulative, og de rammer hver sin typiske fejl: uklare kontraktbestemmelser, manglende dokumentation for forsinkelsens forløb, og for sen reaktion. Betingelse b forudsætter i praksis, at opdateringspligten i § 14 er efterlevet, herunder markering af, om forsinkelsen angår en dagbodsbelagt frist. Betingelse c er en egentlig passivitetsregel: reagerer bygherren ikke i rimelig tid, fortæbes kravet.

Netop varslingskravet er det, der oftest fælder dagbodskrav i den offentligt tilgængelige domspraksis. I **BS-28971/2023-OLR** – Østre Landsrets dom af 4. marts 2025 – fik entreprenøren medhold i sit krav om betaling for ekstraarbejde, **mens bygherrens krav om dagbod og erstatning blev afvist**. Sagen står som det tydeligste nyere eksempel på, at et dagbodskrav, der ikke er forankret i de formelle betingelser, ikke bæres igennem, selv om der faktisk er sket en tidsoverskridelse. Et beslægtet mønster ses i byrettens dom af 31. maj 2023 i **BS-4405/2022-BOR**, hvor entreprenøren fik delvist medhold i sit betalingskrav.



hvor ydelsen er præsteret – og der gælder et **loft på 10 % af rådgiverens honorar**, jf. § 39, stk. 6. Samme loft findes i [ABR Forenklet § 29](#). Der er derimod **ikke** noget tilsvarende loft for entreprenørens dagbod i AB 18 eller ABT 18.

En vigtig forskel gælder for mindre entrepriser: [AB Forenklet § 32](#) indeholder kun de to første stykker – princippet om, at forsinkelse uden fristforlængelse er ansvarspådragende, og at dagbod udelukker yderligere erstatningskrav. Der er hverken beregningsregel, tre-betingelseskrav eller mellemfristregel. Aftales dagbod under AB Forenklet, må disse spørgsmål derfor afgøres ved fortolkning af den konkrete aftale suppleret af almindelige obligationsretlige principper – hvilket i sig selv taler for at regulere dagbodsvilkåret udførligt i kontrakten.

LOV

[AB 18 § 40, stk. 3](#)[AB 18 § 44, stk. 3](#)[AB 18 § 45, stk. 1-3](#)[AB Forenklet § 32](#)[ABR 18 § 39, stk. 6](#)[ABT 18 § 38, stk. 3](#)

## § 8 Mellemfrist-dagbod: kun aktiviteter afgørende for byggeprocessen

En af AB 18's mest praktisk betydningsfulde nyskabelser er begrænsningen af dagbod på mellemfrister. Efter [AB 18 § 40, stk. 5](#) kan dagbod for overskridelse af en anden frist end afleveringsfristen »kun kræves, hvis fristen er fastsat for at sikre færdiggørelse af en aktivitet, der er afgørende for byggeprocessen eller andre væsentlige forhold«.

Bestemmelsen indebærer en materiel prøvelse af mellemfristens funktion. Det er altså ikke tilstrækkeligt, at parterne formelt har dagbodsbelagt en mellemfrist; fristen skal tjene et reelt styringsformål. Kriteriet knytter sig direkte til [AB 18 § 4, stk. 4, litra b](#), hvorefter hovedtidsplanen skal angive »eventuelle **afgørende** tidsfrister for tidligere færdiggørelse af enkelte dele af entreprenørens arbejde (mellemfrister)«. En mellemfrist, der ikke er afgørende for byggeprocessen, kan altså være bindende som frist – og dermed give grundlag for erstatning ved ansvarspådragende overskridelse – uden at kunne bære dagbod. Samme regel findes i [ABT 18 § 38, stk. 5](#) og i [ABR 18 § 39, stk. 5](#).

Baggrunden for at anvende delterminer med dagbod er beskrevet i [vejledning for bygherre](#), hvor det om bygherrens opfølgning ved totalentreprise anføres, at bygherren kan have interesse i at føre kontrol med den tidsmæssige afvikling, så »der kan gribes ind i tide, såfremt der er grund til at antage, at totalentreprenøren ikke opfylder sine forpligtelser«, og at bygherren her »kan anvende delterminer og dagbøder«. Vejledningen understreger samtidig, at udbudsmaterialet skal indeholde en tidsplan med »eventuelle dagbodsbehæftede hoved- og delterminer eller bonusordninger«, jf. [afsnittet om entreprenørens tids- og arbejdsplaner](#). Kravet om, at dagbodsbelagte terminer skal fremgå af udbudsmaterialet, er samtidig forudsætningen for, at klarhedskravet i § 40, stk. 4, litra a, kan opfyldes.

LOV

[AB 18 § 4, stk. 4](#)[AB 18 § 40, stk. 5](#)[ABR 18 § 39, stk. 5](#)[ABT 18 § 38, stk. 5](#)

## § 9 Når dagbod ikke er aftalt: bygherrens tab efter dansk rets almindelige regler

**AB 18 § 40, stk. 6** fastslår, at der ikke fastsættes dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser, »opgøres bygherrens tab efter dansk rets almindelige regler«. Det betyder fuld bevisbyrde for bygherren – både for tabets eksistens, dets størrelse og årsagssammenhængen med forsinkelsen. Dagbodens praktiske værdi ligger netop i, at den fritager for denne bevisbyrde; til gengæld udelukker den efter **stk. 2** videregående erstatningskrav for forsinkelsen.

Domstolene stiller reelle krav til dokumentationen. I **BS-28543/2023-OLR** stadfæstede Østre Landsret den 9. april 2025, at entreprenøren havde krav på betaling for ekstraarbejde, mens bygherren **ikke havde godtgjort** et erstatningsberettiget tab efter sin uberettigede ophævelse af en fliseentreprise. Tilsvarende blev der i **BS-63251/2023-VLR** ikke tilkendt betaling for spartelararbejde, der var udført i strid med aftalen – et udtryk for, at det er aftalens indhold, ikke den faktisk udførte indsats, der er målestokken. I forbrugerentrepriser med typehusfirmaer har domstolene i **BS-13730/2018-HER** og **BS-57550/2019-VLR** (samme sagskompleks i to instanser) lagt vægt på entreprisekontraktens krav om skriftlig accept af ændringer og på, hvad der faktisk kunne dokumenteres – bygherrens forudsætninger om projektet blev ikke anset for kendelige og afgørende, når de ikke var skriftligt forankret.

Uden for AB-regi følger forsinkelsesbeføjelserne almindelig obligationsret, ofte med købelovens forsinkelsesregler som fortolkningsbidrag. Forbrugerklagenævnets praksis illustrerer mønstret. I **2003-612/7-494** kunne en forbruger hæve købet af en brudekjole, fordi arbejdet ikke var færdigt til den aftalte dato kort før brylluppet – en væsentlig forsinkelse efter **købeloven § 74**. I **2003-641/7-27** blev det fastslået, at accept af én forsinkelse ikke afskærer forbrugeren fra at fastsætte en ny frist ved påkrav og hæve, hvis heller ikke den overholdes. I **1218-09-01** blev en erhvervsdrivende, der aflyste en flytteaftale dagen før, dømt til at betale prisforskellen til det dyrere firma, forbrugeren måtte antage – den klassiske dækningskøbsopgørelse, som også er udgangspunktet for bygherrens tabsopgørelse ved færdiggørelse ved tredjemand. Endelig viser **2003-326/7-1**, at manglende levering af en genusydelse behandles som forsinkelse efter **købeloven § 24**, men at et udokumenteret tab og tilsidesat tabsbegrænsningspligt begrænser kravet.

De samme tre elementer – dokumenteret tab, årsagssammenhæng og tabsbegrænsning – er dem, bygherren skal løfte, når dagbod ikke er aftalt.

| LOV     | <a href="#">AB 18 § 40, stk. 2, 6</a>                                                                                                                                                      | <a href="#">Købeloven § 24</a> | <a href="#">Købeloven § 74, stk. 1, 2</a> |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise |                                |                                           | 09.04.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Landsret stadfæster dom: Intet krav på betaling for spartelararbejde udført i strid med aftale                                                                        |                                |                                           | 03.02.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Tvist om betaling for jordkørsel og aftalt sokkelhøjde i entrepriseforhold                                                                                            |                                |                                           | 05.08.2021 |
|         | <b>Byretten</b> · Tvist om betaling for bortkørsel af overskudsjord ved husbyggeri                                                                                                         |                                |                                           | 02.12.2019 |
|         | <b>Forbrugerklagenævnet</b> · Erhvervsdrivende aflyste flytteaftale dagen før – Forbrugerklagenævnet tilkendte forbrugeren erstatning for merudgifter                                      |                                |                                           | 12.01.2010 |
|         | <b>Forbrugerklagenævnet</b> · Forbruger kunne hæve køb af brudekjole grundet forsinkelse og mangler                                                                                        |                                |                                           | 08.10.2006 |
|         | <b>Forbrugerklagenævnet</b> · Forsinket levering af julegave-ur berettiger ophævelse af køb                                                                                                |                                |                                           | 31.12.2003 |
|         | <b>Forbrugerklagenævnet</b> · Strømafbrydelse forårsaget af snele i distributionsskab – erstatning for ødelagte madvarer                                                                   |                                |                                           | 31.12.2003 |

## § 10 Forcering: aftalt og defensiv – og kravet om forudgående skriftlig meddelelse

AB 18 § 41 giver entreprenøren ret til betaling for forcering i to situationer:

*a) hvis entreprenøren har udført forceringen i henhold til en aftale med bygherren, eller b) hvis bygherren med urette gør gældende, at entreprenøren er i ansvarspådragende forsinkelse, og entreprenøren udfører forceringen for at sikre sig imod dette.*

Litra b – den såkaldte **defensive forcering** – er den praktisk vanskelige. Den giver entreprenøren mulighed for at indhente en forsinkelse, som entreprenøren mener at have krav på tidsfristforlængelse for, uden at måtte afvente en endelig afklaring af tvisten, og alligevel bevare kravet på merbetaling, hvis entreprenøren får ret. Prisen for denne mulighed er formkravet i stk. 2: entreprenøren skal – **inden** forceringen påbegyndes – skriftligt meddele bygherren dette, og kravet skal nedsættes, »hvis det må anses for urimeligt«. Meddelelseskravet er reelt en forudsætning for, at bygherren kan revurdere sin forsinkelsespåstand, før omkostningerne afholdes; forsømmes det, står entreprenøren tilbage med en egendrevet acceleration for egen regning. Bestemmelsen er ordret gentaget i ABT 18 § 39.

Forcering er ikke blot et udførelsesspørgsmål – den kan også have betydning allerede ved tilbudsafgivelsen. I 2:714-3 havde en tegnestue i en totalrådgivningskonkurrence taget forbehold om, at der var »forudsat en normal, til opgaven svarende, tidsplan for projekteringen, uden særskilt forcering og med normal kontinuitet«. Dommerkomiteen vurderede forbeholdet som meget vidtgående og ikke kapitaliserbart, og Klagenævnet for Udbud fandt ikke, at der var begået et sådant fejlskøn, at klagen skulle tillægges opsættende virkning. Et generelt forbehold mod forcering er altså ikke uden videre en neutral præcisering: i et tidsmæssigt presset projekt kan det gøre tilbuddet ukonditionsmæssigt.

Den anden side af forceringsspørgsmålet er entreprenørens loyalitetspligt efter AB 18 § 26: opstår der forhold, som hindrer eller vanskeliggør arbejdet, skal entreprenøren snarest muligt underrette bygherren og følge dennes anvisninger, og hvis der ikke er tid til at indhente anvisninger, skal entreprenøren – »mod betaling og fornøden forlængelse af tidsfrister« – bedst muligt træffe foranstaltninger for at undgå tab for bygherren. De to bestemmelser tegner tilsammen billedet af en aftaleorden, hvor hurtig handling belønnes, men kun mod samtidig skriftlig kommunikation.

LOV

AB 18 § 26, stk. 1, 2

AB 18 § 41, stk. 1, 2

ABT 18 § 39

PRAKSIS

**Klagenævnet for Udbud** · Afslag på opsættende virkning i sag om forbehold vedrørende tidsplan i udbud

08.03.1995

## Bygherrens side af tidsdimensionen: §§ 42-43 og den tredelte erstatningsmodel

§ 11

AB 18 regulerer også bygherrens egen ret til tidsfristforlængelse og bygherrens hæftelse for forsinkelse. Efter § 42 har bygherren ret til fristforlængelse ved bygherrekrævede ændringer, force majeure-lignende forhold, ekstraordinært vejrlig og offentlige påbud eller forbud – men bemærkelsesværdigt **ikke** ved »bygherrens forhold«, hvilket er den spejlvending, der gør systemet balanceret.

§ 43 opstiller herefter en tredelt model for, hvad entreprenøren kan kræve:

| Årsag til forsinkelsen | Entreprenørens krav |
|------------------------|---------------------|
|                        |                     |

|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bygherrens forhold <b>med</b> fejl eller forsømmelse, eller anden entreprenørs/aftaleparts ansvarspådragende forsinkelse (stk. 1)                                | Erstatning for det <b>lidte tab</b> – fuld erstatning                                                                                        |
| Bygherrens forhold <b>uden</b> fejl eller forsømmelse, anden entreprenørs forsinkelse i øvrigt, bygherrekrævede ændringer eller offentlige påbud/forbud (stk. 2) | Erstatning <b>bortset fra</b> mistet fortjeneste ved ikke at kunne udføre andre arbejder i forsinkelsesperioden og lignende videregående tab |
| Force majeure-lignende forhold og ekstraordinært vejrlig (stk. 3)                                                                                                | <b>Ingen</b> erstatning                                                                                                                      |

Sondringen mellem fuld og begrænset erstatning i stk. 1 og 2 er den entrepriseretlige kerne: den afgørende parameter er, om bygherren har udvist fejl eller forsømmelse, ikke om forholdet ligger i bygherrens sfære. I totalentreprise har [ABT 18 § 41, stk. 2, litra d](#) en yderligere kategori under det begrænsede erstatningsniveau: at nødvendige myndighedstilladelser ikke foreligger senest 30 arbejdsdage efter indsendelse af fyldestgørende projektmateriale. Myndighedsforsinkelse er altså hverken entreprenørens risiko eller et fuldt bygherreansvar, men et delt tidsrisikoelement, hvor entreprenøren får dækket sit direkte tab, men ikke sin tabte fortjeneste på andre opgaver.

I ABT 93 var strukturen sprogligt anderledes – [§ 27](#) sondrede mellem »erstatning« og »godtgørelse« – men indholdet var det samme tretrins-system, hvilket gør ældre praksis anvendelig. Den parallelle regel for mindre entrepriser findes i [AB Forenklet § 34](#).

