

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 entrepriselov, 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 entreprisesummen beregnes som udgangspunkt til udbedringsomkostningerne, men fastsættes skønsmæssigt, 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 forenkledede 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	Landsretten · Landsretten stadfæster byrettens afvisning af sag om entreprisekontrakt	14.12.2020
	Byretten · 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 dissens 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	Højesteret · Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris	20.02.2024
	Landsretten · Entrepriseforhold: Landsret afviser fradrag for mangler i køkkenalrumsgulv og betaling for faktura – Appelant dømt til at betale 293.700 kr.	04.04.2025
	Landsretten · Dom om entreprisstridighed: Mangelfulde persiennevinduer og gavlparti førte til erstatningsansvar for entreprenør og leverandør	04.05.2022
	Byretten · Entreprenørkrav om betaling for underentreprise og modkrav for mangler: Mangelansvar for ujævnt klinkegulv	13.08.2024
	Byretten · Erstatningsansvar for skjulte mangler ved badeværelsesgulv og tagterrasse i andelslejlighed	08.06.2021
	Byretten · Sag om erstatning/afslag i købesum for andelsbolig pga. mangler ved badeværelse og tagterrasse	18.05.2021
	Byretten · Sag om betaling for VVS-arbejde – mangler og entrepriseaftale	19.01.2021
	Byretten · 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	Landsretten · Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise	09.04.2025
	Landsretten · Entrepriseforhold: Landsret afviser fradrag for mangler i køkkenalrumsgulv og betaling for faktura – Appellant dømt til at betale 293.700 kr.	04.04.2025
	Byretten · Tvisten om flisemurerentreprise: 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 entreprisensummen** (§ 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 entreprisensummen. Bygherren har endvidere ret til afslag i entreprisensummen, 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 entreprispraksis. 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 [koebesalgsfast-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	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Højesteret · Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris	20.02.2024
	Landsretten · Entrepriseforhold: Landsret afviser fradrag for mangler i køkkenalrumsgulv og betaling for faktura – Appellant dømt til at betale 293.700 kr.	04.04.2025
	Landsretten · Dom om mangler ved badeværelse i ejerlejlighed stadfæstes	16.02.2023
	Landsretten · Dom om mangler ved andelsbolig og fastsættelse af erstatningskrav	08.02.2021
	Landsretten · Landsrettens dom i sag om mangler ved ejendom	04.09.2015
	Byretten · Sag om erstatning/afslag i købesum for andelsbolig pga. mangler ved badeværelse og tagterrasse	18.05.2021
	Byretten · Sag om restbetaling for om- og tilbygning med krav om fradrag for mangler	23.05.2018
	Byretten · 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	Landsretten · Sælger erstatningsansvarlig for mangler ved selvbygget fundament trods oplysning herom	08.12.2011
	Byretten · 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.« Ansvarer 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 entreprisensummen **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 prisdifferecen til en ny håndværker ikke blev anerkendt som dokumenteret tab.

PRAKSIS	Landsretten · Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise	09.04.2025
	Landsretten · Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist	04.03.2025
	Byretten · Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for renoveringsarbejde trods konstaterede mangler	31.05.2023
	Byretten · 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	Landsretten · Entreprenør frifundet for ansvar for placering af fjernvarmeskab, da bygherre ikke reagerede på fremsendte tegninger	14.03.2025
	Landsretten · 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	Højesteret · Hovedentreprenørs hæftelse for underentreprenørs graveskade ved risikobetonet arbejde	04.09.2019
	Højesteret · Andelsboligforenings ret til indtræden i entreprisegaranti ved konkurs hos bygherre og entreprenør	12.08.2015

Landsretten · Dom om entreprisestridighed: Mangelfulde persiennevinduer og gavlparti førte til erstatningsansvar for entreprenør og leverandør	04.05.2022
Landsretten · Tvist om betaling for jordkørsel og aftalt sokkelhøjde i entrepriseforhold	05.08.2021
Byretten · 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, reklamlationsreglerne 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	Forældelsesloven § 3, stk. 1, 2	Forældelsesloven § 26, stk. 2, 3	Købeloven § 52, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris 20.02.2024 Højesteret · Udlejers tab af krav ved for sen reklamation over skjulte mangler efter fraflytning 01.09.2021 Byretten · 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	Landsretten · Vestre Landsret afviser entreprisesag grundet voldgiftsbestemmelse i AB 92	22.09.2014
	Landsretten · Voldgiftsklausul i AB 92 medførte afvisning af sag ved de almindelige domstole trods forudgående syn og skøn	12.07.2013
	Landsretten · Landsrettens dom om voldgiftsaftale i byggesag	02.07.2010

Aftalelovens § 36 som ydre grænse for ansvarsbegrænsning og dagbod

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

REFERENCE Lovgrundlag

5 paragraffer

Aftaleloven § 36	stk. 1, 2	Forældelsesloven § 3	stk. 1
Forældelsesloven § 26	stk. 2	Købeloven § 52	stk. 1
Voldgiftsloven § 8			

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