

PRAKSISOVERSIGT · BOLIG- & EJENDOMSDOKUMENTER

Entreprisekontrakt (AB 18)

Byggeriets aftalegrundlag – vedtagelse af AB 18, fravigelser, dagbod, aflevering og 5-års-ansvaret

Version 1 Opdateret 21. jul. 2026 0 afgørelser

[Læs online](#)

INTRODUKTION

En **entreprisekontrakt** er den skriftlige aftale mellem en **bygherre** og en **entreprenør** om udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde mod vederlag. Selve kontraktdokumentet er ofte kort – nogle få sider om parter, ydelse, pris, tid og sikkerhed. Det meste af retsforholdet ligger i det standardvilkårssæt, kontrakten henviser til, og i dansk byggeri er det næsten altid **AB 18** (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed*).

AB 18 er ikke lovgivning. Det er et såkaldt *agreed document*, forhandlet i et udvalg nedsat af klima-, energi- og bygningsministeren med repræsentation for bygherrer, entreprenører og rådgivere, jf. betænkning nr. 1570 af 21. juni 2018, og udsendt som vejledning (VEJ nr. 9632 af 10. august 2018). Vilkårene får først virkning, når parterne har vedtaget dem: »Betingelserne finder anvendelse, når de er vedtaget af aftalens parter«, jf. [AB 18 § 1](#). Ud over parterne selv optræder i AB-systemet typisk en **rådgiver/byggeledelse**, **underentreprenører og leverandører**, en **garant** (pengeinstitut eller kautionsforsikring) og – ved tvister – **Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed**.

Oversigten er ordnet efter kontraktens naturlige forløb: først hvornår AB-vilkårene er frivillige, og hvornår en bekendtgørelse alligevel gør dem obligatoriske; derefter en checkliste over det kontrakten selv skal fastlægge oven på AB 18; så de typiske fejl med deres konsekvenser; og til sidst uddybende afsnit om AB-familien, vedtagelse og fravigelser, aflevering og mangelansvar, tvistløsningstrappen og forbrugerentrepriser.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** AB 18 er ikke lovgivning, men et *agreed document* udsendt som vejledning – vilkårene gælder kun, når parterne har vedtaget dem, jf. AB 18 § 1, stk. 1.
- 02** Fravigelser af AB 18 gælder KUN, når det tydeligt og udtrykkeligt angives i aftalen, på hvilke punkter fravigelse skal ske (§ 1, stk. 2) – en generel formulering om, at "AB 18 gælder med de ændringer der følger af udbudsmaterialet", er ikke nok.
- 03** Vælg det rigtige sæt: AB 18 til fag-, stor- og hovedentreprise, ABT 18 til totalentreprise, ABR 18 til rådgivning og AB Forenklet til mindre eller enklere entrepriser – de har forskellige §-numre og forskellige balancer.

- 04** AB 18 står NEDERST i rangordenen mellem aftaledokumenterne (§ 6, stk. 3) – entrepriseaftalen, senere brevveksling, tilbuddet og udbudsmaterialet går alle forud, så uklarheder i kontrakten slår igennem på AB-vilkårene.
- 05** Dagbod udløses kun, hvis tre kumulative betingelser er opfyldt: fristen og dagboden fremgår klart af aftalen, overskridelsen er noteret løbende, og bygherren har i rimelig tid varslet, at der kræves dagbod og fra hvilket tidspunkt (§ 40, stk. 4).
- 06** Er der aftalt dagbod, kan der ikke rejses erstatningskrav for forsinkelse herudover (§ 40, stk. 2) – dagboden er både gulv og loft.
- 07** Afleveringen er systemets omdrejningspunkt: afleveringstidspunktet afgør, om arbejdet lider af mangler (§ 47, stk. 6), og fra det tidspunkt løber nedskrivning af sikkerhed, 1- og 5-års eftersyn og den 5-årige ansvarsfrist.
- 08** Tvistløsningstrappen er obligatorisk: mediation, mægling, hurtig afgørelse og voldgift kan ikke iværksættes, før forhandlingsproceduren i § 64 er gennemført, og voldgift tidligst 4 uger efter forhandlingsforløbets afslutning (§ 69, stk. 2).