At bygherresiden i det hele taget kan pådrage sig ansvar for forhold i sin egen sfære, er også slået fast uden for AB-regi. I **BS-247/2025-HJR** og **BS-283/2025-HJR** fandt Højesteret den 13. oktober 2025 både kommunen som bygherre og entreprenøren erstatningsansvarlige for vibrationsskader på en naboejendom ved anlægsarbejde – en påmindelse om, at bygherrerollen ikke er ansvarsfri, heller ikke når arbejdet er overladt til en professionel udførende. Og i **BS-51234/2023-OLR** blev forbrugerbygherrer frifundet for betaling af rådgivningsydelser i et byggeprojekt, hvilket understreger, at også bygherresidens forpligtelser afhænger af, hvad der konkret er aftalt.

|         |                                                                                                                                   |                                      |                                   |                                     |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| LOV     | <a href="#">AB 18 § 42</a>                                                                                                        | <a href="#">AB 18 § 43, stk. 1-3</a> | <a href="#">AB Forenklet § 34</a> | <a href="#">ABT 18 § 41, stk. 2</a> |
| PRAKSIS | <b>Højesteret</b> · Kommune og entreprenør erstatningsansvarlige for vibrationsskader på naboejendom ved anlægsarbejde 13.10.2025 |                                      |                                   |                                     |
|         | <b>Landsretten</b> · Landsretten frifinder forbrugere for betaling af rådgivningsydelser i byggeprojekt 26.02.2025                |                                      |                                   |                                     |

## § 12 Fra forsinkelse til ophævelse: væsentlighedskravet i §§ 59-60

Forsinkelse kan eskalere til ophævelse. Efter [AB 18 § 59](#) kan bygherren efter skriftligt påkrav hæve entrepriseaftalen helt eller delvist, bl.a.

*a) hvis der foreligger en væsentlig ansvarspådragende forsinkelse fra entreprenørens side med hensyn til arbejdets udførelse, og forsinkelsen medfører betydelige ulemper for bygherren, b) hvis der i øvrigt foreligger væsentlig forsinkelse fra entreprenørens side med hensyn til forhold af afgørende betydning for bygherren [...]*

Tærsklen er dermed dobbelt i litra a: forsinkelsen skal både være **væsentlig og ansvarspådragende** – altså ikke dækket af en fritagelsesgrund i § 39 – og den skal medføre **betydelige ulemper**. Spejlbestemmelsen i [§ 60](#) giver entreprenøren hæveret ved væsentlig forsinkelse som følge af bygherrens forhold eller anden entreprenørs forsinkelse, når bygherren ikke udfolder rimelige bestræbelser for at fremme arbejdet mest muligt. Tilsvarende regler findes i [AB Forenklet § 48](#) og [ABT 18 § 58](#).

Risikoen ved at hæve for tidligt er reel. I **BS-28543/2023-OLR** blev bygherrens ophævelse af en fliseentreprise anset for **uberettiget**, og bygherren fik hverken medhold i sit erstatningskrav eller i at undgå at betale for det udførte ekstraarbejde. En uberettiget ophævelse vender således risikobilledet om: bygherren, der ville sanktionere en forsinkelse, ender selv som misligholdende part.

Uden for AB-regi er væsentlighedsvurderingen den samme, men fastlægges efter almindelige obligationsretlige regler og – i forbrugerforhold – efter købelovens principper. Forbrugerklagenævnets afgørelse i **2003-612/7-494** viser, at forsinkelsens væsentlighed bedømmes i lyset af ydelsens formål og tidsbinding, og **2003-641/7-27** viser, at et påkrav med en ny, rimelig frist er den sikre vej frem, når den oprindelige forsinkelse er accepteret. Overført til entreprise er lærdommen, at bygherren bør dokumentere både forsinkelsens omfang, dens ansvarsgrundlag og de konkrete ulemper, før ophævelsesbrevet sendes.

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                   |                             |                                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| LOV     | <a href="#">AB 18 § 59, stk. 1</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <a href="#">AB 18 § 60</a> | <a href="#">AB Forenklet § 48</a> | <a href="#">ABT 18 § 58</a> | <a href="#">Købeloven § 74, stk. 2</a> |
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise<br><b>Forbrugerklagenævnet</b> · Forbruger kunne hæve køb af brudekjole grundet forsinkelse og mangler<br><b>Forbrugerklagenævnet</b> · Forsinket levering af julegave-ur berettiger ophævelse af køb |                            |                                   |                             | 09.04.2025<br>08.10.2006<br>31.12.2003 |

## § 13 Hvor tidsfristtvisterne afgøres: Voldgiftsnævnet, hurtig afgørelse og domstolene

Fordi AB 18 § 69 om voldgift normalt er vedtaget, afgøres hovedparten af de materielle tvister om tidsfristforlængelse, dagbod og forcering af Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed. Det forklarer, hvorfor den offentligt tilgængelige domspraksis på området er tynd i forhold til områdets økonomiske betydning: kendelserne offentliggøres ikke systematisk i domstolssamlingerne.

AB 18 tilbyder desuden et hurtigt spor. Efter § 68 kan Voldgiftsnævnet efter anmodning fra en part udpege en opmand til at træffe hurtig afgørelse om bl.a. **udformningen af detailtidsplan** (litra e) og **entreprenørens og bygherrens ret til tidsfristforlængelse** (litra f). Processen er stramt fristbundet – svar inden 10 arbejdsdage, replikker inden 5 arbejdsdage, afgørelse senest 10 arbejdsdage efter sidste indlæg – og der kan ikke gennemføres syn og skøn. Afgørelsen har bindende virkning som en voldgiftskendelse, skal opfyldes senest 8 uger efter, at den er truffet, og bliver endelig, hvis den ikke inden samme frist indbringes for voldgift; indbringelse har som udgangspunkt ikke opsættende virkning.

Afgrænsningen af, hvad der egner sig til det hurtige spor, er bevidst. AB-udvalget anfører i [betænkning nr. 1570/2018, s. 196](#) om litra f:

*Bestemmelsen omfatter tvister om parternes ret til tidsfristforlængelse efter AB 18 § 39 og § 42. Bestemmelsen omfatter ikke tvister om forsinkelse, herunder kritisk vej, fordi problemstillingerne i sådanne sager typisk vil være for komplekse og kræve en del bevisførelse, herunder vidneforklaringer.*

Der trækkes altså en linje mellem **retten til fristforlængelse** (egnet til hurtig afgørelse) og **forsinkelsens omfang og kausalitet langs den kritiske vej** (forbeholdt voldgift). Betænkningen bemærker samme sted, at det forhold, at en hovedtidsplan eller arbejdsplan angiver en kritisk vej, ikke er til hinder for, at entreprenøren fører bevis for en anden årsagssammenhæng.

De almindelige domstole behandler til gengæld de entrepriserforhold, hvor voldgiftsklausul ikke er vedtaget – typisk forbrugerentrepriser og mundtlige aftaler. Det er her, sager som **BS-28971/2023-OLR**, **BS-4405/2022-BOR** og **BS-23148/2018-VLR** hører hjemme. At entreprisesager også ved domstolene rejser selvstændige processuelle spørgsmål, illustreres af **22/14053**, hvor Procesbevillingsnævnet gav 3.-instansbevilling i en entreprisesag om beregning af kærefristen efter berigtigelse af en domskonklusion; Højesteret fastslog, at en berigtigelse efter [retsplejeloven § 221](#) ikke genstarter appelfristen. Fristdisciplin er med andre ord ikke kun et materielt tema i entrepriseretten.

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                                      |                                      |                                                      |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| LOV     | <a href="#">AB 18 § 39</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <a href="#">AB 18 § 42</a> | <a href="#">AB 18 § 68, stk. 1-9</a> | <a href="#">Retsplejeloven § 221</a> |                                                      |
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist<br><b>Landsretten</b> · Dom om entreprisestridighed: Mangelfulde persiennevinduer og gavparti førte til erstatningsansvar for entreprenør og leverandør<br><b>Byretten</b> · Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for renoveringsarbejde trods konstaterede mangler<br><b>Procesbevillingsnævnet</b> · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om fristberegning ved berigtiget domskonklusion (retsplejelovens § 221) |                            |                                      |                                      | 04.03.2025<br>04.05.2022<br>31.05.2023<br>25.11.2022 |

## § 14 Sammenfatning: hvad tidsdimensionen kræver af parterne

Praksis og aftalegrundlag peger samstemmende i én retning: tidsdimensionen i entreprise afgøres i høj grad af, hvad parterne har **skrevet ned og hvornår**.

- **Fristen skal være aftalt og klar.** Uden en hovedtidsplan med præcise slut- og mellemfrister, og uden en klar dagbodsbestemmelse, findes der intet grundlag for sanktion, jf. [AB 18 § 4, stk. 4](#) og [§ 40, stk. 4, litra a](#). Klagenævnet for Udbud håndhæver spejlvendt, at tidsplanen er et grundlæggende element, som tilbudsgivere ikke kan tage forbehold overfor.
- **Fritagelsesgrundene er udtømmende.** Kan entreprenøren ikke placere sin forsinkelse i en af de fem (i totalentreprise seks) kategorier i [§ 39](#), er forsinkelsen ansvarspådragende.
- **Varsling er en materiel betingelse, ikke en formalitet.** Entreprenøren skal varsle forsinkelse og kræve fristforlængelse snarest muligt; bygherren skal varsle dagbodskravet i rimelig tid. Østre Landsrets dom af 4. marts 2025 i **BS-28971/2023-OLR**, hvor bygherrens krav om dagbod og erstatning blev afvist, er den nyeste illustration af, hvad der sker, når varslingskravet ikke opfyldes.
- **Dokumentation undervejs afgør sagen bagefter.** Den løbende notering af fristoverskridelser efter [§ 40, stk. 4, litra b](#) og opdateringspligten i [§ 14](#) er både en samarbejdsregel og et bevismiddel.
- **Dagbod og erstatning udelukker hinanden.** Er dagbod aftalt, er den udtømmende; er den ikke aftalt, bærer bygherren hele bevisbyrden for sit tab, jf. [§ 40, stk. 2 og 6](#) – og domstolene tilkender ikke tab, der ikke er godtgjort, jf. **BS-28543/2023-OLR**.
- **Forcering kræver forudgående skriftlighed.** Den defensive forcering efter [§ 41, stk. 1, litra b](#) mistes, hvis meddelelsen ikke gives, før forceringen påbegyndes.
- **Vælg det rigtige forum.** Rene tvister om ret til tidsfristforlængelse kan afgøres hurtigt efter [§ 68](#), mens forsinkelsens omfang og kritisk vej hører hjemme i voldgift – og i entrepriser uden voldgiftsklausul ved de almindelige domstole.

For de emner, der grænser op til tidsdimensionen, henvises til de beslægtede oversigter om [voldgift](#), [forældelse og afbrydelse af pengekrav](#), [byggetilladelse](#) samt mangler ved fast ejendom i [tilstandsrapport-mangler](#) og [køb og salg af fast ejendom – mangler](#).

|         |                                                                                                                                                                                            |                                          |                                    |                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| LOV     | <a href="#">AB 18 § 39</a>                                                                                                                                                                 | <a href="#">AB 18 § 40, stk. 2, 4, 6</a> | <a href="#">AB 18 § 41, stk. 1</a> | <a href="#">AB 18 § 68</a> |
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise |                                          |                                    | 09.04.2025                 |
|         | <b>Landsretten</b> · Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist                                                 |                                          |                                    | 04.03.2025                 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annullering af tildelingsbeslutning grundet ukonditionsmæssigt tilbud med forbehold for tidsplan                                                            |                                          |                                    | 15.03.2021                 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Udbud af bygge- og anlægsarbejde: Tilbud med forbehold for tidsplan anset for ukonditionsmæssigt                                                            |                                          |                                    | 02.10.2008                 |

## REFERENCE Lovgrundlag 8 paragraffer

|                             |                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| <a href="#">AB 18 § 39</a>  | <a href="#">AB 18 § 40</a> <span>stk. 1-6</span> |
| <a href="#">AB 18 § 41</a>  | <a href="#">AB 18 § 42</a>                       |
| <a href="#">AB 18 § 43</a>  | <a href="#">AB Forenklet § 32</a>                |
| <a href="#">ABT 18 § 37</a> | <a href="#">ABT 18 § 38</a>                      |

## MATERIALE Citerede afgørelser 23 afgørelser

|                              |                                                                                                                                                                       |                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS |                                                                                                                                                                       | 1                     |
| 13.10.2025                   | Kommune og entreprenør erstatningsansvarlige for vibrationsskader på naboejendom ved anlægsarbejde                                                                    | 247-2025- og-283-2025 |
| LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS   |                                                                                                                                                                       | 7                     |
| 09.04.2025                   | Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise | 10193-11964           |
| 14.03.2025                   | Entreprenør frifundet for ansvar for placering af fjernvarmeskab, da bygherre ikke reagerede på fremsendte tegninger                                                  | 9682-11301            |
| 04.03.2025                   | Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist                                                 | 10048-11768           |
| 26.02.2025                   | Landsretten frifinder forbrugere for betaling af rådgivningsydelser i byggeprojekt                                                                                    | 9906-11590            |
| 03.02.2025                   | Landsret stadfæster dom: Intet krav på betaling for spartelarbejde udført i strid med aftale                                                                          | 9941-11632            |
| 04.05.2022                   | Dom om entreprisestridighed: Mangelfulde persiennevinduer og gavlparti førte til erstatningsansvar for entreprenør og leverandør                                      | 4641-5573             |

|            |                                                                            |         |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|---------|
| 05.08.2021 | Tvist om betaling for jordkørsel og aftalt sokkelhøjde i entrepriseforhold | 887-992 |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|---------|

|         |                  |   |
|---------|------------------|---|
| BYRETTE | · FØRSTE INSTANS | 4 |
|---------|------------------|---|

|            |                                                                                                                       |             |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 22.05.2024 | Dom om betaling for arbejdsleje af malere: Overskridelse af kontraktuelle reklamationsfrister medførte betalingspligt | 10162-11924 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

|            |                                                                                                                        |             |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 27.10.2023 | Frifindelse af entreprenørvirksomhed i sag om yderligere betaling for vikarudlejning grundet tvivlsom timeregistrering | 10135-11891 |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

|            |                                                                                                      |             |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 31.05.2023 | Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for renoveringsarbejde trods konstaterede mangler | 10001-11702 |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

|            |                                                                  |         |
|------------|------------------------------------------------------------------|---------|
| 02.12.2019 | Tvist om betaling for bortkørsel af overskudsjord ved husbyggeri | 178-210 |
|------------|------------------------------------------------------------------|---------|

|                       |                       |   |
|-----------------------|-----------------------|---|
| KLAGENÆVNET FOR UDBUD | · NÆVN / KLAGEINSTANS | 6 |
|-----------------------|-----------------------|---|

|            |                                                                                                              |          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 13.10.2025 | Klage over miniudbud: Tildeling af nedrivningskontrakt baseret på ordregivers skøn over tidsplanens realisme | 25/03606 |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

|            |                                                                                                   |          |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 15.03.2021 | Annullering af tildelingsbeslutning grundet ukonditions-mæssigt tilbud med forbehold for tidsplan | 20/11820 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

|            |                                                                                                             |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 20.02.2015 | Afvisning af tilbud på grund af manglende tidsplan og udbuddets klassificering som bygge- og anlægskontrakt | 2014-7621 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|            |                                                                             |              |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 16.12.2008 | Afvisning af tilbud på grund af formulering om tidsplan anset som forbehold | 2008-0016742 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|

|            |                                                                                                   |              |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 02.10.2008 | Udbud af bygge- og anlægsarbejde: Tilbud med forbehold for tidsplan anset for ukonditions-mæssigt | 2008-0016730 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

|            |                                                                              |         |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 08.03.1995 | Afslag på opsættende virkning i sag om forbehold vedrørende tidsplan i udbud | 2:714-3 |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|---------|

|                      |                       |   |
|----------------------|-----------------------|---|
| FORBRUGERKLAGENÆVNET | · NÆVN / KLAGEINSTANS | 4 |
|----------------------|-----------------------|---|

|            |                                                                                                                         |            |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 12.01.2010 | Erhvervsdrivende aflyste flytteaftale dagen før – Forbrugerklagenævnet tilkendte forbrugeren erstatning for merudgifter | 1218-09-01 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|

|            |                                                                       |                |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| 08.10.2006 | Forbruger kunne hæve køb af brudekjole grundet forsinkelse og mangler | 2003-612/7-494 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|

|            |                                                                                             |              |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 31.12.2003 | Strømafbrydelse forårsaget af snegle i distributionsskab – erstatning for ødelagte madvarer | 2003-326/7-1 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

|            |                                                               |               |
|------------|---------------------------------------------------------------|---------------|
| 31.12.2003 | Forsinket levering af julegave-ur berettiger ophævelse af køb | 2003-641/7-27 |
|------------|---------------------------------------------------------------|---------------|

|                        |                       |   |
|------------------------|-----------------------|---|
| PROCESBEVILLINGSNÆVNET | · NÆVN / KLAGEINSTANS | 1 |
|------------------------|-----------------------|---|

|            |                                                                                                                     |          |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 25.11.2022 | Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om fristberegning ved berigtiget domskonklusion (retsplejelovens § 221) | 22/14053 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

## FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Betænkning fra Udvalget til revision af »Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 1972 (AB 72)« indeholdende AB 92 (Betænkning nr. 1246)

nr. 1246 · 1993 · Boligministeriet

---

Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed – Betænkning nr. 1570

nr. 1570 · 2018 · Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

---

## 05

PRAKSISOVERSIGT · ENTREPRISERET

# Praksisoversigt over licitation efter tilbudsloven

*Klagenævnet for Udbuds praksis om offentlig og begrænset licitation, underhåndsbud, forbehold, forhandlingsforbud og erstatning*

Version 2 · Opdateret 22. jul. 2026 · 47 afgørelser · 1999-2026

[Læs online](#)

## INTRODUKTION

Tilbudsloven regulerer indhentning af tilbud på offentlige og offentligt støttede bygge- og anlægsarbejder under EU-tærskelværdien, og bygger på tre udbudsformer: offentlig licitation, begrænset licitation og underhåndsbud. Praksis er næsten udelukkende skabt af Klagenævnet for Udbud, der siden 2001-loven har udviklet et fast mønster omkring ligebehandling og gennemsigtighed (§ 2, stk. 3), det skarpe forhandlingsforbud (§§ 10-11), sondringen mellem forbehold for grundlæggende elementer og kapitaliserbare forbehold, samt kravet om saglig og korrekt begrundet annullation. Denne oversigt samler de bærende linjer i nævnets kendelser og de forarbejder, de hviler på – og noterer, at lovforslag L 113 (fremsat 18. februar 2026) lægger op til at ophæve tilbudsloven og flytte reglerne til udbudsloven med virkning fra 1. januar 2027.

## PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Tilbudsloven omfatter kun offentlige, offentligretlige og offentligt støttede bygherrer samt tilbudsgivere, der indhenter underentreprisetilbud til sådant byggeri; en privat bygherre bliver kun omfattet, hvis han KLART tilkendegiver at ville anvende loven – en uklar eller "meningsløs" henvisning i udbudsmaterialet er ikke nok.
- 02** Offentlige udbydere må ikke indhente underhåndsbud på arbejder over 3 mio. kr. ekskl. moms, og skal indhente mindst to underhåndsbud, når værdien overstiger 300.000 kr.; undtagelserne i § 12, stk. 3, nr. 1-5, skal efter forarbejderne fortolkes indskrænkende.
- 03** Der må højst indhentes tre underhåndsbud på samme arbejde – et fjerde kun hvis udbyderen har forbeholdt sig det og bud nr. 4 hentes uden for lokalområdet; udbyderen kan ikke starte forfra med en ny pulje underhåndsbud, men må afholde licitation.
- 04** Ligebehandlings- og gennemsigtighedsprincippet i § 2, stk. 3, er lovens omdrejningspunkt og efterprøves selvstændigt – vilkår om dekort, fradragspriser, sideordnede licitationer eller efterfølgende reduktion af entreprisens omfang er ulovlige, hvis de ikke fremgår klart og sagligt begrundet af udbudsmaterialet.
- 05** Et forbehold over for et GRUNDLÆGGENDE element – typisk tidsplanen, fællesbetingelser eller garantiforpligtelsen – medfører pligt til at afvise tilbuddet; et forbehold, der ikke rammer et grundlæggende element, må kun antages, hvis det kan prissættes objektivt.

- 06** Kapitalisering af et forbehold skal ske, så det arbejde, forbeholdet angår, MED SIKKERHED kan udføres for det prissatte beløb, og på grundlag af udbudsmaterialet – ikke ordregivers senere viden; kan en sikker prissætning ikke foretages, skal tilbuddet afvises.
- 07** At tilbudsgiveren selv har prissat sit forbehold giver ikke ordregiveren ret til at antage tilbuddet ved blot at lægge beløbet til entreprisesummen.
- 08** Risikoen for uklare eller tvetydige formuleringer i tilbuddet påhviler tilbudsgiveren – også når afvigelsen ikke er anført under overskriften "forbehold".
- 09** Ved tildelingskriteriet laveste pris må udbyderen kun forhandle med lavestbydende (§ 10); ved økonomisk mest fordelagtige bud højst med de tre bedst placerede (§ 11, stk. 1), og et afkald på forhandling i udbudsbetingelserne er bindende og kan ikke genkaldes.
- 10** Kan enighed ikke opnås med lavestbydende under forhandling, skal kontrakten som udgangspunkt tildeles på grundlag af det oprindelige tilbud – medmindre der er saglig grund til at annullere hele licitationen.
- 11** Et underkriterium, der reelt måler tilbudsgiverens generelle egnethed (håndværksmæssige kvalifikationer, erfaring med lignende opgaver), er et udvælgelseskriterium og kan ikke lovligt anvendes som tildelingskriterium.
- 12** Ved tildelingskriteriet laveste pris må udbyderen ikke inddrage andre fordele end prisen – f.eks. en kortere udførelsestid – medmindre kriteriet er økonomisk mest fordelagtige bud med tid som angivet underkriterium.
- 13** En klausul om, at bygherren "forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne tilbud" eller til at forkaste alle tilbud, er uforenelig med § 8, stk. 1-2, og må ikke anvendes.
- 14** Forkastelse efter § 8, stk. 3, kræver, at det er OVERVEJENDE SANDSYNLIGT, at tilbudsgiveren ikke kan gennemføre arbejdet; bestemmelsen skal efter forarbejderne fortolkes indskrænkende og kan ikke bruges til at genoptage en allerede foretaget udvælgelse.
- 15** Strategisk prissætning – herunder lave lærlingetimepriser – er ikke i sig selv bevis for, at et tilbud er unormalt lavt; bevisbyrden for forkastelse påhviler udbyderen.
- 16** Annullation af en licitation kræver saglig grund; at annullere for at undgå at kontrahere med lavestbydende er usagligt, og en uunderbygget formodning om, at et konditionsmæssigt tilbud ikke kan opfyldes, er ikke tilstrækkelig.
- 17** Udbyderen skal give den KORREKTE begrundelse for annullationen hurtigst muligt, jf. § 14, stk. 1; en urigtig begrundelse er selvstændigt i strid med gennemsigtighedsprincippet, og bevisbyrden for, at en mundtlig begrundelse er givet, påhviler udbyderen.
- 18** Tilbud, der er indleveret rettidigt, skal åbnes samtidig på det forud fastsatte tidspunkt, og udsættelse af åbningen efter fristens udløb er i strid med loven; et for sent indleveret tilbud må ikke tages i betragtning.

**19** Erstatning for positiv opfyldelsesinteresse forudsætter, at klageren godtgør, at han ville have fået kontrakten; ved laveste pris er dette typisk opfyldt for lavestbydende, men erstatningen udmåles skønsmæssigt med fradrag for faste udgifter og sparet risiko.

**20** Kan årsagssammenhængen til den positive interesse ikke godtgøres, kan der tilkendes erstatning for negativ kontraktinteresse (forgæves tilbudsomkostninger) – men klageren skal dokumentere sit tab, og manglende dokumentation fører til frifindelse.

## § 1 Tilbudslovens anvendelsesområde: hvem er bundet, og hvornår

Tilbudsloven gælder efter [tilbudslovens § 1, stk. 1](#) for indhentning af tilbud på udførelse eller projektering og udførelse af bygge- og anlægsarbejder og for tildeling af ordren. Pligtssubjekterne er udtømmende angivet i [§ 1, stk. 2](#):

- statslige, regionale og lokale myndigheder og offentligretlige organer,
- andre udbydere, når de udbyder bygge- og anlægsarbejder, der modtager offentlig støtte, herunder garantier, og
- tilbudsgivere, når de indhenter tilbud hos underentreprenører til brug for en opgave for en bygherre omfattet af nr. 1 eller 2.

Forarbejderne understreger, at loven **alene forpligter dem, der indhenter tilbud** – tilbudsgiverne er ikke pligtssubjekter. Privat byggeri blev bevidst holdt uden for reguleringen, fordi private bygherrer "selv bærer den økonomiske risiko ved en svag konkurrence og har derfor det fornødne incitament" til at organisere konkurrencen.

En privat bygherre kan dog frivilligt underlægge sig loven, jf. [§ 1, stk. 4](#), men kun hvis han **klart** tilkendegiver det. Klagenævnet har fortolket kravet strengt. I [2010-0021780](#) afviste nævnet en klage over Bygma A/S' begrænsede licitation, fordi det hverken fremgik af licitationsbetingelserne eller på anden vis, at tilbudsloven skulle finde anvendelse – selv om licitationens faktiske tilrettelæggelse efter klagerens opfattelse gav indtryk heraf. Endnu skarpere i [2008-0017936](#), hvor en henvisning i tilbudslisten til "lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren af 1. september 2005" blev betegnet som "meningsløs" og resultat af "uprofessionel sagsbehandling" – og derfor ikke opfyldte kravet i [§ 1, stk. 4](#).

Også kredsen af offentligretlige organer efterprøves konkret. I [2009-0018634](#) fandt nævnet, at Landsforeningen Ældre Sagen hverken var et offentligretligt organ (ingen overvejende offentlig finansiering, ingen offentlig kontrol eller udpegningsret) eller havde udbudt et offentligt støttet byggearbejde; generelle drifts- og aktivitetstilskud fra bl.a. tips- og lottemidler er ikke støtte til det konkrete bygge- eller anlægsarbejde, jf. [§ 1, stk. 2, nr. 2](#).

Klagenævnets kompetence følger af [§ 16](#) sammenholdt med [lov om Klagenævnet for Udbud § 1, stk. 2](#).

Rækkevidden blev afgrænset i [26-04144](#), hvor en murermester klagede over at være suspenderet fra Helsingør Kommunes leverandørliste for byggeopgaver i intervallet 30.000 kr. til 3 mio. kr. Nævnet fastslog, at listen ikke er et dynamisk indkøbssystem, og at klagen ikke vedrørte et konkret udbud eller en licitation:

*"Herefter, og da klagen ikke vedrører et konkret udbud eller licitation, er spørgsmålet, om Helsingør Kommune ved sin beslutning af 16. maj 2024 har været berettiget til at udelukke MMJJ fra leverandørlisten, ikke omfattet af klagenævnets kompetence."*

Nævnet tilføjede, at kompetencen ikke omfatter klager over almindelige forvaltningsretlige principper og grundsætninger som sådan.

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |                                   |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| LOV     | <a href="#">Lov om Klagenævnet for Udbud § 1, stk. 2</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <a href="#">Tilbudsloven § 1, stk. 1-4</a> | <a href="#">Tilbudsloven § 16</a> |
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klagenævnet for Udbud afviser klage over suspension fra kommunal leverandørliste – ikke et dynamisk indkøbssystem 01.07.2026<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af klage da privat bygherre ikke var omfattet af tilbudsloven 08.07.2010<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af klage over underhåndsbud, da Tilbudsloven ikke fandt anvendelse 06.05.2009<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af klage da Ældre Sagen ikke var omfattet af Tilbudsloven 17.04.2009 |                                            |                                   |

## § 2 De tre udbudsformer og licitationsbegrebet i § 4

Efter [tilbudslovens § 2, stk. 1](#) indhentes tilbud enten ved **offentlig licitation**, ved **begrænset licitation** eller ved **underhåndsbud**. [§ 4](#) definerer licitationen som en udbudsform, hvor "flere opfordres til inden samme bestemte tidspunkt og på samme udbudsgrundlag eller ud fra fælles mindstekrav at give bindende tilbud", og hvor det ved opfordringen tilkendegives, at der er tale om en licitation. Sondringen mellem de to licitationsformer er alene, om opfordringen rettes til en ubestemt kreds ved annonce (offentlig licitation, [§ 4, stk. 2](#)) eller direkte og alene til dem, fra hvem tilbud ønskes (begrænset licitation, [§ 4, stk. 3](#)).

Tilrettelæggelsen reguleres af [§ 6](#). Ved offentlig licitation skal annoncen angive karakteren af krævede oplysninger om teknisk og økonomisk formåen samt tildelingskriteriet. Ved begrænset licitation **med** prækvalifikation skal udbudsannoncen efter [§ 6, stk. 2](#) indeholde en frist på mindst 15 arbejdsdage til at anmelde interesse, karakteren af den krævede dokumentation, tildelingskriteriet og det maksimale antal bydende. Manglende overholdelse er en selvstændig overtrædelse: i [2006-0007101](#) konstaterede nævnet, at Hedensted Kommunes prækvalifikationsfrist var kortere end de krævede 15 arbejdsdage, og at licitationsbekendtgørelsen manglede oplysning om dokumentationskravene.

Ved begrænset licitation **uden** prækvalifikation skal udbyderen efter [§ 6, stk. 3](#) oplyse det maksimale antal bydende og tildelingskriteriet, og for offentlige og offentligt støttede udbydere gælder to konkurrencefremmende krav: mindst én indbudt skal være fra områder uden for lokalområdet, og udbyderen kan ikke ved hvert udbud indbyde den samme kreds af virksomheder.

