

**VEJLEDNING TIL ANVENDELSE AF SKABELON TIL TOTALRÅDGIVERAF-
TALE/BYGHERRERÅDGIVERAFTALE EFTER ABR18**

REVIDERET DECEMBER 2019

INDLEDENDE BEMÆRKNINGER

Stifterne giver kun vejledende bemærkninger til aftalerne. Den endelige aftale indgås mellem menighedsrådet og totalrådgiveren (typisk arkitekt).

Ved opgaver på kirkebygninger kan stiftet stille krav om arkitektbistand og til valget af rådgiver. Det følger af bekendtgørelsen om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde § 12, hvorefter;

”større arbejder ved en kirke skal projekteres og ledes af en arkitekt med grundigt kendskab til kirkebygninger”.

Hvad der er ”større arbejder” beror på et skøn. Et arbejde, der umiddelbart forekommer at være af mindre omfang, kan have vidtrækkende konsekvenser. Ifølge Kirkeministeriets vejledning ”Kirker og kirkegårde” (2019), s. 44, er arbejder, der går ud over almindelig, løbende vedligeholdelse af kirkebygningen og inventaret, at anse som ”større arbejder”.

Ved større arbejder (ny kirke/ny sognegård og komplekse problemstillinger ved f.eks. nabo- eller miljøforhold – oprensning ej udtømmende) anbefaler byggegruppen at menighedsrådet antager en bygherrerådgiver til at vejlede sig om processen i ABR18 forud for at der indgås en aftale med en totalrådgiver. Dette begrundes i, at der i ABR18 pålægges flere opgaver på bygherren. Bygherrerådgiveren kan f.eks. være med til at udfærdige mere strategiske overvejelser, kontakt til kommunen i forhold til f.eks. lokalplaner, lave udbudsmateriale og være behjælpeligt med at vælge totalrådgiveren.

Denne aftaleskabelon kan bruges både i kontraktforholdet mellem menighedsråd og bygherrerådgiver og menighedsråd og totalrådgiver.

Bygherrerådgiver og totalrådgiver har forskellige roller, men kan sagtens fungere ved siden af hinanden.

En rådgivningsopgave kan løses i totalrådgivning eller i delt rådgivning.

Det skal klart fremgå af aftalen, hvorvidt opgaven løses i totalrådgivning eller i delt rådgivning. Byggegruppen anbefaler at indgå en aftale om totalrådgivning, hvor eventuelle andre rådgivere tilknyttes opgaven som underrådgivere for den rådgiver, som menighedsrådet indgår kontrakt med. Herved opnås, at menighedsrådet kun har én kontraktpart og dermed en klar ansvarsplacering.

Byggegruppen anbefaler, at menighedsrådet gør sig bekendt med ABR 18 og ydelsesbeskrivelsen for Byggeri og Landskab (YBL 2018), der kan bruges ved totalrådgivning og delt rådgivning og med ydelsesbeskrivelsen for Bygherrerådgivning (YBL 2019). Se link [her](#).

Det er vigtigt, at menighedsrådet som bygherre deltager i alle byggemøder og har klare retningslinjer for hvem, der kan træffe hvilke beslutninger undervejs i et byggeprojekt.

Menighedsrådet skal derfor træffe beslutning om eventuel nedsættelse af et byggeudvalg, dets sammensætning, mandat m.v. Det er vigtigt, at rådgivningsaftalen afspejler byggeudvalgets mandat, så parterne har klarhed over, hvem der repræsenterer menighedsrådet og kan disponere på vegne af rådet, herunder i hvilket omfang