§ 1 Hvornår er dokumentet påkrævet?

Der er ingen generel lovpligt. Hverken byggeloven eller anden dansk lovgivning kræver, at et bygge- eller anlægsarbejde udføres på en skriftlig entreprisekontrakt, endsige på AB-vilkår. AB 18 er et rent frivilligt aftalegrundlag, der forudsætter positiv vedtagelse mellem parterne, jf. [AB 18 § 1](#), stk. 1, 2. pkt. Vilkårene er samtidig skrevet til erhvervsforhold: § 1, stk. 1 forudsætter udtrykkeligt, at *bygherren ikke er forbruger*.

Betinget pligt – når offentlige midler er inde i billedet. I flere støtteordninger er anvendelsen af AB-systemet gjort til en retlig betingelse:

- **Alment byggeri med offentlig støtte:** Kommunalbestyrelsen *skal* stille som betingelse for tilsagnet, at tilsagnsmotageren i sine rådgiver- og entrepriseaftaler lægger ABR og AB (i totalentreprise ABT) til grund **uden fravigelser**. Fravigelser kan kun godkendes i særlige tilfælde efter modtaget begrundelse, og allerede aftalte fravigelser, som kommunalbestyrelsen ikke kan godkende, skal frafalde, inden tilsagn gives, jf. [Støttebekendtgørelsen § 30, stk. 2](#). Samme krav gælder, når en privat part opfører de almene boliger, jf. [§ 24, stk. 2, nr. 4](#).
- **Friplejeboliger:** Friplejeboligleverandøren skal i sine entrepriseaftaler lægge ABR og AB (i totalentreprise ABT) til grund uden fravigelser, jf. [bekendtgørelse om etablering af friplejeboliger § 16, stk. 2, nr. 1](#).
- **Øvrigt offentligt byggeri:** For statsligt byggeri og for større region- og kommunalbyggeri gælder kvalitetskravene i [bekendtgørelse om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri § 1](#). Her følger AB-anvendelsen af udbudsmaterialet og fast bygherrepraksis frem for af en bekendtgørelse – men fravigelser skal så fremgå af udbudsmaterialet, så tilbudsgiverne kan prissætte dem.

Frivilligt, men stærkt retssikrende i privat erhvervsbyggeri. Vedtages AB 18 ikke, falder aftalen tilbage på dansk rets almindelige (deklaratoriske) obligationsret. Konsekvenserne er mærkbare: der er **ingen dagbod** uden udtrykkelig aftale (tabet skal da opgøres efter almindelige regler, jf. AB 18 § 40, stk. 6, som netop siger

dette); der er **intet 5-årigt ansvarsophør**, men i stedet den 3-årige forældelse fra kundskabstidspunktet med absolut 10-års-frist efter [forældelsesloven § 3](#); der er **ingen 15 %-garanti**, ingen fast betalingsfrist, ingen 1- og 5-års eftersyn, ingen hurtig afgørelse – og tvister skal føres ved de almindelige domstole i stedet for ved Voldgiftsnævnet.

Skriftlighed. Selv når AB 18 er vedtaget, forudsætter systemet en skriftlig aftaleindgåelse: entrepriseaftale indgås ved skriftlig accept af det afgivne tilbud eller ved underskrivelse af en entreprisekontrakt (AB 18 § 6, stk. 1).

Forbrugerentrepriser falder uden for. Er bygherren forbruger, er AB 18 ikke det rette sæt; branchen anvender i stedet **AB-Forbruger**. Hertil kommer, at en voldgiftsklausul indgået før tvisten opstod slet ikke er bindende for forbrugeren, jf. [voldgiftsloven § 7, stk. 2](#).