Formålet med hele konstruktionen fremgår af forarbejderne til [§ 2](#):

*"Intensiteten af den krævede konkurrence, herunder antallet af tilbud, afhænger bl. a. af kontraktværdien. Ved begrænset licitation af arbejder over den økonomiske tærskel for underhåndsbud på 3 mio. kr., vil der typisk være behov for et større antal tilbud, end hvis det drejer sig om underhåndsbud."*

Loven forudsætter en egentlig tilbudsindhentning og ikke bestilling af regningsarbejder, jf. forarbejderne, og gælder efter [§ 13](#) også for rammeaftaler, der dog kun kan indgås mellem én udbyder og én virksomhed og højst må løbe i fire år.

En variant, som nævnet har accepteret, er den såkaldte **omvendte licitation**, hvor prisen er fastlagt på forhånd, og konkurrencen sker på kvalitet eller kvantitet. I [2011-0024190](#) fastslog nævnet, at tildelingskriteriet i et sådant udbud korrekt er "det økonomisk mest fordelagtige tilbud", fordi den tilbudsgiver, der kan levere flest prioriterede ydelser for den faste pris, netop afgiver det økonomisk mest fordelagtige tilbud. Nævnet accepterede endvidere, at vinderen ved fuldstændigt identiske tilbud blev fundet ved lodtrækning, når metoden var meddelt på forhånd og gennemført vilkårligt og gennemsigtigt.

LOV

[Tilbudsloven § 2, stk. 1](#)[Tilbudsloven § 4](#)[Tilbudsloven § 6, stk. 2, 3](#)[Tilbudsloven § 13](#)PRAKSIS **Klagenævnet for Udbud** · Anvendelse af lodtrækning og 'omvendt licitation' i udbud af domicilbyggeri 16.12.2011**Klagenævnet for Udbud** · Udbud af tagrenovering: Forbehold for tidsplan og adskillige procedurefejl 19.03.2007

## § 3 Underhåndsbud: 300.000 kr.- og 3 mio. kr.-tærsklerne og loftet på tre bud

[Tilbudslovens § 12](#) definerer negativt: tilbud, der ikke indhentes ved en licitation eller på grundlag af en rammeaftale, er underhåndsbud. Reglerne udgør et system af tre grænser:

| Regel                   | Bestemmelse                  | Indhold                                                                                                                                 |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antalsloft              | <a href="#">§ 12, stk. 2</a> | Højst 3 underhåndsbud på samme arbejde; et 4. bud kun hvis forbeholdt i opfordringen og indhentet uden for lokalområdet                 |
| Øvre værdigrænse        | <a href="#">§ 12, stk. 3</a> | Offentlige/støttede udbydere kan ikke bruge underhåndsbud over 3 mio. kr. ekskl. moms, medmindre en af undtagelserne i nr. 1-5 gælder   |
| Nedre konkurrencegrænse | <a href="#">§ 12, stk. 4</a> | Over 300.000 kr. ekskl. moms skal der indhentes mindst <b>to</b> underhåndsbud, og ikke ved hvert udbud den samme kreds af virksomheder |

Forarbejderne til § 12 præciserer, at antallet på tre "udtrykker et maksimum", at loftet gælder bud på "det samme arbejde", og at en opfordring, der ikke resulterer i et bud, ikke tæller med. Væsentligst er dog, at udbyderen ikke kan starte forfra:

*"I overensstemmelse med de gældende regler er det ikke muligt for en udbyder efter forløbet af et tidsrum at indhente en ny pulje af underhåndsbud på det samme arbejde. Er udbyder ikke tilfreds med de indkomne underhåndsbud, og er maksimum allerede nået, må udbyder derfor afholde en licitation."*

Forarbejderne fastslår også, at undtagelserne i stk. 3, nr. 1-5, "i overensstemmelse med Klagenævnets og EF-Domstolens praksis [skal] fortolkes indskrænkende", og at bestemmelsen i nr. 4 om, at kun én virksomhed kan udføre arbejdet, "ikke [giver] udbyder et frit skøn" – vurderingen skal bygge på objektive forhold.

Anvendelsen af tærsklerne er illustreret i [2010-0022514](#). Et isoleringsarbejde for et ældreboligselskab var tildelt på grundlag af ét underhåndsbud på 243.000 kr. ekskl. moms. Da beløbet lå under 300.000 kr.-grænsen i § 12,

stk. 4, var der ingen pligt til at indhente mere end ét bud, og da det lå langt under 3 mio. kr.-grænsen i § 12, stk. 3, var der heller ingen licitationspligt. Klagen blev ikke taget til følge.

Omvendt i [2005-0002498](#), hvor Ramsø Kommune indhentede underhåndsbud på etablering og drift af en genbrugsstation, selv om den anslåede værdi klart oversteg den dagældende tærskel. Nævnet fastslog, at der skulle have været afholdt licitation, og at kommunen desuden tilsidesatte ligebehandlingsprincippet ved at betale den ene tilbudsgiver 25.000 kr. for et projektforslag uden at yde klageren tilsvarende vederlag, ligesom fraværet af et klart og skriftligt tildelingskriterium var i strid med gennemsigtighedsprincippet. Overtrædelserne var så alvorlige, at der ikke fandtes et forsvarligt grundlag for at kontrahere med nogen af de bydende – kommunen var forpligtet til at annullere.

Også ved underhåndsbud gælder pligter om oplysning af tildelingskriteriet (§ 12, stk. 5), adgang til at forkaste tilbud ved manglende gennemførelsessevne (§ 12, stk. 6) og underretning efter § 14, stk. 1.

Tærsklerne er også indarbejdet i den administrative vejledning. [Vejledning for bygherre – Forskrifter og generelle retningslinjer for offentlig byggevirksomhed](#) opsummerer, at underhåndsbud må benyttes under 3,0 mio. kr., at der ved entreprisarbejder over 300.000 kr. skal indhentes minimum to og maksimalt tre underhåndsbud, og at et fjerde bud skal komme fra en tilbudsgiver uden for lokalområdet. Samme grænser gentages i [Vejledning om landsbyfornyelse](#), og [bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder](#) gør det til et vilkår for støtte, at arbejdet udbydes i konkurrence efter tilbudsloven, og at ABR18 og AB18 (henholdsvis ABT18) lægges til grund uden fravigelser.

|         |                                                                                                                                            |                                           |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Tilbudsloven § 12, stk. 2-6</a>                                                                                                | <a href="#">Tilbudsloven § 14, stk. 1</a> |            |
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over tildeling af isoleringsarbejde uden licitation afvist på grund af kontraktsum under tærskelværdi |                                           | 09.12.2010 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Ulovligt underhåndsbud og manglende gennemsigtighed ved udbud af genbrugsstation                            |                                           | 03.02.2006 |

## Ligebehandling og gennemsigtighed som lovens omdrejningspunkt (§ 2, stk. 3)

§ 4

[Tilbudslovens § 2, stk. 3](#) pålægger udbyderen "ved tilrettelæggelsen og gennemførelsen af udbuddet og tildelingen af ordren" at sørge for, at udvælgelsen sker på grundlag af objektive, saglige og ikke diskriminerende kriterier, og at der ikke finder forskelsbehandling sted mellem tilbudsgiverne. Forarbejderne fremhæver, at sammenskrivningen af de to tidligere bestemmelser skulle tydeliggøre, at princippet ikke kun gælder i forhold til aktuelle tilbudsgivere, men også i selve processen med at udvalge dem, og at kravet gælder **uanset udbudsform**.

Det er i praksis den bestemmelse, klagerne oftest vinder på. Fire typesituationer træder frem:

**Uklare eller vildledende evalueringsvilkår.** I [2009-0020319](#) havde Universitets- og Bygningsstyrelsen ved indbudte licitationer på et gymnasium åbnet for et "samlet fradrag ved samtidig overdragelse af entreprise B". Da det ikke fremgik tilstrækkeligt klart, hvordan fradraget ville indgå ved opgørelsen af tilbudsprisen for entreprise A alene, var betingelserne uegnede til at udpege det laveste bud, og tildelingsbeslutningen blev annulleret som stridende mod § 2, stk. 3. Tilsvarende i [03-222.127](#), hvor Kulturministeriet i licitationsbetingelserne for sine egne entrepriser vildledende havde medtaget en entreprise, hvor bygherren i virkeligheden var en anden – og hvor muligheden for at indregne rabat betinget af tildeling af netop den entreprise ligeledes var ulovlig.

**Efterfølgende ændring af konkurrencevilkårene.** I [02-137.810](#) accepterede Fuglebjerg Kommune en dekort på 425.000 kr., betinget af tildeling af begge entrepriser, selv om licitationsbetingelserne ikke gav adgang hertil. Nævnet fandt, at kommunen derved forrykkede tilbudsforholdene for den ene entreprise, efter at buddene var kendte, uden at de øvrige bydende havde haft mulighed for at tilbyde noget tilsvarende. I [03-185-012](#) var Støvring Kommunes anvendelse af en fradragspris ved tildeling af kun to af tre entrepriser ulovlig, når betingelserne kun åbnede for fradrag ved samlet tildeling af alle tre – og kommunens forbehold om efterfølgende at kunne reducere entreprisernes omfang med op til 30 % var ligeledes for vidtgående; væsentlige ændringer ville kræve ny licitation.

**Uklart betegnede udbudsstrukturer.** I [2006-0005335](#) havde Århus Amt betegnet det, der reelt var 16 sideordnede licitationer, som "alternative tilbud". Amtet måtte gerne vælge den ønskede kombination og tildele til den billigste på den kombination, men betegnelsen var uklar og vildledende i strid med [§ 9, stk. 2](#), og det manglede saglig begrundelse at udbyde et økonomisk ubetydeligt detaljevalg (hængslede låger) som en selvstændig sideordnet licitation, der fordoblede antallet af kombinationer fra 8 til 16 – det var i strid med gennemsigtighedsprincippet i [§ 2, stk. 3](#).

**Sammenligning på tværs af entrepriser.** Modsat i [2007-0015205](#), hvor udbudsbekendtgørelsen åbnede for bud i "fag- og/eller storentrepriser". Nævnet fastslog, at ordregiveren ved laveste pris er forpligtet til at identificere det samlet billigste, og at et samlet tilbud på 137.702.000 kr. skulle foretrækkes frem for summen af de laveste separate tilbud på 138.793.000 kr.

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| LOV     | <a href="#">Tilbudsloven § 2, stk. 3</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <a href="#">Tilbudsloven § 9, stk. 2</a> |
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annullering af tildelingsbeslutning på grund af uklare betingelser for samlet fradrag i udbud 07.07.2010<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afgørelse om gyldigheden af et samlet tilbud (storentreprise) ved udbud med laveste pris som tildelingskriterium 21.07.2008<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Udbud af tømrerentreprise: Uklarhed om alternative tilbud og sideordnede licitationer 10.11.2006<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Vildledende udbudsmateriale og ulovligt forbehold i licitation efter Tilbudsloven 22.03.2004<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Ulovlig anvendelse af fradragspris og forbehold om reduktion i udbud af bygge- og anlægsgødgaver 19.12.2003<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Ulovlig udsættelse af licitation og accept af tilbud med dekort i strid med ligebehandlingsprincippet 27.05.2003 |                                          |

## Tildelingskriterierne – laveste pris, økonomisk mest fordelagtige bud og forbuddet mod frit valg

[Tilbudslovens § 8, stk. 1](#) fastslår, at ordren – medmindre licitationen annulleres – skal tildeles efter enten **den laveste pris** (nr. 1) eller **det økonomisk mest fordelagtige bud** (nr. 2) under hensyntagen til kriterier som kvalitet, pris, byggetid, driftsomkostninger, rentabilitet, teknisk værdi, miljøpåvirkning, arkitektur og funktion. Efter [§ 8, stk. 2](#) skal det anføres i udbudsbetingelserne, hvilket kriterium der anvendes, og ved økonomisk mest fordelagtige bud skal underkriterierne så vidt muligt vægtes – eventuelt inden for en ramme med et passende maksimalt udsving – eller subsidiært prioriteres.

Forarbejderne advarer direkte om konsekvensen af sjusk: "En udbyder, der ikke har angivet underkriterierne på fyldestgørende måde, risikerer, at udbudet bliver betragtet som en priskonkurrence, hvor der kun kan forhandles

med den lavestbydende." Det er præcis, hvad der skete i [04-108.568](#): Sundby-Hvorup Boligselskab havde ved en offentlig licitation angivet "pris" og "dokumenterede håndværksmæssige kvalifikationer" som underkriterier. Nævnet fastslog, at et underkriterium kun er egnet, hvis det har relation til oplysninger, som tilbudsgiverne skal inkludere i tilbuddet; kravet om håndværksmæssige kvalifikationer angår tilbudsgiverens generelle egnethed og er derfor et udvælgelseskriterium. Da pris dermed var det eneste reelle kriterium, skulle tildelingskriteriet have været laveste bud – og forhandling med samtlige bydende om besparelsesforslag var i strid med [§ 10](#). Samme sondring blev anvendt i [2011-0024530](#), hvor Faaborg Menighedsråd havde brugt "dokumenteret erfaring for firmaet med lignende opgaver" som underkriterium ved restaureringen af Klokketårnet.

Ved **laveste pris** må intet andet end prisen – eventuelt korrigeret for prissatte forbehold – inddrages. I [04-97.878](#) havde et boligselskab tildelt en fjernvarmeentreprise til den næstlavestbydende, fordi denne tilbød færdiggørelse tre måneder tidligere uden meromkostning, og selskabet værdisatte fordelene til 250.000-300.000 kr. Nævnet fastslog, at dette var i strid med [§ 8, stk. 1, nr. 1](#) – en tidsmæssig fordel kan kun tillægges vægt, hvis tildelingskriteriet er økonomisk mest fordelagtige bud med tid som angivet underkriterium.

