

# Visse mangler skal ikke udbedres

Det velkendte og klare udgangspunkt for en entreprenørs ydelse er, at den skal være mangelfri. Udgangspunktet er således, at hvis entreprenøren ikke leverer den ydelse, der er aftalt med bygherre, har bygherre krav på udbedring svarende til levering af den aftalte ydelse

**TEKST:** Per Setholm-Johansen, Hasløv Stæhr Advokater

I visse tilfælde kan dette udgangspunkt fraviges, hvorved entreprenørens pligt til at afhjælpe, bortfalder. Dette gør sig gældende i de tilfælde, hvor entreprenørens såkaldte offergrænse vil blive overskredet ved at udbedre manglen. Der er med andre ord en grænse for, hvad bygherre kan pålægge en entreprenør at yde for at foretage afhjælpning.

Dette er reguleret i AB 92 § 33 henholdsvis AB 18 § 51 og er i øvrigt et almindeligt gældende princip som finder anvendelse, selvom hverken AB 92 eller AB 18 er en del af parternes aftale.

Offergræsen overskrides, hvis omkostningerne ved afhjælpning er uforholdsmæssigt store set i forhold til den ulempe (værdimæssigt/brugsmæssigt/æstetisk) bygherre har ved at skulle leve med manglen.

Denne vurdering skal foretages i hvert enkelt tilfælde for at finde ud af, om offergræsen er nået. Man skal være opmærksom på, at hvis entreprenørens afhjælpningspligt er bortfaldet som følge af offergræsens overskridelse, har bygherre dog krav på et afslag, som fastsættes skønsmæssigt og som oftest ligger temmelig langt under,

hvad en kontraktmæssig udbedring ville koste.

Offergrænseproblematikken blev illustreret ved en voldgiftsafgørelse fra 2019, hvor en ejerforening havde bestilt montering af 3-lagsvinduer, men i stedet fik monteret 2-lagsvinduer uden at have accepteret dette. Entreprenøren havde derved sparet ca. 34.000 kr. inkl. moms. Udbedringsomkostningerne til udskiftning af 2-lagsvinduerne udgjorde ca. 280.000 kr. inkl. moms.

Voldgiftsretten lagde til grund, at der ikke var nogen synlig forskel på de foreskrevne 3-lagsvinduer og de monterede 2-lagsvinduer og at energibesparelsen ved 3-lagsvinduer i forhold til 2-lagsvinduer var begrænset.

På den baggrund fandt voldgiftsretten, at udskiftning af vinduerne ville stå i misforhold til ulempen ved, at der ikke skete udskiftning. Entreprenøren blev derfor alene dømt til at betale ejerforeningen et skønsmæssigt fastsat beløb på 60.000 kr. i erstatning og afslag.

Afgørelsen viser således, at en entreprenør under de givne omstændigheder kan slippe afsted med at levere en forkert ydelse mod at skulle betale

en meget begrænset erstatning til sin bygherre sammenholdt med, hvad kontraktmæssig udbedring ville koste – noget der vil kunne komme bag på mange aktører i branchen.



## Spørgsmål om jura?

Hvis du har spørgsmål til artiklens indhold eller andre spørgsmål omkring jura i byggeriet, er du velkommen til at kontakte skribenten. Per Setholm-Johansen er advokat med speciale i byggejura. Per har 16 års erfaring og hjælper gerne.

**Telefon:** 3084 3516

**E-mail:** psj@hsalaw.dk