§ 2 Det skal dokumentet indeholde

1. Utvetydig vedtagelse af det korrekte vilkårssæt – kontrakten skal udtrykkeligt henvise til AB 18 (eller ABT 18/ABR 18/AB Forenklet) med årstal, da vilkårene ellers slet ikke gælder mellem parterne. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 1, stk. 1*)
2. En samlet, punkt-for-punkt-liste over fravigelser og suppleringer af AB 18, placeret ét sted i kontrakten. Fravigelser der ikke er tydeligt og udtrykkeligt angivet, gælder ikke. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 1, stk. 2*)
3. Parter, entrepriseform og en præcis ydelsesafgrænsning, herunder om og i hvilket omfang entreprenøren skal projektere, og hvilke bydelser der er indeholdt. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 12*)
4. En udtømmende opregning af aftaledokumenterne med den rangorden, der skal gælde ved indbyrdes modstrid – eller en bevidst bekræftelse af AB 18's egen rangorden. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 6, stk. 3*)
5. Hovedtidsplan med start- og sluttidspunkt, eventuelle mellemfrister, antal indregnede vejrligs-spilddage, rådighedsindskrænkninger og tidspunkter for projektgennemgang og førgennemgang. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 4, stk. 4*)
6. Dagbodsbestemmelse med beløb pr. påbegyndt arbejdsdag og udtrykkelig angivelse af hvilke frister der er dagbodsbelagte. Mellemfrister kan kun dagbodsbelægges, hvis de sikrer en aktivitet af afgørende betydning for byggeprocessen. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 40, stk. 4*)
7. Entreprisesum, eventuelle enhedspriser, regler om pris- og indeksregulering samt betalingsform – aconto to gange månedligt eller en betalingsplan der følger den aftalte hovedtidsplan, med 15 arbejdsdages betalingsfrist. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 36*)
8. Sikkerhedsstillelse: entreprenørens garanti på 15 % af entreprisesummen ekskl. moms indtil aflevering (10 % derefter, 2 % efter 1 år, ophør efter 5 år) og bygherrens sikkerhed på 3 måneders gennemsnitsbetaling, dog mindst 10 %. Skal kontrakten fravige beløbsgrænsen på 1 mio. kr. eller garantiens ophør, skal det stå i udbudsmaterialet. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 9, stk. 3*)
9. Forsikringsforhold: bygherrens brand- og stormskadeforsikring med entreprenør og underentreprenører som medsikrede fra arbejdets påbegyndelse, samt entreprenørens sædvanlige erhvervs- og

produktansvarsforsikring. Aftal udtrykkeligt, hvis der skal tegnes udvidet entreprise-/all risks-dækning.
(*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 11*)

10. Ændringshåndtering: procedure for skriftlige ændringskrav, aftalesedler og skriftlige tillægsaftaler om pris, tid og sikkerhed, samt hvem der fører den løbende registrering af forlangte ændringer og fremsatte krav.
(*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 25*)
11. Afleveringsforløbet: færdigmelding, førgennemgang, indkaldelse til afleveringsforretning og afleveringsprotokol – herunder om der skal ske etapevis aflevering eller udskydes arbejder til senere aflevering. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 45*)
12. Mangel- og eftersynsregime: afhjælpningsret og -pligt, 1- og 5-års eftersyn og den 5-årige frist for bygherrens mangelkrav – samt eventuelle aftalte længere indeståelsesperioder, der udtrykkeligt skal fremgå.
(*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 55*)
13. Tvistløsning: udpegning af hver parts projektleder og ledelsesrepræsentant senest 5 arbejdsdage efter aftaleindgåelsen, så løsningstrappen kan aktiveres. Kontrakten bør desuden angive kontaktoplysninger og stedfortrædere. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 64, stk. 3*)

LOV

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 1, stk. 1, 2](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 4, stk. 4](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 6, stk. 3](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 9, stk. 3](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 11](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 12](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 25](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 36](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 40, stk. 4](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 45](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 55](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 64, stk. 3](#)

AB 18, ABT 18, ABR 18 og AB Forenklet – hvilket sæt hører til hvilken aftale?

§ 3

AB-systemet fra 2018 er en familie af parallelle vilkårssæt, og det er en selvstændig fejlkilde at vedtage det forkerte. **AB 18** er hovedsættet og retter sig mod arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, hvor entreprenøren udfører – eventuelt med begrænset entreprenørprojektering – og hvor bygherren står for projektet. Efter [AB 18 § 12](#) skal arbejdet udføres i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt og efter bygherrens anvisninger, og entreprenøren skal kvalitetssikre sine ydelser og levere materialer med 5 års leverandøransvar.