Endelig er klausuler om **frit valg** uforenelige med [§ 8](#). I [03-222.127](#) fandt nævnet det i strid med [§ 8, stk. 1](#), at bygherren i udbudsmaterialet forbeholdt sig "ret til frit at vælge mellem de indkomne tilbud", og i [2005-0003973](#) var Bjerringbro Kommunes forbehold om "ret til at forkaste alle tilbud" i strid med [§ 8, stk. 1 og 2](#). I [04-123.142](#) tilføjede nævnet, at en sådan ulovlig valgfrihedsklausul ikke i sig selv er en tilstrækkelig alvorlig fejl til at berettigede annullation – menighedsrådet skulle blot have undladt at anvende den.

|         |                                                                                                                                                                   |                                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| LOV     | <a href="#">Tilbudsloven § 8, stk. 1, 2</a>                                                                                                                       | <a href="#">Tilbudsloven § 10</a> |
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Manglende overholdelse af forhandlingsprocedure ved udbud af restaureringsopgave                                                   | 17.04.2012                        |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over tildeling af tømrententreprise: Vurdering af forbehold og formkrav i tilbud                                             | 04.05.2006                        |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annullation af licitation for at undgå lavestbydende var usaglig                                                                   | 14.01.2005                        |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Ulovlige tildelingskriterier og forhandling med flere bydende i offentlig licitation                                               | 29.09.2004                        |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over tildeling af fjernvarmeentreprise på baggrund af 'laveste pris', hvor en tidsmæssig fordel blev inddraget i vurderingen | 13.05.2004                        |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Vildledende udbudsmateriale og ulovligt forbehold i licitation efter Tilbudsloven                                                  | 22.03.2004                        |

## § 6 Forkastelse efter § 8, stk. 3 – manglende gennemførelsessevne og unormalt lave bud

[Tilbudslovens § 8, stk. 3](#) giver udbyderen adgang til at forkaste et tilbud, "såfremt det findes overvejende sandsynligt, at den bydende er ude af stand til at gennemføre arbejdet i tilfredsstillende kvalitet, på hensigtsmæssig og forsvarlig måde og i rette tid". En tilsvarende regel gælder ved underhåndsbud, jf. [§ 12, stk. 6](#).

Forarbejderne afgrænser bestemmelsen snævert:

*"Bestemmelsen har samme funktion som udbudsdirektivets artikel 55 om unormalt lave bud. Der er tale om en undtagelse fra udgangspunktet om, at ordren skal tildeles det bedste tilbud. Bestemmelsen skal derfor fortolkes indskrænkende. Bestemmelsen kan ikke bruges til at tage en tidligere foretaget udvælgelse af tilbudsgiverne op til*

*revurdering [...] Den foreslåede (og gældende) § 8, stk. 3, kan således alene anvendes på forhold, som udbyderen ikke burde have taget stilling til ved udvælgelsen af tilbudsgiverne."*

På den ene side af linjen ligger [2011-0023768](#). Ringkøbing-Skjern Kommune forkastede det laveste bud på en ny genbrugsplads fra et under et år gammelt selskab, der hverken kunne fremlægge regnskaber, afsluttede referencer, navngivne nøglemedarbejdere eller underentreprenører, og som ikke ville fremlægge en bankforhåndstilkendegivelse om sikkerhedsstillelse. Nævnet fastslog, at en ordregiver – selv uden at have fastsat mindstekrav til egnethed i udbudsmaterialet, jf. [§ 6](#) – ikke er afskåret fra at indhente supplerende oplysninger for at vurdere, om lavestbydende reelt kan gennemføre opgaven, og fandt ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens skøn.

På den anden side ligger [20/00966](#). En boligorganisation afviste ved en begrænset licitation om en rammeaftale for el-arbejder det laveste tilbud som unormalt lavt, bl.a. under henvisning til timeprisen for lærlinge. Nævnet fandt, at bevisbyrden ikke var løftet, og lagde vægt på:

- at prisforskellen til det næstlaveste tilbud kun var 4 %,
- at en tilbudsgiver **har ret til at anvende strategisk prissætning**, og at en lav lærlingetimepris – selv under kostpris – ikke i sig selv beviser, at overenskomstmæssige forpligtelser vil blive misligholdt,
- at gennemgangen af de anfægtede enhedspriser ikke gav et entydigt billede, idet klagerens priser på mange poster var højere end konkurrentens,
- at det svækkede ordregiverens argumentation, at spørgsmålet om unormalt lavt tilbud først blev rejst efter klagerens indsigelse mod evalueringen.

Sammen tegner de to kendelser billedet: § 8, stk. 3, dækker den **konkret dokumenterede** tvivl om gennemførelsevne, ikke en eftertænkelsesret utilfredshed med prisniveauet. Forkastelsen skal efter [§ 14, stk. 3](#) begrundes over for den berørte tilbudsgiver efter anmodning.

|         |                                                                                                                                                                                                         |                                           |                                           |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| LOV     | <a href="#">Tilbudsloven § 8, stk. 3</a>                                                                                                                                                                | <a href="#">Tilbudsloven § 12, stk. 6</a> | <a href="#">Tilbudsloven § 14, stk. 3</a> |
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af tilbud som unormalt lavt var uberettiget<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af tilbud med laveste pris på grund af tvivl om tilbudsgivers egnethed |                                           | 26.11.2020<br>27.09.2011                  |

## Forbehold og ukonditionsmæssighed – grundlæggende elementer

### § 7 contra kapitaliserbare afvigelser

Tilbudsloven indeholder ingen udtrykkelig regel om tilbud, der afviger fra udbudsbetingelserne. Forarbejderne forklarer hvorfor – og opstiller samtidig den prøvelsesnorm, som Klagenævnet siden har anvendt:

*"Det følger af ligebehandlingsprincippet, at en udbyder ikke er berettiget til at antage et tilbud, der afviger fra grundlæggende elementer i udbudsbetingelserne, herunder fra de i udbudsbetingelserne opstillede mindstekrav, som alternative bud skal opfylde. [...] Drejer det sig om forbehold, dvs. betingelser som tilbudsgiver opstiller for at vedstå tilbudet, skal forbeholdet kunne prissættes af hensyn til sammenligningen."*

Forarbejderne tilføjer, at der normalt **ikke** er en pligt for udbyderen til at prissætte et forbehold og tage tilbuddet i betragtning, selv om afvigelsen er mindre – men at et forbehold kan være så bagatelagtigt, at udbyderen har pligt til at tage det i betragtning, og at udbyderen ikke må bruge sit skøn i strid med grundsætningerne

om proportionalitet og saglighed. Er forbeholdet forårsaget af uklarheder i udbudsmaterialet, kan udbyderen omvendt være afskåret fra at afvise tilbuddet.

**Hvad er et grundlæggende element?** Tidsplanen er det klassiske eksempel. I [2006-0007101](#) fastslog nævnet, at en fastsat tidsplan er et grundlæggende element, og at et forbehold herom gør tilbuddet ukonditionsmæssigt – "uanset om det indebærer en tidligere eller senere udførelse". I [2008-0016742](#) var formuleringen "Tidsplanen forventes at kunne overholdes. Dog forudsættes det, at bygherreafgørelser og myndighedsbehandling optimeres tidsmæssigt" et forbehold, som ikke kunne prissættes – og Universitets- og Byggestyrelsen var derfor **forpligtet** til at afvise det laveste bud på 17,65 mio. kr. Tilsvarende gælder forbehold for fællesbetingelser, jf. [99-96.266](#), hvor et "forbeholdes ret til forhandling af fællesbetingelser" ramte centrale bestemmelser om tidsplan og betalingsvilkår, og [04-173.699](#), hvor et standardforbehold om garanti begrænsede entreprenørens garantiforpligtelse og ikke kunne prissættes.

**Risikoen for uklarhed ligger hos tilbudsgiveren.** I [04-173.699](#) fastslog nævnet, at en tilbudsgiver bærer risikoen for uklare forbehold, og at bygherren derfor kunne fortolke en generel henvisning til Danske Entreprenørers standardforbehold som også omfattende de punkter, udbudsmaterialet udtrykkeligt afviste. I [2009-0020087](#) var et selvstændigt punkt med ordlyden "og AB 92" nærliggende at forstå som et forbehold mod de fravigelser fra AB 92, udbudsbetingelserne indeholdt – men kommunen tilsidesatte samtidig ligebehandlingsprincippet ved at tildele en anden entreprise til en tilbudsgiver med præcis det samme forbudte standardforbehold. Og i [25/05405](#) understregede nævnet, at »tveetydige angivelser som uklare formuleringer skulle behandles som forbehold«, og at det er uden betydning, om tilbudsgiveren selv kalder afvigelsen et forbehold eller placerer den uden for feltet »Eventuelle forbehold«.

**Hvad er ikke grundlæggende?** I [18/08691](#) var et forbehold over for kravet om insitustøbt jernbeton til sikkerhedsbassiner hverken et mindstekrav eller et grundlæggende element, og udløste derfor ikke afvisningspligt. I [04-244.336](#) fandt nævnet, at manglende enhedspriser på enkelte poster ikke var forbehold vedrørende grundlæggende elementer – kommunen kunne lovligt have prissat dem for at gøre tilbuddene sammenlignelige.

## LOV

Tilbudsloven § 2, stk. 3

Tilbudsloven § 9, stk. 1

## PRAKSIS

|                                                                                                                                                     |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Ringsted Forsynings tilbagekaldelse af tildelingsbeslutning og kapitalisering af forbehold i udbud om pumpestationer | 02.03.2026 |
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over evaluering af tilbud i udbud af totalentreprise for spildevandssystem                                     | 21.02.2019 |
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af tilbud på grund af forbehold for AB 92 og standardforbehold                                             | 12.01.2010 |
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af tilbud på grund af formulering om tidsplan anset som forbehold                                          | 16.12.2008 |
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Udbud af tagrenovering: Forbehold for tidsplan og adskillige procedurefejl                                           | 19.03.2007 |
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annulation af licitation på grund af usaglig og ukorrekt begrundelse fra kommune                                     | 18.04.2005 |
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af tilbud på grund af forbehold ved udbud af fængselsbyggeri                                               | 26.11.2004 |
| <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Forbehold om forhandling af fællesbetingelser medførte afvisning af tilbud                                           | 10.06.1999 |

## § 8 Kapitalisering af forbehold – kravet om sikker og saglig prissætning

Når et forbehold ikke rammer et grundlæggende element, må udbyderen kun antage tilbuddet, hvis forbeholdet kan prissættes, så tilbuddene bliver sammenlignelige, og så tilbudsgiveren ikke opnår en uberettiget fordel. Klagenævnets ledende afgørelse er [02-228.552](#). Vejle Kommune havde ved en offentlig licitation om ombygning af et plejehjem prissat to forbehold – om asbestfrihed og om maksimalt to måneders el-opvarmning – til i alt 36.150 kr. Nævnet opstillede to krav:

1. **Sikkerhedskravet:** prissætningen skal ske således, at det arbejde, forbeholdet angår, med sikkerhed kan udføres for det prissatte beløb. Er en sikker prissætning ikke mulig, **skal** tilbuddet afvises.
2. **Grundlagskravet:** prissætningen skal baseres på oplysningerne i licitationsbetingelserne – ikke på ordregivers eventuelle senere viden om, at arbejdets omfang er mindre end beskrevet.

Kommunen havde brudt begge: prissætningen byggede på et skøn over arbejdets omfang, udelod sternbeklædninger fra asbestberegningen og forudsatte en etapevis nedlukning af varmeanlægget i modstrid med udbudsmaterialet. Da en sikker prissætning ikke var mulig, havde kommunen pligt til at afvise tilbuddet.

Hvor prissætningen derimod er forsvarlig, holder den. Den mest udførlige nyere kendelse er [23/01503](#) om Kerteminde Kommunes offentlige licitation efter tilbudsloven om et "Vandlaboratorie" på Kerteminde Havn. Det vindende tilbud indeholdt to forbehold: at råjordsarbejder kun var kalkuleret for forurenede jord i klasse 1, og et generelt forbehold om tidsfristforlængelse som følge af COVID-19 og krigen i Ukraine. Kommunen kapitaliserede jordforbeholdet med 100 kr. pr. m<sup>3</sup>, i alt 70.000 kr., og prissatte force majeure-forbeholdet til 0 kr. Nævnet fandt, at jordforbeholdet ikke angik et grundlæggende element, at kapitaliseringen var sagligt begrundet og tilstrækkelig til at eliminere fordelene, og at ligebehandling og gennemsigtighed efter [§ 2, stk. 3](#) var overholdt for force majeure-forbeholdet, fordi kommunen forud for tilbudsafgivelsen havde meddelt **alle** potentielle tilbudsgivere, at et sådant forbehold ville blive accepteret og prissat til 0 kr. Aarsleffs tilbud var lavest også efter tillægget, og hverken annulation eller erstatning kom på tale.

Standarden for kapitaliseringens forsigtighed blev skærpet i [25/05405](#): et forbehold, der ikke vedrører et grundlæggende element, må kun behandles ved kapitalisering, hvis prissætningen sker med »en sikkerhed eller en høj grad af sikkerhed, der dækker den tillægsbetaling, som forbeholdet vil indebære for ordregiveren«. Ordregiveren kunne ikke redegøre for beregningsgrundlaget for 250.000 kr. for et betalingsplansforbehold, og havde ved et bod- og ekstraarbejdsforbehold kun indregnet 450.000-500.000 kr., selv om værste-case var opgjort til 1,5 mio. kr. – kapitaliseringen var derfor ikke tilstrækkeligt forsigtig. Kendelsen fastslår samtidig, at en ordregiver kan **tilbagekalde** en fejlagtig tildelingsbeslutning, når det følger af ligebehandlings- og gennemsigtighedsprincippet.

To praktiske pointer supplerer billedet. For det første giver tilbudsgiverens **egen** prissætning ikke ordregiveren en genvej: i [20/11820](#) havde en entreprenør ved Horsens Kommunes offentlige licitation taget forbehold om forlængelse af tidsplanen med minimum en måned og selv anført, at tilbuddet ellers skulle tillægges 200.000 kr. Nævnet fastslog, at tilbuddet var ukonditionsmæssigt, og at kommunen ikke kunne antage det ved blot at lægge beløbet til entreprisens summen; tildelingsbeslutningen blev annulleret som stridende mod [§ 2, stk. 3](#). For det andet kan kapitalisering være en **pligt**: i [2011-0024190](#) var ordregiveren "både berettiget og forpligtet" til at prissætte klagerens Dansk Byggeri-standardforbehold, der afveg fra udbudsmaterialets krav om sikkerhedsstillelse. Endelig viser [2005-0003973](#) og [04-97.878](#), at grænsedragningen mellem "bemærkning" og "forbehold" er konkret: en oplysning om, at den endelige rørplacering skulle aftales med bygherren, var ikke et forbehold, mens et forbehold om at anvende skråboring "i størst muligt omfang" var – og blev prissat til 586.638 kr.

|         |                                                                                                                                                                   |            |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Tilbudsloven § 8, stk. 1</a>                                                                                                                          |            |
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Ringsted Forsynings tilbagekaldelse af tildelingsbeslutning og kapitalisering af forbehold i udbud om pumpestationer               | 02.03.2026 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over tildeling af kontrakt til entreprenør med forbehold i tilbud                                                            | 13.04.2023 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annullering af tildelingsbeslutning grundet ukonditionsmæssigt tilbud med forbehold for tidsplan                                   | 15.03.2021 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Anvendelse af lodtrækning og 'omvendt licitation' i udbud af domicilbyggeri                                                        | 16.12.2011 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over tildeling af tømrerentreprise: Vurdering af forbehold og formkrav i tilbud                                              | 04.05.2006 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over tildeling af fjernvarmeentreprise på baggrund af 'laveste pris', hvor en tidsmæssig fordel blev inddraget i vurderingen | 13.05.2004 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Vejle Kommunes prissætning af forbehold i udbud var i strid med tilbudsloven                                                       | 12.08.2003 |

## § 9 Forhandlingsforbuddet: § 10 ved laveste pris og § 11 ved økonomisk mest fordelagtige bud

Tilbudsloven adskiller sig fra EU-udbudsreglerne ved at tillade forhandling efter licitationen – men inden for skarpe rammer. [§ 10](#) lyder ubetinget: "Når kriteriet for tildeling af ordren er laveste pris, kan udbyderen kun forhandle med lavestbydende." Forarbejderne bemærker blot, at "de hidtidige regler for forhandling i forbindelse med priskonkurrencer foreslås opretholdt".