1. GENERELT OM OPSÆTNING OG TEKNIK

- 1.1 Skabelonen er udarbejdet med anvendelse af afsnit og underafsnit. Slettes et afsnit, vil de øvrige afsnit automatisk blive korrigeret. Hvor der i et afsnit er henvist til et andet afsnit, er dette sket ved anvendelse af wordfunktionen "kryds-henvisning", hvilket betyder, at referencer til bestemte afsnit automatisk korrigeres, hvis der tilføjes eller fjernes afsnit med ændrede afsnitsnumre til følge.
- 1.2 Der er i indledningen anført definitioner og konkrete kontraktparter således, at selve aftaleteksten eksempelvis anvender betegnelserne "Bygherren" og "Totalentreprenøren". Kontraktparterne skal således kun anføres i indledningen og ved underskrifterne, hvilket letter arbejdet med tilretning af skabelonen i de enkelte aftaler.
- 1.3 De steder, hvor der skal indsættes informationer er der anført grå "hopfelte" som dette: [Indsæt tekst]. Felterne angiver, hvilke informationer, der skal indsættes, og felterne slettes ved markering og et enkelt klik på "Delete" eller "Backspace" på tastaturet. Man kan hurtigt "hoppe" til næste felt ved at klikke på F11.
- 1.4 Opsætningen af skabelonen er grundlæggende udarbejdet med henblik på at mindske arbejdet med udfyldning mest muligt, uden dog at gå ud over kvaliteten af aftalen.

2. BAGGRUNDEN FOR SKABELONEN

- 2.1 Skabelonen er udarbejdet med udgangspunkt i Aarhus Stifts tidligere kontrakt-skabelon, der tog udgangspunkt i standardaftalegrundlaget ABR 89. I forbindelse med ikrafttræden af det nye AB-system (herunder ABR18) pr. 1.1.2019, er kontraktskabelonen korrigeret, ligesom lejligheden er benyttet til at lave opsætningsmæssige ændringer.
- 2.2 Kontraktskabelonen tager nu udgangspunkt i ABR 18, og der er tilføjet en række nye bestemmelser og vilkår. De tidligere aftalevilkår er imidlertid søgt opretholdt i vidt omfang, herunder blandt andet de af Aarhus Stift udarbejdede modeller for økonomisk grundlag for opgaven samt for honorering af totalrådgiveren.

3. NÆRMERE OM DE ENKELTE AFSNIT

- 3.1 Projektet og parterne:

Projektets navn skal kort og enkelt beskrive den forestående opgave. Det kan eksempelvis være "Tilbygning til XX Kirke" eller "Renovering af dige ved XX Kirke".

Kontraktens parter beskrives så fyldestgørende som muligt, herunder ved anførelse af CVR-nummer samt parternes juridiske karakter, typisk ApS eller A/S.

Entreres med en enkeltmandsvirksomhed anvendes typisk "v/"-betegnelsen, eksempelvis "Ingeniørfirmaet Kirkebyg v/Jens Jensen". Denne betegnelse anvendes kun ved enkeltmandsvirksomheder.

Har en kontraktpart adresse hos en privatperson anvendes i stedet betegnelsen "c/o", eksempelvis "Ingeniørfirmaet Kirkebyg ApS, c/o Jens Jensen, Kirkevej 1, 8000 Aarhus C."

Det er altid en god idé at slå kontraktparten op på www.cvr.dk, således de korrekte oplysninger kommer til at stå i kontrakten fra starten.

Det er vigtigt, at menighedsrådet anføres som aftalepart, og at der ikke anføres enkeltpersoner. Repræsentanterne for menighedsrådet/byggeudvalget anføres i stedet under punkt 5.1.

Her beskrives kort og præcist, hvorfor der indgås en Totalrådgiveraftale. Det kan eksempelvis være. "Diget ved XX Kirke er oprindeligt udført i 1820, og består af kampesten i forskellig størrelse. Idet en række sten er begyndt at falde ud af diget, er der behov for en renovering af diget, og til brug for denne renoveringsopgave, har Parterne indgået nærværende Aftale".

3.2 Definitioner (afsnit 2)

Her er oplyst en række definitioner, der har til hensigt at undgå uklarheder i aftalen. Der er som udgangspunkt ikke behov for redigering eller udfyldning af dette afsnit.

Definitioner "Ydelserne": Med begrebet "optioner" menes der, at f.eks. byggeledelsen/projekteringen er en særskilt ydelse, som kan udbydes som option, dvs. som man særskilt kan aftale.

3.3 Aftalegrundlaget (afsnit 3)

Der er oplyst de dokumenter, som skal udgøre parternes aftalegrundlag, og det fremgår videre, at de anførte bilag skal vedlægges aftalen. Som udgangspunkt vil der ikke være anledning til at undlade nogen af de anførte dokumenter, men det kan være aktuelt, hvis totalrådgiveren eksempelvis ikke har udarbejdet et skriftligt tilbud forinden udarbejdelsen af aftalen.