ABT 18 bruges, når entreprenøren tillige leverer projekteringen. Totalentreprise er i [ABT 18 § 2](#) defineret som en entreprise, der omfatter den væsentligste del af projekteringen og de fleste øvrige ydelser ved byggeriet, og [ABT 18 § 18](#) pålægger entreprenøren at projektere efter god projekteringskik, kvalitetssikre projektet og

færdigmelde det til bygherrens godkendelse. §-numrene i ABT 18 er forskudt i forhold til AB 18 – en kontrakt, der fraviger »§ 40 om dagbod«, men vedtager ABT 18, rammer derfor en helt anden bestemmelse.

ABR 18 dækker rådgivnings- og bistandsaftaler og har samme vedtagelsesregel: betingelserne finder anvendelse, når de er vedtaget af aftalens parter, og fravigelse gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, jf. [ABR 18 § 1](#). En praktisk forskel er, at rådgiverens samlede dagbod højst kan udgøre 10 % af honoraret, jf. [ABR 18 § 39, stk. 6](#) – der findes ikke et tilsvarende loft for entreprenøren i AB 18.

AB Forenklet er skrevet til mindre eller enklere entrepriser, hvor bygherren ikke er forbruger, jf. [AB Forenklet § 1](#). Sættet er kortere og lettere at administrere, men også mærkbart anderledes: entreprenørens sikkerhedsstillelse ophører allerede **1 år** efter afleveringen, jf. [AB Forenklet § 8, stk. 4](#), mod 5 år i AB 18. Endelig findes en række **appendikser** (APP) om projektudvikling, projektoptimering, driftskrav og incitamenter, der supplerer eller fraviger AB 18 – også de finder kun anvendelse, når de er vedtaget af parterne. En bredere gennemgang af retspraksis om systemet findes i [praksisoversigten om AB/ABT-systemet og entreprisevilkår](#).

LOV

[AB Forenklet § 1](#)[ABR 18 § 1](#)[ABT 18 § 2](#)[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 12](#)

Vedtagelse og fravigelse – hvorfor »AB 18 med fravigelser« er byggeriets farligste sætning

Vedtagelsen sker i praksis ét af to steder: i bygherrens udbudsmateriale, som tilbuddet knytter sig til, eller i selve kontraktdokumentet. Entrepriseaftalen indgås efter [AB 18 § 6](#) ved skriftlig accept af det afgivne tilbud eller ved underskrivelse af en entreprisekontrakt. Er der uenighed om, hvad der egentlig er aftalt, gælder en fast rangorden efter § 6, stk. 3: (a) entrepriseaftalen, (b) brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale med vedtagne ændringer senere end tilbuddet, (c) entreprenørens tilbud, (d) tilsvarende materiale mellem udbud og tilbud, (e) bygherrens udbudsmateriale og – **nederst** – (f) AB 18. Rangordenen gælder dog kun, hvis ikke andet følger af almindelige fortolkningsprincipper. Pointen er, at AB 18 viger for alt andet: en uklart formuleret særbestemmelse i udbudsmaterialet slår igennem på AB-vilkåret, uanset om det var tilsigtet.

Derfor er § 1, stk. 2 så central: fravigelse gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives i aftalen, *på hvilke punkter* fravigelse skal ske. En bestemmelse om, at »AB 18 er gældende med de ændringer og tilføjelser der fremgår af nærværende udbudsmateriale«, opfylder ikke kravet, hvis ændringerne ikke er identificeret. Den praktiske løsning er et selvstændigt kontraktsnit, hvor hver fravigelse angives med AB-paragrafnummer, den fravigende tekst og – ved omfattende ændringer – en kort begrundelse.

Balancen har også en grænse opadtil. Et vilkår, der ensidigt vælter risiko over på den ene part, kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis efter [aftaleloven § 36](#), hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre det gældende; der lægges herved vægt på forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder. Klassiske eksempler på fravigelser, der kalder på den vurdering, er ophævelse af entreprenørens ret til tidsfristforlængelse for vejrlig, ubegrænset hæftelse for indirekte tab og dagbod uden loft kombineret med bortfald af retten til at kræve ændringer afregnet.