Ved økonomisk mest fordelagtige bud kan udbyderen efter [§ 11, stk. 1](#) forhandle med højst tre tilbudsgivere – dem, der ud fra de vægtede eller prioriterede underkriterier har afgivet de bedste tilbud – "medmindre der i udbudsbetingelserne er givet afkald herpå". [§ 11, stk. 2](#) kræver, at proceduren tilkendes gives senest ved forhandlingernes begyndelse, [stk. 3](#) kræver ligebehandling og forbyder at give oplysninger om andres løsninger eller priser ud over det, der allerede er offentliggjort ved tilbudsåbningen, og [stk. 4](#) forbyder, at forhandlingerne fører til, at opgavens karakter ændres væsentligt, eller at tildelingskriterierne – herunder vægtningen – ændres. De almindelige bemærkninger forklarer loftet på tre: det skulle "styrke konkurrencen i forbindelse med selve licitationen, fordi tilbudsgiverne kun vil blive inviteret til forhandlinger, hvis deres bud er mellem de 3 bedste".

Praksis er kompromisløs. I [04-108.568](#) blev det at anmode **samtlig**e konditionsmæssige bydende om besparelsesforslag anset for en overtrædelse af [§ 10](#), fordi pris reelt var det eneste gyldige kriterium. I [02-107.630](#) fandt nævnet ligeledes ulovlig forhandling og forskelsbehandling ved en slamafvandingsentreprise, jf. [§ 11](#) og ligebehandlingsprincippet.

Et **afkald** på forhandlingsretten er uigenkaldeligt. I [2013-0034726](#) havde Ringkøbing-Skjern Vand A/S i en begrænset licitation skrevet, at "På grundlag heraf gennemføres forhandling med én af tilbudsgiverne". Da tilbuddene lå tæt, valgte selskabet alligevel at forhandle med tre. Nævnet fastslog med henvisning til forarbejderne, at en ordregiver ikke efterfølgende kan ændre en sådan tilkendegivelse om afkald, og at det var uden betydning, om tilbudsgiverne havde accepteret eller deltaget i forhandlingerne – selskabet var bundet af sit oprindelige afkald og havde overtrådt [§ 11, stk. 1](#).

Procedurekravene i [§ 11, stk. 2 og 3](#), håndhæves selvstændigt. I [2011-0024530](#) havde Faaborg Menighedsråd hverken oplyst de udvalgte tilbudsgivere om forhandlingsproceduren eller kunnet dokumentere, at alle blev behandlet ens – hvilket skabte risiko for, at den vindende tilbudsgiver havde fået kendskab til klagerens priser

og kunne justere sig marginalt under. Klagen blev dog ikke taget til følge, fordi nævnet ikke kunne erstatte menighedsrådets skøn ved vurderingen af, hvilket tilbud der reelt var det økonomisk mest fordelagtige.

Forhandlingsforbuddet gælder også kontakt om forbehold efter tilbudsfristen: i [04-173.699](#) kritiserede nævnet direktoratet for at have kontaktet klageren om et forbehold efter fristens udløb, og i [2005-0003973](#) blev det anset for en overtrædelse af forhandlingsforbuddet at forhandle et forbehold bort med den lavestbydende efterfølgende.

Endelig fastlagde [2005-0002499](#) konsekvensen af forhandlinger, der bryder sammen. Efter et forhandlingsmøde uden enighed indgik Faber Invest I/S samme dag kontrakt med den næstlavestbydende under henvisning til, at lavestbydende havde trukket sit tilbud tilbage. Nævnet fastslog, at bevisbyrden for en tilbagekaldelse påhviler udbyderen, at den ikke var løftet, og at der derfor forelå overtrædelse af både § 10 og § 8, stk. 1. Nævnets ledesætning:

*Hvis en ordregiver ikke kan opnå enighed med lavestbydende under forhandlinger, skal kontrakten som udgangspunkt tildeles på baggrund af det oprindelige tilbud, medmindre der er saglig grund til at annullere hele licitationen.*

Som modvægt til forhandlingsadgangen sikrer [§ 3, stk. 3](#), at en tilbudsgiver, der ikke indbydes til forhandlinger eller fravælges undervejs, frigøres fra sit tilbud uanset vedståelsesfristen, så snart beslutningen er meddelt – og [§ 15, stk. 2](#) pålægger udbyderen at underrette og begrunde over for de ikke-inviterede senest samtidig med, at forhandlingerne indledes.

LOV

[Tilbudsloven § 3, stk. 3](#)[Tilbudsloven § 10](#)[Tilbudsloven § 11, stk. 1-4](#)[Tilbudsloven § 15, stk. 2](#)

|         |                                                                                                                                  |            |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Ulovlig forhandling med flere tilbudsgivere i strid med udbudsbetingelserne                       | 29.10.2013 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Manglende overholdelse af forhandlingsprocedure ved udbud af restaureringsopgave                  | 17.04.2012 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over tildeling af tømrerentreprise: Vurdering af forbehold og formkrav i tilbud             | 04.05.2006 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over tildeling af kontrakt til næstlavestbydende efter uenighed om tilbagerækning af tilbud | 20.12.2005 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af tilbud på grund af forbehold ved udbud af fængselsbyggeri                            | 26.11.2004 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Ulovlige tildelingskriterier og forhandling med flere bydende i offentlig licitation              | 29.09.2004 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afgørelse om ulovlig forhandling og forskelsbehandling i udbud af slamafvandsningsentreprise      | 06.02.2003 |

## § 10 Tilbudsfrist, vedståelsesfrist og tilbudsåbning

[Tilbudslovens § 3, stk. 1](#) kræver, at udbudsbetingelserne angiver fristen for modtagelse af tilbud, og at fristen er lang nok til at give rimelig tid til at afgive tilbud. [§ 3, stk. 2](#) fastsætter en **vedståelsesfrist på 40 arbejdsdage**, medmindre andet er angivet i udbudsmaterialet. De almindelige bemærkninger til den oprindelige lov konstaterede, at fristen ikke havde virket uniformerende: en vedståelsesfrist indebærer, at tilbudsgivere må holde ressourcer i beredskab, og både kortere og længere frister anvendes i praksis. Efter [§ 5](#) skal tilbud ved en licitation være skriftlige og kan afgives elektronisk, medmindre udbyderen har udelukket det.

Åbningen af licitationsbuddene har traditionelt været reguleret af § 7: tilbuddene åbnes på licitationsstedet på et forud fastsat tidspunkt, og de bydende er berettiget til at være til stede og til at blive bekendt med budsummer og eventuelle forbehold. **Vær opmærksom på, at bestemmelsen er flyttet:** ved lov nr. 884 af 21. juni 2022 blev § 7 nyaffattet som en bestemmelse om **oplæringskrav**, og reglen om tilbudsåbning og adgang til budsummer og forbehold blev indsat som en ny § 7 a med overskriften "Adgang til visse oplysninger i forbindelse med åbning af tilbud". Ændringerne trådte i kraft 1. juli 2022, men er endnu ikke rullet ind i den konsoliderede lovbekendtgørelse. Nyere kendelser henviser derfor til § 7 a – f.eks. 23/01503. Samme lov indsatte et nyt kapitel om bemyndigelsesbestemmelser med en ny § 16, der giver erhvervsministeren hjemmel til at fastsætte regler om, at ordregivere, som ikke inddrager miljø- eller klimahensyn, skal oplyse baggrunden herfor i udbudsmaterialet.

Åbningsreglen er håndhævet konsekvent. I 03-134.362 udsatte Vejle Amts projektleder åbningen af buddene på en omfartsvej med 15 minutter efter et telefonopkald fra en tilbudsgiver, der sad fast i trafikken; beskeden blev givet kl. 11.02, dvs. efter fristen kl. 11.00. Den forsinkede tilbudsgiver viste sig at være lavestbydende og fik kontrakten. Nævnet fastslog, at der ikke i tilbudsloven er hjemmel til at tage tilbud i betragtning, som er indleveret efter den fastsatte frist, og at MT Højgaard havde opnået en uberettiget fordel både i forhold til dem, der overholdt fristen, og i forhold til potentielle tilbudsgivere, der måtte have afstået fra at byde på grund af forsinkelse. Tilsvarende i 02-137.810, hvor en anmodning fra en enkelt tilbudsgiver ikke var saglig grund til at udsætte licitationen med en dag.

At tilbud faktisk skal **åbnes samtidig** blev slået fast i 2010-0022635: flere rettidigt indleverede tilbud lå glemt i rådgiverens taske i licitationslokalet og blev først gennemgået 13 dage senere, hvorved en anden tilbudsgiver viste sig at være lavest. Nævnet konstaterede en overtrædelse af § 7, 1. pkt., men annullerede ikke den nye tildelingsbeslutning, fordi ordregiveren netop havde tilbagekaldt den oprindelige beslutning for at rette fejlen og træffe en ny beslutning på grundlag af samtlige rettidigt indkomne tilbud.

| LOV     | <a href="#">Tilbudsloven § 3, stk. 1, 2</a>                                                                                           | <a href="#">Tilbudsloven § 5</a> | <a href="#">Tilbudsloven § 7</a> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over tildeling af kontrakt til entreprenør med forbehold i tilbud                                |                                  |                                  |
|         | 13.04.2023                                                                                                                            |                                  |                                  |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Manglende åbning af rettidigt tilbud ved licitation førte ikke til annullation af tildelingsbeslutning |                                  |                                  |
|         | 12.04.2011                                                                                                                            |                                  |                                  |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Udsættelse af tilbudsåbning efter fristens udløb var i strid med Tilbudsloven                          |                                  |                                  |
|         | 21.11.2003                                                                                                                            |                                  |                                  |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Ulovlig udsættelse af licitation og accept af tilbud med dekort i strid med ligebehandlingsprincippet  |                                  |                                  |
|         | 27.05.2003                                                                                                                            |                                  |                                  |

## § 11 Annullation af licitationen – saglighed og korrekt begrundelse

Adgangen til at annullere er forudsat i indledningen til § 8, stk. 1 ("Medmindre udbyderen annullerer licitationen..."), men begrænses af ligebehandlings- og gennemsigtighedsprincippet i § 2, stk. 3 og af begrundelsespligten i § 14, stk. 1. (*I kendelser efter 2001-loven optræder de tilsvarende krav som § 6, stk. 1, henholdsvis § 12, stk. 1.*)

**Usaglig annullation.** Den mest markante kendelse er 04-123.142. Menighedsrådet i Ølstykke Sogn havde betænkeligheder ved en bestemt entreprenørs økonomi og indsatte derfor en klausul om frit valg i udbudsmaterialet. Da netop denne entreprenør blev lavestbydende, annullerede menighedsrådet licitationen med den officielle begrundelse, at "formuleringen omkring bedømmelse af tilbud er i strid med tilbudsloven", og iværksatte dagen efter en ny licitation uden klageren. Nævnet fandt det godtgjort, at **det eneste formål** var at undgå at kontrahere med lavestbydende, hvilket ikke er en saglig begrundelse. De formelle fejl var ikke

den reelle årsag og kunne derfor ikke bruges som efterrationalisering. Interessant nok fandt nævnet dog, at menighedsrådet undtagelsesvis var berettiget til at udelade klageren fra den nye licitation, fordi oplysningerne om klagerens økonomiske og ledelsesmæssige problemer efterfølgende blev bekræftet og ville have berettiget en udelukkelse fra starten.

**Urigtig begrundelse.** I [04-244.336](#) annullerede Århus Kommune en murerentreprise på Vestergårdskolen med begrundelsen "grundet forhold i billigste bydendes bud", mens den reelle årsag var, at alle tilbud efter kommunens opfattelse overskred de økonomiske rammer. Nævnet fastslog, at ordregiveren har pligt til at give den **korrekte** begrundelse hurtigst muligt, og at kommunen desuden manglede saglig grund, da det ikke var godtgjort, at projektet ikke kunne gennemføres inden for budgettet – et argument, der blev yderligere undermineret af, at kommunen i den efterfølgende licitation accepterede en højere pris for en mindre entreprise.

**Manglende begrundelse.** I [2007-0013739](#) accepterede nævnet, at Hjørring Vandselskab sagligt kunne annullere en begrænset licitation om en kloakeringsentreprise, fordi tilbudslisten var opbygget, så prisen for en alternativ løsning blev lagt sammen med hovedløsningen, og det derfor ikke kunne aflæses, hvem der var billigst på den primært udbudte ydelse. Selskabet blev alligevel dømt for at have overtrådt § 14, stk. 1, fordi annulationen ikke var begrundet skriftligt, og selskabet ikke kunne løfte bevisbyrden for, at en fyldestgørende mundtlig begrundelse var givet til alle tilbudsgivere.

**Saglig annulation.** Adgangen er reel, når fejlen ligger i udbudsgrundlaget. I [2011-0024479](#) annullerede Kolding Kommune en offentlig licitation om en multibane efter 19 tilbud, fordi kravspecifikationen ikke fastsatte mindstekrav til lagtykkelser, asfaltkvalitet og materialevalg, og tilbuddene derfor ikke var sammenlignelige. Nævnet fastslog, at licitationen efter sit indhold var omfattet af tilbudsloven, og at ønsket om at udarbejde en mere præcis kravspecifikation var en gyldig og ikke-usaglig annulationsgrund.