Ligeledes kan det tænkes, at der indgår andet materiale i aftalegrundlaget udover det oplyste. I så fald skal dette indsættes i listen, der hvor det passer ind i rangordenen. Vær i så fald opmærksom på, at bilagsnumrene skal korrigeres.

3.4 Ydelserne (afsnit 4)

Der er ikke umiddelbart behov for at indsætte oplysninger eller ændre i afsnittet. Totalrådgiverens ydelser defineres nærmere ved afkrydsning i skemaet "Skema til afgrænsning af rådgiverydelser 2018", hvilket skema er udarbejdet af Foreningen for Rådgivende Ingeniører (FRI) og Danske Arkitektvirksomheder (Danske Ark). Skemaet skal vedlægges aftalen som et nummereret bilag.

Ydelser, der ikke er defineret i afkrydsningsskemaet, men indgår i aftalen, skal beskrives og afgrænses præcist for at fastlægge deres omfang.

Aftalens punkt 4.5 vedrørende evalueringsskemaer er en anbefaling fra byggruppen ved større byggerier eller tidsmæssigt længere opgaver. Dette er ikke et krav efter ABR18 at evalueringsskemaer afholdes, men det kan være en god ide for at afdække processen, herunder øge dialogen mellem flere faggrupper.

3.5 Underrådgivere og nøglepersoner (afsnit 5)

I dette afsnit indsættes eventuelle underrådgivere, som Totalrådgiveren allerede på kontraheringstidspunktet ved, han vil gøre brug af. Der kan tillige med fordel anføres eventuelle nøglepersoner, som er vigtige for opgavens udførelse. Ved at anføre de konkrete personer søges det undgået, at Totalentreprenøren løbende skifter ud i centrale medarbejdere på opgaven, hvilket erfaringsmæssigt kan medføre fejl, forsinkelser og tab af vigtig viden.

Projekteringsleder koordinerer de forskellige opgaver ved flere faggrupper (el, vvs, tømrer osv.).

Punkt 5.8. og 5.9 er nye vilkår efter ABR18 og er en mulighed som byggruppen anbefaler at menighedsrådene tager med i aftalen. Hvis nøglepersonen (som er den som menighedsrådet har tillid til) i løbet af byggeprocessen bliver taget af opgaven, yder bestemmelsen mulighed for at menighedsrådet får økonomisk kompensation/hæve aftalen.

3.6 Totalrådgiverens fuldmagt (afsnit 6)

Her er det blot anført, at Totalrådgiveren ikke har fuldmagt til at indgå aftaler med entreprenører om ændring i arbejdets udførelse. Afsnittet kan eventuelt slettes, hvorefter følgende gælder, jf. ABR 18 § 26, stk. 2 og 3:

"Stk. 2. Hvis bygherren ikke har taget stilling til bemyndigelsens omfang, er byggelederen eller fagtilsynet, hvis der ikke er udpeget en byggeledelse, bemyndiget til på bygherrens vegne at forlange eller indgå aftale med entreprenøren om

forhold som anført i stk. 1 med en merbetaling på højst 50.000 kr. for hver ændring og højst 5 % af entreprisens summen i alt samt en fristforlængelse på højst 5 arbejdsdage for hver ændring.

Stk. 3. Rådgiveren skal løbende give bygherren skriftlig meddelelse om rådgivers dispositioner i henhold til fuldmagten efter stk. 2."

3.7 Omprojektering (afsnit 6)

Der er ikke lagt op til, at oplysninger skal indsættes, og der vil formentlig ikke (eller kun meget undtagelsesvist) blive behov for at lave ændringer i vilkårene.

3.8 Økonomisk grundlag for den samlede opgaves løsning (afsnit 7)

De af Aarhus Stift tidligere udarbejdede modeller er videreført i den nye kontraktskabelon, hvilket indebærer, at der skal vælges mellem for forskellige modeller, nemlig (A) Økonomisk overslag eller (B) Maksimeret budget.