Entreprenørsiden har en spejlvendt pligt: forbehold eller fravigelser fra udbudsbetingelserne skal fremgå **klart og samlet** af tilbuddet, jf. [AB 18 § 5, stk. 3](#). Og bygherren har en tilsvarende pligt til at gøre udbudsmaterialet entydigt og til at levere en hovedtidsplan med de oplysninger, der er opregnet i [AB 18 § 4, stk. 4](#) – start-

og sluttidspunkt, mellemfrister, indregnede spild dage for vejrlig, rådighedsindskrænkninger og tidspunkter for projektgennemgang. Uden en sådan tidsplan hænger dagbodsbestemmelsen i luften.

LOV

Aftaleloven § 36

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 4, stk. 4

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 5, stk. 3

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 6, stk. 3

Fra førgennemgang til 5-års eftersyn – hvor fristerne starter og stopper

AB 18 bygger et sammenhængende forløb op omkring afleveringen. Forud går **förgennemgangen**, en nyskabelse i 2018: bygherren skal med rimeligt varsel indkalde til en gennemgang af arbejdet i rimelig tid inden den aftalte aflevering og udfærdige en protokol, jf. [AB 18 § 44](#). At bygherren ikke har påpeget et forhold ved förgennemgangen, afskærer ikke senere påtale af det som mangel.

Selve **afleveringen** sker ved en afleveringsforretning, som bygherren indkalder til senest 10 arbejdsdage efter entreprenørens færdigmelding, jf. [AB 18 § 45](#). Arbejdet anses for afleveret, når forretningen har fundet sted – medmindre der påvises væsentlige mangler, herunder forhold der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang. Sker indkaldelsen ikke, anses arbejdet alligevel for afleveret 10 arbejdsdage efter det angivne færdiggørelsestidspunkt. Ved forretningen udfærdiger bygherren en **afleveringsprotokol** med de påpegede mangler, entreprenørens bemærkninger, aftaler om afhjælpning med frister og parternes stillingtagen til, om arbejdet er afleveret; protokollen skal underskrives af begge, jf. [AB 18 § 46](#).

Afleveringstidspunktet er retligt afgørende. Efter [AB 18 § 47, stk. 6](#) er det afleveringstidspunktet, der afgør, om arbejdet lider af mangler – hvad enten manglerne da er synlige eller skjulte. Fra samme tidspunkt nedskrives entreprenørens sikkerhed fra 15 % til 10 %, efter 1 år til 2 % og efter 5 år til ophør, jf. [AB 18 § 9](#) – dog kun hvis bygherren ikke forinden har reklameret skriftligt over mangler.

Mangler påvist **ved** afleveringen har entreprenøren pligt og ret til at afhjælpe, og bygherren skal skriftligt fastsætte en afhjælpningsfrist og et tidspunkt for afhjælpningsgennemgang med efterfølgende afhjælpningsprotokol, jf. [AB 18 § 48](#). Mangler påvist **efter** afleveringen har entreprenøren i 5 år pligt og ret til at afhjælpe, men bygherren kan kun påberåbe sig dem, hvis der er reklameret skriftligt inden rimelig tid efter, at manglen er eller burde være opdaget, jf. [AB 18 § 49](#).

Bagkanten er [AB 18 § 55](#): bygherrens mangelkrav skal fremsættes senest 5 år efter afleveringen. Er der afhjulpet, løber en ny frist fra afhjælpningens afslutning, dog højst til 3 år efter udløbet af den oprindelige 5-års-frist. For løsøre og inventar, som ikke er særligt tilpasset eller fast monteret, forkortes fristen til 2 år. Fristen gælder ikke, hvor entreprenøren har påtaget sig at indestå længere, hvor det ved afleveringen konstateres, at aftalt kvalitetssikring har svigtet væsentligt, eller hvor der foreligger groft uforvarligt forhold. Undervejs indkalder bygherren til **1-års eftersyn** senest 1 år efter afleveringen ([§ 56](#)) og til **5-års eftersyn** senest 30 arbejdsdage før 5-års-dagen; forsømmer bygherren det, kan entreprenøren selv indkalde med mindst 10 arbejdsdages varsel ([§ 57](#)). Retspraksis om mangel- og forsinkelsesansvaret er samlet i [praksisoversigten om entreprenørens mangelsansvar og forsinkelse](#) og – for dagbodssiden – i [praksisoversigten om forsinkelse og dagbod i entreprise](#).