**Grænsen for skønnet.** Selv om ordregiveren har en vid adgang til at annullere, må begrundelsen ikke bestå i en uunderbygget formodning om, at et **konditionsmæssigt** tilbud alligevel ikke kan opfyldes. Det følger af [2006-0009370](#), hvor Silkeborg Kommune annullerede et rengøringsudbud, fordi byrådet fandt det vindende tilbuds timeforbrug urealistisk lavt, selv om kommunen selv havde verificeret, at tilbuddet opfyldte samtlige krav. Nævnet fastslog, at en annulation som udgangspunkt ikke kræver særligt vægtige grunde, men at det er i strid med ligebehandlingsprincippet at annullere på grundlag af uunderbyggede formodninger, efter at et tilbud er konstateret konditionsmæssigt.

| LOV     | <a href="#">Tilbudsloven § 2, stk. 3</a>                                                                                                         | <a href="#">Tilbudsloven § 8, stk. 1</a> | <a href="#">Tilbudsloven § 14, stk. 1</a> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annullering af udbud på grund af ufyldstgørende kravspecifikation var sagligt begrundet                           |                                          |                                           |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annulation af licitation på grund af fejl i tilbudsliste anset for saglig                                         |                                          |                                           |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annulation af udbud på baggrund af formodninger om manglende opfyldelse var i strid med ligebehandlingsprincippet |                                          |                                           |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annulation af licitation på grund af usaglig og ukorrekt begrundelse fra kommune                                  |                                          |                                           |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annulation af licitation for at undgå lavestbydende var usaglig                                                   |                                          |                                           |
|         |                                                                                                                                                  |                                          |                                           |

## § 12 Underretning og begrundelse over for forbigåede tilbudsgivere (§§ 14-15)

**Tilbudslovens § 14, stk. 1** pålægger udbyderen "hurtigst muligt" at underrette alle, der har afgivet et licitationsbud eller et underhåndsbud, om afgørelsen vedrørende ordretildelingen – "herunder i givet fald begrundelsen for at annullere en licitation eller indhente underhåndsbud". Ved begrænset licitation med prækvalifikation skal ansøgere underrettes hurtigst muligt om resultatet, og en forbigået ansøger skal efter anmodning have begrundelsen, jf. **§ 14, stk. 2**. Efter **§ 14, stk. 3** skal en forkastelse efter § 8, stk. 3, eller § 12, stk. 6, begrundes efter anmodning.

**§ 15** skærper kravene ved kvalitetskonkurrencer: udbyderen skal **af egen drift** underrette og begrunde over for dem, der ikke inviteres til forhandlinger (**stk. 2**), og efter forhandlingernes afslutning oplyse forhandlingsparterne om det antagne tilbuds egenskaber og relative fordele (**stk. 3**). Har der ikke været forhandlinger, eller er tilbuddene indhentet ved underhåndsbud, gælder samme oplysningspligt efter anmodning (**stk. 4**).

Baggrunden fremgår klart af de almindelige bemærkninger, der byggede på en undersøgelse af lovens virkninger:

*"Det fremgår af GfK-undersøgelsen, at der fra tilbudsgiversiden er en udbredt kritik af de begrundelser, som udbydere giver forbigåede tilbudsgivere. [...] Mange tilbudsgivere afholder sig imidlertid fra at anmode om en begrundelse, fordi de frygter at blive betragtet som vanskelige og holdt ude fra kommende licitationer."*

Bemærkningerne peger samtidig på, hvorfor problemet er størst ved kvalitetskonkurrencer: "Ved priskonkurrencer er det lettere for tilbudsgivere at kontrollere, at opgaven går til den tilbudsgiver, der har afgivet det bedste bud: Prisen, der er det eneste konkurrenceparameter, bliver læst op, og der kan kun forhandles med den lavestbydende."

I praksis behandles pligten som en selvstændig overtrædelse, også hvor selve tildelingen står ved magt. I [2006-0007101](#) konstaterede nævnet, at Hedensted Kommune både havde tilsidesat § 14, stk. 1, ved ikke hurtigst muligt at underrette de øvrige tilbudsgivere, og § 14, stk. 3, ved ikke at give en tilstrækkelig begrundelse for at anse klagerens tilbud for ukonditionsmæssigt – men tildelingsbeslutningen blev ikke annulleret, fordi klagerens eget tilbud var ukonditionsmæssigt. I [2007-0013739](#) blev bevisbyrden for, at der var givet en fyldestgørende mundtlig begrundelse, lagt på ordregiveren.

At "hurtigst muligt" skal tages bogstaveligt, illustreres af [2008-0017705](#), hvor Fødevarestyrelsen underrettede den vindende tilbudsgiver den 18. september 2008, men først de to øvrige fem dage senere. Nævnet fandt, at det ikke levede op til kravet – kendelsen angik dog den dagældende **§ 15 d, stk. 1** i lovens annonceringsafsnit, som senere er ophævet (se sidste sektion).

Adgangen til oplysninger om det vindende tilbud understøttes af den almindelige forvaltningsret og offentlighedsloven. Klagenævnet gav således i sin egen aktindsigtspraksis fuld aktindsigt i annullerede tilbudspriser, fordi de netop var vurderet som ikke-konkurrencedygtige, og der derfor ikke var nærliggende risiko for skade ved et fremtidigt udbud.

|         |                                                                                                                 |                                             |            |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Tilbudsloven § 14, stk. 1-3</a>                                                                     | <a href="#">Tilbudsloven § 15, stk. 2-4</a> |            |
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Forsinket underretning til forbigåede tilbudsgivere var i strid med tilbudsloven |                                             | 09.02.2009 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Annullation af licitation på grund af fejl i tilbudsliste anset for saglig       |                                             | 23.11.2007 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Udbud af tagrenovering: Forbehold for tidsplan og adskillige procedurefejl       |                                             | 19.03.2007 |

## Erstatning: positiv opfyldelsesinteresse contra negativ

### § 13 kontraktinteresse

Klagenævnet for Udbud kan tilkende erstatning efter dansk rets almindelige erstatningsregler. Praksis under tilbudsloven viser et fast tosporet mønster.

**Positiv opfyldelsesinteresse forudsætter årsagssammenhæng.** Ved tildelingskriteriet laveste pris er dette normalt opfyldt for lavestbydende. I [2005-0002499](#) fastslog nævnet, at overtrædelserne af § 6, stk. 1, § 8, stk. 1 og § 10 var ansvarspådragende, og at klageren – som lavestbydende ved et laveste pris-kriterium – havde krav på erstatning for positiv opfyldelsesinteresse. Nævnet afviste dog klagerens beregningsmetode og fastslog, at der ved opgørelsen skal foretages fradrag for **både faste udgifter og den sparede risiko** ved ikke at skulle udføre arbejdet; erstatningen blev skønsmæssigt fastsat til 50.000 kr. mod et krav på 254.361 kr. Tilsvarende tilkendte nævnet i [03-200.050](#) erstatning for positiv opfyldelsesinteresse efter overtrædelser af tilbudslovens regler om tildelingskriterier og forhandling (§ 8, stk. 2, og § 11, stk. 1).

**Bevisbyrden for tabet ligger hos klageren.** I [03-248.871](#) fandt nævnet, at boligforeningen havde handlet erstatningspådragende og var forpligtet til at tildele kontrakten til klageren som lavestbydende – men frifandt alligevel, fordi klagerens opgørelse af en mistet fortjeneste på 29,4 % af budsummen alene byggede på udokumenterede gennemsnitstal, fordi tabsbegrænsningspligten ikke var sandsynliggjort, og fordi klageren trods opfordring ikke havde opgjort et alternativt krav på negativ kontraktinteresse.

**Negativ kontraktinteresse som subsidær udvej.** [04-244.336](#) er hovedeksemplet. Efter den usaglige annullation af murerentreprisen på Vestergårdsskolen krævede den forbigåede entreprenør primært 3.059.771 kr. i positiv opfyldelsesinteresse, subsidiært 361.705,50 kr. i negativ kontraktinteresse. Nævnet afviste det primære krav, fordi det ikke var sandsynliggjort, at klageren ville have vundet – en anden byder var billigere. Derimod var klageren berettiget til erstatning for de forgæves afholdte tilbudsomkostninger, og nævnet **afviste udtrykkeligt** kommunens argument om, at klageren skulle bevise, at han ville have undladt at byde, hvis han havde kendt til den ulovlige annullation. Da klageren deltog i den fornyede licitation og kunne genbruge dele af materialet, blev erstatningen skønsmæssigt fastsat til 20.000 kr. med procesrente, hertil 20.000 kr. i sagsomkostninger.

**Fejl uden tab giver intet.** I [2010-0022635](#) blev kravet om positiv opfyldelsesinteresse afvist, selv om nævnet i sagens første kendelse havde konstateret en overtrædelse af § 7 om åbning af tilbud – ordregiveren havde jo netop rettet fejlen og tildelt til den, der reelt var lavest.

**Nyere praksis (udbudsloven) med samme metode.** I [17/01451](#) fastslog nævnet, at bevisbyrden for, at ordregiveren i stedet ville have annulleret udbuddet frem for at tildele til den eneste tilbageværende konditions-mæssige tilbudsgiver, påhviler **ordregiveren**; den var ikke løftet, og erstatningen for positiv opfyldelsesinteresse blev skønsmæssigt fastsat til 1.000.000 kr. mod et krav på 7.675.000 kr., bl.a. under hensyn til usikkerheden om dækningsbidraget og til, at klageren blev frigjort for projektets gennemførelsesrisiko. Omvendt i [25/01946](#), hvor både det primære krav på 9.681.780 kr. og det subsidiære krav på 18.156,25 kr. i tilbudsomkostninger blev afvist: der forelå intet tab af positiv interesse, fordi et uklart referencekrav gjorde en lovlig tildeling umulig, og der manglede årsagssammenhæng til tilbudsomkostningerne, fordi klagerens eget tilbud under alle omstændigheder ville være blevet afvist som ukonditions-mæssigt.

Nævnets kendelser om erstatning kan indbringes for domstolene, jf. [lov om Klagenævnet for Udbud § 8, stk. 2](#).



|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                             |                                   |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| LOV     | <a href="#">Lov om Klagenævnet for Udbud § 8, stk. 2</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <a href="#">Tilbudsloven § 8, stk. 1, 2</a> | <a href="#">Tilbudsloven § 10</a> |
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Vognmand Andreas R. Søborg A/S mod Odsherred Kommune: 03.03.2026<br>Erstatningskrav afvist trods udbudsretlig overtrædelse<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Erstatning efter annulleret tildelingsbeslutning i udbudssag 25.06.2019<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Krav om erstatning for positiv opfyldelsesinteresse afvist trods overtrædelse af tilbudsloven 07.09.2011<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Erstatning for tabt fortjeneste efter ulovlig tildeling af kontrakt til en anden tilbudsgiver 28.04.2006<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Erstatning for uberettiget annullation af licitation efter Tilbudsloven 30.09.2005<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af erstatningskrav på grund af manglende dokumentation for tab trods konstaterede udbudsfejl 01.11.2004<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Erstatning for positiv opfyldelsesinteresse efter overtrædelse af Tilbudsloven 13.09.2004 |                                             |                                   |

## Lovens udvikling – fra licitationsloven til udbudsloven, og L 113 (2026)

Tilbudsloven har en lang forhistorie i den danske licitationsregulering. Reglerne om bygherrens udbud, entreprenørens tilbud og licitation har været behandlet i AB-systemet siden AB 1951 og AB 72 – se [betænkning nr. 620/1971 om revision af Almindelige Betingelser for Arbejder og Leverancer](#), hvis kapitel 2 netop indeholder §§ 2-3 om bygherrens udbud og entreprenørens tilbud og licitation. AB 92 blev udarbejdet i [betænkning nr. 1246/1993](#), der bl.a. peger på, at fravigelser, ensidige fortolkninger og overflødige omskrivninger af AB gennem standardforbehold, særlige betingelser og fællesbetingelser "bør undgås" – en advarsel, der genfindes direkte i Klagenævnets forbeholdspraksis. Det nuværende AB-system (AB 18, ABT 18 og ABR 18) hviler på [betænkning nr. 1570/2018 om almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed](#).

Selve tilbudsloven trådte i stedet for licitationsloven i september 2001. Formålet fremgår af de almindelige bemærkninger til den gældende lov:

*"Tilbudsloven har til formål at bidrage til et effektivt byggeri ved at fremme konkurrencen om offentlige eller offentligt støttede bygge- og anlægskontrakter, der ikke er omfattet af EU-udbudsdirektiverne, og at åbne markedet for nye virksomheder, herunder at sikre fairness og ligebehandling."*

Den nugældende affattelse blev gennemført ved lovforslag L 42 (folketingsåret 2004/05), efter at en GfK-undersøgelse havde vist, at de nye forhandlingsregler skærpede konkurrencen, men også øgede tilbudsgivernes ressourceforbrug. Reformens tre hovedgreb var loftet på tre forhandlingspartnere, forhøjelsen af underhåndsbudstærsklen fra 2 til 3 mio. kr. og en styrket begrundelsespligt. Bemærkningerne præciserer også lovens EU-retlige placering:

*"Lovforslaget regulerer offentlige bygge- og anlægskontrakter under udbudsdirektivernes tærskelværdi. Der er sammenfald mellem en række bestemmelser og begreber i loven og i udbudsdirektivet. Det kan således lette forståelsen af tilbudsloven, at Klagenævnets praksis vedrørende direktiverne i vid udstrækning kan overføres på tilbudsloven."*

Det er præcis derfor, kendelser afsagt under EU-udbudsreglerne – som [99-96.266](#), [04-173.699](#) og [2009-0020087](#) – er retningsgivende også for licitationer efter tilbudsloven. Under tærskelværdien gælder desuden EUF-traktatens principper om ligebehandling og gennemsigtighed, når kontrakten skønnes at have

klar grænseoverskridende interesse, jf. [artikel 18 i TEUF](#) og EU-Domstolens praksis; over tærskelværdien gælder [udbudsdirektivet 2014/24/EU](#) og udbudsloven.

## Lovens ændringshistorik i store træk:

| År   | Ændring                                      | Virkning                                                                                                                                                                                                           |
|------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2011 | <a href="#">lov nr. 618 af 14. juni 2011</a> | Kapitel 7 om Klagenævnets kompetence ophæves, idet indholdet flyttes til lov om håndhævelse af udbudsreglerne                                                                                                      |
| 2013 | Ændringslov af 19. december 2012             | Annonceringspligten for bilag II B-tjenesteydelser ophæves; kommunale opgaver for andre offentlige myndigheder undtages                                                                                            |
| 2016 | Udbudsloven (L 19) § 198                     | Lovens <b>afsnit II om annoncering ophæves</b> ; loven omdøbes til "lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren" og regulerer herefter <b>alene bygge- og anlægskontrakter under EU-tærskelværdien</b> |
| 2022 | <a href="#">lov nr. 884 af 21. juni 2022</a> | § 7 nyaffattes som <b>oplæringskrav</b> ; ny § 7 a om tilbudsåbning og adgang til budsummer og forbehold; ny § 16 med bemyndigelse om miljø- og klimahensyn                                                        |

Omdøbningen i 2016 blev begrundet direkte i forarbejderne: "Med ophævelsen af afsnit II, jf. § 198, nr. 11, regulerer loven alene ordregiverens indgåelse af bygge- og anlægskontrakter under EU-tærskelværdierne." Det betyder, at kendelser om tilbudslovens tidligere §§ 15 a-15 d om annoncering af vare- og tjenesteydelsesktrakter – som [2008-0017705](#) – ikke længere har direkte hjemmelsmæssig relevans, men fortsat illustrerer standarden for "hurtigst muligt".