A - Økonomisk overslag

Den økonomiske ramme kan fastlægges som et summarisk overslag, der fastlægges endeligt efter indhentning af priser/afholdt licitation. Aftalen er betinget af provstiudvalgets godkendelse. Den godkendte aftale om den endelige ramme optages som et tillæg til rådgivningsaftalen og er en forudsætning for iværksættelse af arbejder.

B - Maksimeret budget

En anden mulighed er at udarbejde et maksimeret budget. Her budgetrammen for de samlede håndværkerudgifter til opgavens løsning maksimeret til et bestemt beløb. Budgetrammen indeholder en vis % til uforudsete udgifter samt en vis procent % til honorar til totalrådgiveren. Budgetrammen baserer sig på totalrådgiverens prisestimat.

Man skal benytte det gældende byggeomkostningsindeks på kontraktstidspunktet.

Generelt

Af hensyn til økonomien i fællesligningsområdet er det afgørende, at godkendte budgetter overholdes. Det er derfor vigtigt, at der i aftalen optages bestemmelse om en maksimal økonomisk ramme for projektet. Rammen skal, senest inden arbejdet sættes i værk, godkendes endeligt af provstiudvalget og vil kun kunne udvides med provstiudvalgets forudgående godkendelse.

Økonomistyringen søges sikret gennem følgende obligatoriske standardformulering:

"Den økonomiske ramme kan ikke overskrides uden klientens skriftlige accept, betinget af provstiudvalgets godkendelse.

Kan rammen ikke udvides, skal det aftales med klienten, hvad der skal foretages til sikring af rammens overholdelse."

Rådgivningsaftalen kan med fordel påføres provstiuvalgets godkendelsespåtegning for så vidt angår rammebeløbet med henblik på at sikre, at alle parter er bekendt med aftalen og dens forudsætninger.

Ekstraarbejder

Det skal fremgå af aftalen, at ekstraarbejder ikke må iværksættes uden menighedsrådets skriftlige accept samt den godkendende myndigheds forudgående tilladelse. Ekstraarbejder defineres som ikke planlagte og godkendte arbejder.

Parterne skal således være opmærksomme på, at selv om ekstraarbejder kan udføres inden for et godkendt rammebeløb, kan de være af en sådan karakter, at de kræver forudgående tilladelse fra den godkendende myndighed (provstiuvalg / stiftsøvrighed).

Vælges eksempelvis model (A), slettes hele afsnit 8.2 samt de grå "hopfelte" VALG A: ØKONOMISK OVERSLAG og ELLER, idet disse blot har en forklarende funktion for kontraktens forfatter.

Valget mellem modellerne (A) og (B) får også betydning for afsnittet "Honorar", jf. umiddelbart nedenfor.

3.9 Honorar (afsnit 8)

Afhængig af det foretagne valg umiddelbart ovenfor, skal enten afsnit 8.1 eller afsnit 8.2 slettes. Vælges eksempelvis model (A), slettes hele afsnit 8.2 samt de grå hopfelte ANVENDES VED VALG A: ØKONOMISK OVERSLAG og ELLER, idet disse blot har en forklarende funktion for kontraktens forfatter.

Derudover skal der indsættes oplysninger, jf. det anførte i de grå hopfelte.

Stiftet anbefaler generelt menighedsrådene at indgå en aftaler med honorar efter medgået tid op til et maksimum, når der er tale om restaureringsprojekter.

Ved honorar efter medgået tid skal timesats for de forskellige medarbejdere, der påtænkes sat på opgaven (tegnestueindehaver / projekteringsleder / bygningskonstruktør / teknisk tegner / teknisk assistent m.v.) oplyses i rådgivningsaftalen.

Det skal fremgå af aftalen, at et anført, beregnet beløb er et maksimumbeløb, fx når (en del af) rådgiverens honorar beregnes på grundlag af medgået tid, ved tilføjelse af: "dog max. xxx kr."

Rådgiver bør fordele honoraret på **de vedtagne projektfaser**, således at fordelingen formuleres i kontrakten.

Eventuelle særydelser skal aftales specifikt og skriftligt mellem parterne.