Forsikringsdækningen under byggeriet behandles i [praksisoversigten om entrepriseforsikring og all risks under AB 18](#).

LOV

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 9](#)[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 44](#)[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 45, stk. 2](#)[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 47, stk. 6](#)[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 49, stk. 2](#)[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 55](#)

Twistløsningstrappen og Voldgiftsnævnet – hvad man mister ved at springe et trin over

§ 6

AB 18's kapitel J er ikke en løs anbefaling, men en bindende procesordning. Trappen begynder ved **forhandling**: en tvist skal søges afklaret og forligt mellem parternes projektledere senest 5 arbejdsdage efter, at en part har anmodet om det, og – hvis det mislykkes – mellem parternes ledelsesrepræsentanter inden yderligere 5 arbejdsdage, jf. [AB 18 § 64](#). Derfor skal hver part udpege sin projektleder og ledelsesrepræsentant senest 5 arbejdsdage efter aftaleindgåelsen (stk. 3). Efter afleveringen bortfalder projektlederniveauet, og tvisten går direkte til ledelseniveauet. Mediation, mægling, hurtig afgørelse og voldgift kan **ikke** iværksættes, før forhandlingsproceduren er gennemført – og det samme gælder syn og skøn, medmindre det sker for at sikre bevis.

Dernæst kan Voldgiftsnævnet udpege en **mediator eller mægler** efter [AB 18 § 65](#); parterne er forpligtet til at medvirke, og voldgift kan ikke iværksættes eller fortsættes, før proceduren er afsluttet. Uenighed om **stillet sikkerhed** – udbetaling, nedskrivning eller ophør – afgøres i et selvstændigt hurtigt spor ved en sagkyndig udpeget af Voldgiftsnævnet, jf. [AB 18 § 67](#), hvor der er korte frister og ikke kan gennemføres syn og skøn.

Hurtig afgørelse efter [AB 18 § 68](#) er 2018-reformens vigtigste nyskabelse. En opmand kan afgøre en udtømmende opregnet liste af typiske byggetvister undervejs i sagen – tilbagehold og modregning, retten til at forlange og udføre ændringer, ekstrabetaling og godskrivning ved ændringer, regulering af enterprisesummen, detailtidsplanens udformning, tidsfristforlængelse, risikoplacering, grænseflader, afslag på en underentreprenør, tvister under 200.000 kr. og andre tvister, hvis parterne er enige. Afgørelsen 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.

Sidste trin er **voldgift** ved Voldgiftsnævnet, jf. [AB 18 § 69](#). Sagen kan tidligst anlægges 4 uger efter, at forhandlingsforløbet efter § 64 er afsluttet, og ikke mens der verserer mediation, mægling, hurtig afgørelse eller sag om stillet sikkerhed om samme tvist. Sager til og med 1 mio. kr. behandles efter reglerne om forenklet voldgift med én dommer, hvis en part anmoder om det. En voldgiftskendelse er endelig; den kan kun tilsidesættes af domstolene i de snævre tilfælde i [voldgiftsloven § 37](#), og sag herom skal anlægges inden 3 måneder. Konsekvensen af at springe et trin over er derfor reel: sagen kan afvises eller udsættes, og omkostningerne pålægges typisk den part, der forcerede. Se nærmere [praksisoversigten om voldgift](#).