**Kommende ophævelse.** Ved lovforslag L 113, fremsat 18. februar 2026 af erhvervsministeren, foreslås tilbudsloven ophævet. Af den [skriftlige fremsættelse](#) fremgår:

*"Lovforslaget udmønter bl.a. et af initiativerne i "Aftale om kommunernes økonomi for 2025" om ophævelse af tilbudsloven. Indkøb af bygge- og anlægsarbejder under EU-tærskelværdien vil derfor fremover blive reguleret efter få bestemmelser i udbudsloven."*

I [lovforslagets bemærkninger](#) beskrives den nye arkitektur: bygge- og anlægskontrakter under tærskelværdien med **klar grænseoverskridende interesse** rykker ind under udbudslovens afsnit IV, mens kontrakter **uden** klar grænseoverskridende interesse med en værdi på mindst 500.000 kr. ekskl. moms rykker ind under afsnit V. Oplæringskravet, der i dag følger af tilbudslovens § 7, flyttes til bekendtgørelsesniveau. Efter det [ledsagende høringsnotat](#) træder ophævelsen af tilbudsloven og de tilhørende ændringer i udbudslovens afsnit IV og V først i kraft **1. januar 2027**. Praksis efter tilbudsloven vil derfor fortsat være relevant for licitationer iværksat før dette tidspunkt – og de bærende principper om ligebehandling, forbeholdsbedømmelse og saglig annullation må antages at blive videreført.

|         |                                                                                                                                                                                                                             |                                   |                                 |                          |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| LOV     | <a href="#">Tilbudsloven § 7</a>                                                                                                                                                                                            | <a href="#">Tilbudsloven § 16</a> | <a href="#">Udbudsloven § 2</a> |                          |
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af tilbud på grund af forbehold for AB 92 og standardforbehold<br><b>Klagenævnet for Udbud</b> · Forsinket underretning til forbigående tilbudsgivere var i strid med tilbudsloven |                                   |                                 | 12.01.2010<br>09.02.2009 |

**Klagenævnet for Udbud** · Afvisning af tilbud på grund af forbehold ved udbud af fængselsbyggeri 26.11.2004

**Klagenævnet for Udbud** · Forbehold om forhandling af fællesbetingelser medførte afvisning af tilbud 10.06.1999

## § 15 Sammenfatning: syv tommelfingerregler for licitation efter tilbudsloven

Klagenævnets praksis under tilbudsloven kan koges ned til syv operative regler for både bygherrer og entreprenører:

1. **Vælg udbudsform efter værdien.** Under 300.000 kr. ekskl. moms: ét underhåndsbud er nok. Fra 300.000 kr. til 3 mio. kr.: mindst to og højst tre (fire uden for lokalområdet) underhåndsbud. Over 3 mio. kr.: licitation, medmindre en af de indskrænkende undtagelser i [§ 12, stk. 3](#) er opfyldt. Er man utilfreds med underhåndsbuddene, må man afholde licitation – ikke hente en ny pulje bud.
2. **Skriv tildelingskriteriet klart – og lev med konsekvensen.** Utilstrækkeligt angivne eller uegnede underkriterier gør udbuddet til en priskonkurrence med det stramme forhandlingsforbud i [§ 10](#), jf. [04-108.568](#).
3. **Undlad frit valg-klausuler.** Forbehold om frit at vælge mellem tilbuddene eller at forkaste alle er uforenelige med [§ 8, stk. 1-2](#) – men gør ikke i sig selv licitationen så defekt, at annulation er berettiget.
4. **Screen for forbehold, før du regner.** Rammer forbeholdet et grundlæggende element – typisk tidsplan, fællesbetingelser eller garanti – er afvisning obligatorisk. Gør det ikke, må det kun antages, hvis det kan prissættes, så arbejdet **med sikkerhed** kan udføres for beløbet, jf. [02-228.552](#) og [23/01503](#).
5. **Meld spillereglerne ud på forhånd – også om forbehold.** Kerteminde-sagen viser, at et generelt force majeure-forbehold lovligt kan prissættes til 0 kr., netop fordi kommunen forinden havde meddelt alle tilbudsgivere, at det ville ske. Efterfølgende justeringer af konkurrencevilkårene – dekorter, fradragspriser, reduktionsforbehold – er derimod i strid med [§ 2, stk. 3](#).
6. **Overhold tidspunkterne.** Tilbud modtaget efter fristen må ikke tages i betragtning, åbningen må ikke udsættes efter fristens udløb, og alle rettidige tilbud skal åbnes samlet. Reglen findes i dag i [§ 7 a](#) efter nyaffattelsen ved [lov nr. 884 af 21. juni 2022](#).
7. **Annullér kun sagligt – og begrund korrekt og skriftligt.** Et ønske om at undgå lavestbydende, en uunderbygget formodning om manglende opfyldelsesevne eller en eftertænkteret begrundelse holder ikke; fejl i udbudsgrundlaget, der forhindrer sammenlignelige tilbud, gør. Og begrundelsen skal efter [§ 14, stk. 1](#) gives hurtigst muligt – bevisbyrden for, at det er sket, ligger hos udbyderen.

For tilbudsgiveren gælder to spejlvendte pointer: risikoen for enhver uklarhed i tilbuddet ligger hos ham selv – også når afvigelsen ikke er kaldt et forbehold – og et erstatningskrav kræver både dokumenteret årsagssammenhæng og dokumenteret tab. Uden dokumentation for dækningsbidraget og for opfyldt tabsbegrænsningspligt ender selv en klar overtrædelse i frifindelse, jf. [03-248.871](#).

Afgrænsning: udbud over EU-tærskelværdierne behandles i [udbudsret](#), [udbud-rammeaftaler](#), [annulation-udbud](#) og [klagenævnet-for-udbud-procedure](#). Tvister om mangler, forsinkelse og ekstraarbejder efter kontraktindgåelsen hører under entrepriseretten og AB/ABT-systemet.

LOV

[Tilbudsloven § 2, stk. 3](#)[Tilbudsloven § 8, stk. 1, 2](#)[Tilbudsloven § 10](#)[Tilbudsloven § 12, stk. 3](#)[Tilbudsloven § 14, stk. 1](#)

|         |                                                                                                                                       |            |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Klage over tildeling af kontrakt til entreprenør med forbehold i tilbud                                | 13.04.2023 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Afvisning af erstatningskrav på grund af manglende dokumentation for tab trods konstaterede udbudsfejl | 01.11.2004 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Ulovlige tildelingskriterier og forhandling med flere bydende i offentlig licitation                   | 29.09.2004 |
|         | <b>Klagenævnet for Udbud</b> · Vejle Kommunes prissætning af forbehold i udbud var i strid med tilbudsloven                           | 12.08.2003 |

## REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

|                                   |           |                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
| <a href="#">Tilbudsloven § 1</a>  | stk. 2    | <a href="#">Tilbudsloven § 2</a>  | stk. 3    |
| <a href="#">Tilbudsloven § 4</a>  |           | <a href="#">Tilbudsloven § 8</a>  | stk. 1, 3 |
| <a href="#">Tilbudsloven § 10</a> |           | <a href="#">Tilbudsloven § 11</a> | stk. 1    |
| <a href="#">Tilbudsloven § 12</a> | stk. 3, 4 | <a href="#">Tilbudsloven § 14</a> | stk. 1    |

## MATERIALE Citerede afgørelser

47 afgørelser

| KLAGENÆVNET FOR UDBUD · NÆVN / KLAGEINSTANS |                                                                                                                      |       | 47           |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|
| 01.07.2026                                  | Klagenævnet for Udbud afviser klage over suspension fra kommunal leverandørliste – ikke et dynamisk indkøbssystem    |       | 26-04144     |
| 03.03.2026                                  | Vognmand Andreas R. Søborg A/S mod Odsherred Kommune: Erstatningskrav afvist trods udbudsretlig overtrædelse         | J.nr. | 25/01946     |
| 02.03.2026                                  | Ringsted Forsynings tilbagekaldelse af tildelingsbeslutning og kapitalisering af forbehold i udbud om pumpestationer |       | 25/05405     |
| 13.04.2023                                  | Klage over tildeling af kontrakt til entreprenør med forbehold i tilbud                                              |       | 23/01503     |
| 15.03.2021                                  | Annullering af tildelingsbeslutning grundet ukonditions-mæssigt tilbud med forbehold for tidsplan                    |       | 20/11820     |
| 26.11.2020                                  | Afvisning af tilbud som unormalt lavt var uberettiget                                                                |       | 20/00966     |
| 25.06.2019                                  | Erstatning efter annulleret tildelingsbeslutning i udbudssag                                                         |       | 17/01451     |
| 21.02.2019                                  | Klage over evaluering af tilbud i udbud af totalentreprise for spildevandssystem                                     |       | 18/08691     |
| 29.10.2013                                  | Ulovlig forhandling med flere tilbudsgivere i strid med udbudsbetingelserne                                          |       | 2013-0034726 |
| 17.04.2012                                  | Manglende overholdelse af forhandlingsprocedure ved udbud af restaureringsopgave                                     |       | 2011-0024530 |
| 16.12.2011                                  | Anvendelse af lodtrækning og 'omvendt licitation' i udbud af domicilbyggeri                                          |       | 2011-0024190 |
| 27.09.2011                                  | Afvisning af tilbud med laveste pris på grund af tvivl om tilbudsgivers egnethed                                     |       | 2011-0023768 |
| 07.09.2011                                  | Krav om erstatning for positiv opfyldelsesinteresse afvist trods overtrædelse af tilbudsloven                        |       | 2010-0022635 |

|            |                                                                                                                   |              |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 18.08.2011 | Annullering af udbud på grund af ufyldestgørende kravspecifikation var sagligt begrundet                          | 2011-0024479 |
| 12.04.2011 | Manglende åbning af rettidigt tilbud ved licitation førte ikke til annulation af tildelingsbeslutning             | 2010-0022635 |
| 09.12.2010 | Klage over tildeling af isoleringsarbejde uden licitation afvist på grund af kontraktsum under tærskelværdi       | 2010-0022514 |
| 08.07.2010 | Afvisning af klage da privat bygherre ikke var omfattet af tilbudsloven                                           | 2010-0021780 |
| 07.07.2010 | Annullering af tildelingsbeslutning på grund af uklare betingelser for samlet fradrag i udbud                     | 2009-0020319 |
| 12.01.2010 | Afvisning af tilbud på grund af forbehold for AB 92 og standardforbehold                                          | 2009-0020087 |
| 06.05.2009 | Afvisning af klage over underhåndsbud, da Tilbudsloven ikke fandt anvendelse                                      | 2008-0017936 |
| 17.04.2009 | Afvisning af klage da Ældre Sagen ikke var omfattet af Tilbudsloven                                               | 2009-0018634 |
| 09.02.2009 | Forsinket underretning til forbigåede tilbudsgivere var i strid med tilbudsloven                                  | 2008-0017705 |
| 16.12.2008 | Afvisning af tilbud på grund af formulering om tidsplan anset som forbehold                                       | 2008-0016742 |
| 21.07.2008 | Afgørelse om gyldigheden af et samlet tilbud (storentreprise) ved udbud med laveste pris som tildelingskriterium  | 2007-0015205 |
| 23.11.2007 | Annulation af licitation på grund af fejl i tilbudsliste anset for saglig                                         | 2007-0013739 |
| 24.04.2007 | Annulation af udbud på baggrund af formodninger om manglende opfyldelse var i strid med ligebehandlingsprincippet | 2006-0009370 |
| 19.03.2007 | Udbud af tagrenovering: Forbehold for tidsplan og adskillige procedurefejl                                        | 2006-0007101 |
| 10.11.2006 | Udbud af tømrerentreprise: Uklarhed om alternative tilbud og sideordnede licitationer                             | 2006-0005335 |
| 04.05.2006 | Klage over tildeling af tømrerentreprise: Vurdering af forbehold og formkrav i tilbud                             | 2005-0003973 |
| 28.04.2006 | Erstatning for tabt fortjeneste efter ulovlig tildeling af kontrakt til en anden tilbudsgiver                     | 2005-0002499 |
| 03.02.2006 | Ulovligt underhåndsbud og manglende gennemsigtighed ved udbud af genbrugsstation                                  | 2005-0002498 |
| 20.12.2005 | Klage over tildeling af kontrakt til næstlavestbydende efter uenighed om tilbagetrækning af tilbud                | 2005-0002499 |
| 30.09.2005 | Erstatning for uberettiget annulation af licitation efter Tilbudsloven                                            | 04-244.336   |
| 18.04.2005 | Annulation af licitation på grund af usaglig og ukorrekt begrundelse fra kommune                                  | 04-244.336   |
| 14.01.2005 | Annulation af licitation for at undgå lavestbydende var usaglig                                                   | 04-123.142   |
| 26.11.2004 | Afvisning af tilbud på grund af forbehold ved udbud af fængselsbyggeri                                            | 04-173.699   |
| 01.11.2004 | Afvisning af erstatningskrav på grund af manglende dokumentation for tab trods konstaterede udbudsfejl            | 03-248.871   |

|            |                                                                                                                                    |            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 29.09.2004 | Ulovlige tildelingskriterier og forhandling med flere bydende i offentlig licitation                                               | 04-108.568 |
| 13.09.2004 | Erstatning for positiv opfyldelsesinteresse efter overtrædelse af Tilbudsloven                                                     | 03-200.050 |
| 13.05.2004 | Klage over tildeling af fjernvarmeentreprise på baggrund af 'laveste pris', hvor en tidsmæssig fordel blev inddraget i vurderingen | 04-97.878  |
| 22.03.2004 | Vildledende udbudsmateriale og ulovligt forbehold i licitation efter Tilbudsloven                                                  | 03-222.127 |
| 19.12.2003 | Ulovlig anvendelse af fradragspris og forbehold om reduktion i udbud af bygge- og anlægsopgaver                                    | 03-185-012 |
| 21.11.2003 | Udsættelse af tilbudsåbning efter fristens udløb var i strid med Tilbudsloven                                                      | 03-134.362 |
| 12.08.2003 | Vejle Kommunes prissætning af forbehold i udbud var i strid med tilbudsloven                                                       | 02-228.552 |
| 27.05.2003 | Ulovlig udsættelse af licitation og accept af tilbud med dekort i strid med ligebehandlingsprincippet                              | 02-137.810 |
| 06.02.2003 | Afgørelse om ulovlig forhandling og forskelsbehandling i udbud af slamafvandingsentreprise                                         | 02-107.630 |
| 10.06.1999 | Forbehold om forhandling af fællesbetingelser medførte afvisning af tilbud                                                         | 99-96.266  |

---

## FORARBEJDE Betænkninger

3 referencer

Betænkning fra Udvalget til revision af »Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 1972 (AB 72)« indeholdende AB 92 (Betænkning nr. 1246)

nr. 1246 · 1993 · Boligministeriet

Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed – Betænkning nr. 1570

nr. 1570 · 2018 · Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

Betænkning nr. 620/1971 afgivet af Udvalget vedrørende revision af Almindelige Betingelser for Arbejder og Leverancer

nr. 620 · 1971 · Ministeriet for Offentlige Arbejder