LOV

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 64, stk. 4](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 68, stk. 9](#)[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 69, stk. 2](#)[Voldgiftsloven § 37](#)

Forbrugerentrepriser: hvor AB 18 slipper, og AB-Forbruger tager

§ 7 over

AB 18 er efter sin egen ordlyd skrevet til aftaler, hvor **bygherren ikke er forbruger** (§ 1, stk. 1). Alligevel ses vilkårene henvist til i tilbud til private husejere – typisk fordi entreprenørens standardtilbud er skabelonbaseret. Det er problematisk af flere grunde.

For det første binder voldgiftsklausulen i § 69 ikke forbrugeren: efter voldgiftsloven § 7, stk. 2 er en voldgiftsaftale, der er indgået, før tvisten opstod, ikke bindende for forbrugeren. Forbrugeren kan derfor vælge at gå til de almindelige domstole eller til klagenævn, mens entreprenøren omvendt er bundet af sin egen klausul. For det andet er en række af AB 18's mekanismer – 15 %-garantien, den 25-dages slutopgørelsesfrist med prækclusion, kravet om skriftlige aftalesedler og den to-trins forhandlingsprocedure med udpegede ledelsesrepræsentanter – indrettet på professionelle organisationer og fungerer dårligt over for en privat bygherre. For det tredje kan vilkår, der stiller forbrugeren ringere end den ufravigelige forbrugerbeskyttelse, blive tilsidesat efter aftalelovens regler om urimelige aftalevilkår.

Branchens svar er **AB-Forbruger**, et selvstændigt sæt almindelige betingelser for aftaler om byggearbejder for forbrugere, forhandlet mellem byggeriets organisationer og forbrugersiden. Det er – ligesom AB 18 – et frivilligt aftalegrundlag, der kun gælder ved vedtagelse, men det er bygget over forbrugerforhold: kortere og enklere procedurer, ingen voldgiftsklausul og et mangel- og afhjælpningsregime tilpasset en privat bygherre. AB-Forbruger er ikke udstedt af en myndighed og findes derfor ikke på Retsinformation.

Den praktiske konsekvens for kontraktkoncipisten er enkel: fastslå tidligt, om bygherren er forbruger. Er svaret ja, skal AB 18 hverken vedtages helt eller stykvis; er svaret nej – også når bygherren er en andelsboligforening, en ejerforening eller et lille anpartsselskab – er AB 18 (eller AB Forenklet ved mindre arbejder) det rigtige udgangspunkt. Ved offentligt støttet byggeri overtrumfes valget helt af Støttebekendtgørelsens krav om AB/ABR/ABT uden fravigelser.

LOV

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 1, stk. 1](#)[Støttebekendtgørelsen § 30, stk. 2](#)[Voldgiftsloven § 7, stk. 2](#)

§ 8 Typiske faldgruber

»AB gælder da bare i byggeriet« – **den manglende vedtagelse**. AB 18 er ikke baggrundsret og ikke sædvane, der udfylder aftalen af sig selv. Uden en udtrykkelig henvisning i kontrakten eller i det udbudsmateriale, tilbuddet knytter sig til, gælder vilkårene ikke, jf. [AB 18 § 1](#). Konsekvensen er, at bygherren står uden dagbod og uden 15 %-garanti, entreprenøren uden 15-dages betalingsfrist og uden ansvarsophør efter 5 år, og at tvisten skal føres ved domstolene i stedet for ved Voldgiftsnævnet.

Fravigelser gemt i byggesagsbeskrivelsen. Bygherrer placerer ofte ændringer af AB 18 spredt i SAB, BSB og bilag i stedet for samlet i kontrakten. Da fravigelse kun gælder, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, *på hvilke*

punkter fravigelse skal ske (§ 1, stk. 2), risikerer bygherren, at fravigelsen slet ikke er vedtaget – og at AB 18's balancerede regel gælder i stedet. Omvendt kan skjulte, ensidigt bebyrdende fravigelser blive tilsidesat efter [aftaleloven § 36](#).

Ombrydning af AB – vilkår der ikke kan prissættes. Nogle bygherrer omskriver AB's systematik i stedet for at fravige enkeltbestemmelser. Det gør det umuligt for tilbudsgiverne at overskue retstilstanden og prissætte risikoen, og fører til forbehold, forhøjede tilbud og tvister. I alment byggeri er det direkte i strid med kravet om at lægge AB til grund *uden fravigelser*, medmindre kommunalbestyrelsen konkret har godkendt fravigelsen.

Dagbodskravet der fortabes, fordi de tre betingelser ikke er opfyldt. Dagbod udløses kun, hvis fristen og dagboden klart fremgår af aftalen, overskridelsen er noteret løbende, og bygherren i rimelig tid efter at være blevet bekendt med den forestående overskridelse har meddelt, at der kræves dagbod og fra hvilket tidspunkt, jf. [AB 18 § 40, stk. 4](#). Bygherrer, der først rejser kravet i slutopgørelsen, mister det typisk helt – og fordi dagbod udelukker yderligere erstatningskrav for forsinkelse (stk. 2), står bygherren da uden sanktion. Entreprenøren mister spejlvendt sin fristforlængelse, hvis kravet ikke varsles snarest muligt efter [§ 39, stk. 3-4](#).

Ekstraarbejder uden aftaleseddel. Ændringer aftales i praksis mundtligt på pladsen og udføres straks. AB 18 kræver, at bygherrens ændringskrav fremsættes skriftligt eller på et byggemøde og beskrives nærmere ([§ 23, stk. 3](#)), og at parternes krav om ændret pris, tid og sikkerhed fremsættes snarest muligt og fastholdes i skriftlig tillægsaftale ([§ 25](#)). Uden dokumentation ender ekstraregningen som en bevisbyrde entreprenøren sjældent løfter.

Slutopgørelsen der kommer for sent eller uden forbehold. Slutopgørelsen skal sendes senest 25 arbejdsdage efter afleveringen (35 ved hovedentreprise, 60 ved rene anlægsarbejder), og efter at bygherren har modtaget den, kan entreprenøren ikke fremkomme med yderligere krav bortset fra dem, der er taget konkret forbehold om, jf. [AB 18 § 36, stk. 5-7](#). Udebliver opgørelsen efter bygherrens 10-dages påkrav, fortabes vederlag for regningsarbejder samt løn- og prisstigninger helt.

Aflevering der »bare glider« – uden forretning og protokol. Indkalder bygherren ikke til afleveringsforretning, anses arbejdet for afleveret 10 arbejdsdage efter det færdigmeldte tidspunkt, jf. [AB 18 § 45, stk. 3](#). Dermed starter mangelfristerne, sikkerheden skal nedskrives, og bygherren har ingen protokol med registrerede mangler og afhjælpningsfrister. Omvendt kan bygherren ikke standse afleveringen for bagateller – kun *væsentlige* mangler, herunder forhold der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang, udskyder afleveringen.

At forveksle 5-års-fristen med en garanti. AB 18 § 55 er en absolut bagkant, ikke en indeståelse: bygherren skal desuden reklamere skriftligt inden rimelig tid efter, at manglen er eller burde være opdaget, jf. [§ 49, stk. 2](#), og forældelseslovens 3-årige frist løber sideløbende. For løsøre og inventar, der ikke er særligt tilpasset eller fast monteret, er fristen kun 2 år. Bygherrer, der venter på 5-års eftersynet med krav, de har kendt i årevis, taber dem.

§ 9 Relaterede dokumenter

- [Købsaftale \(fast ejendom\)](#) – Bolighandlens hoveddokument – fortrydelsesret, advokatforbehold, huseftersynsordningen og sælgers ansvarsfraskrivelse
- [Kautionserklæring](#) – At hæfte for andres gæld – selvskyldner vs. simpel kaution, bankens oplysningspligter og privatkautionistens værn

- [IT-kontrakt \(systemleverance/SaaS\)](#) – Kontrakten om softwareleverancer og cloud-drift – K-standarderne, agile leverancer, SLA'er og exit
- [Fortrolighedsaftale \(NDA\)](#) – Hemmeligholdelsesaftalen før forhandlinger og samarbejder – og dens samspil med forretningshemmelighedsloven

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 1		Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 6	stk. 3
Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 40	stk. 4	Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 45	
Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 55		Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 69	
Støttebekendtgørelsen § 30	stk. 2	Voldgiftsloven § 7	stk. 2