Byggegruppen anbefaler aftale om tilbageholdelse af 5 % af honoraret, indtil arbejdet er afleveret, håndværkerregninger anvist og byggeregnskab er godkendt af klienten, jf. ABR 18 § 34, stk. 8 vedrørende tilbagehold. Muligheden for at tilbageholde honorar er ikke specifikt nævnt i aftalen, idet denne mulighed som noget nyt fremgår af ABR18 § 34, stk. 8 ("rimeligt beløb"). Muligheden om at tilbageholde 5% kan eventuelt indsættes som et nyt pkt. 8.8 i aftalen.

3.10 Arbejdsklausul (afsnit 9) og Praktik (afsnit 10)

Disse to afsnit hører begge under kategorien "Sociale klausuler" og kendes i Danmark hovedsagelig fra offentlige byggerier. Afsnittene kan uden videre slettes, hvis der ikke ønskes stillet særlige sociale krav til totalrådgiveren.

Formålet med arbejdsklausulen er at forebygge social dumping.

Byggegruppen anbefaler, at såfremt menighedsrådet anvender "sociale klausuler" at menighedsrådet anmoder totalrådgiveren om skriftligt at dokumentere, at de ansatte hos totalrådgiveren og eventuelle underrådgivere har forhold, som ikke er ringere end dem, der gælder for arbejde af samme art i henhold til overenskomst på det pågældende område.

3.11 Misligholdelse (afsnit 11)

Der vil sædvanligvis ikke være behov for at indsætte oplysninger eller korrigerer i dette afsnit. Krydshenvisningerne (til pkt. 11.4 og 16.1) korrigeres automatisk, hvis der ændres i afsnittenes nummerering.

3.12 Tidsfrister (afsnit 12)

Der skal udarbejdes en hovedtidsplan (projekteringsplan) med angivelse af start- og sluttidspunkt for udførelsen af opgaven samt eventuelle afgørende tidsfrister for tidligere færdiggørelse af enkelte dele af totalrådgiverens opgave (mellemlister).

Hovedtidsplanen skal vedlægges aftalen som et nummereret bilag, og sanktionsbærende terminer skal udtrykkeligt anføres. Såfremt der ved aftalens indgåelse kun foreligger et udkast til hovedtidsplanen, vedlægges udkastet til aftalen og bør senere erstattes af den færdige hovedtidsplan. Typisk vil det kun være sluttidspunktet, der er sanktionsbærende, men der kan være fornuft i at sætte sanktionsbærende mellemlister, f.eks. i forbindelse med færdiggørelse/aflevering af udbudsprojekt eller færdiggørelse/aflevering af hovedprojekt.

Derudover er der lagt op til at eventuelle sanktionsbærende terminer anført i hovedtidsplanen, skal sanktioneres med dagbøder. Disse skal fastsættes under hensyntagen til ydelsernes samlede omfang, og vil typisk beløbsmæssigt udgøre 1-2 promille af det samlede rådgiverhonorar eksklusive moms. Der kan også fastsættes et fast beløb som f.eks. 500 kr./arbejdsdag ved mindre opgaver.

Der har i ABR 89 ikke været tradition for at aftale dagbøder i rådgiveraftalerne, men det vil formentlig blive mere sædvanligt efter ABR 18. Det må dog forventes, at nogle rådgivere vil nægte at acceptere en kontrakt indeholdende dagbøder, og det må i det konkrete tilfælde vurderes, om vilkåret om dagbøder skal fastholdes.

3.13 Ansvar (punkt 13)

Der skal ikke indsættes oplysninger, men idet rådgiverens ansvar er begrænset til de konkrete dækningssummer bør det sikres, at disse er tilstrækkelige til den konkrete opgave.

3.14 Forsikring (afsnit 14)

Her skal indsættes navn for rådgiverens forsikringsselskab samt dækningssummerne for henholdsvis person- og tingsskade.

Stiftet anbefaler, at rådgivers ansvarsforsikring dokumenteres ved optagelse af følgende bilag:

- kopi af gyldigt forsikringsbevis / forsikringspolice
- dokumentation for præmiebetaling / erklæring fra rådgiver om ikke at have præmierestance og at der ikke har været skadessager i forsikringsåret – alternativt oplysning fra forsikringsselskabet om størrelsen af opbrugt forsikringssum, på hvilket grundlag klienten må vurdere om forsikringsdækningen er tilstrækkelig, eller om der er behov for at tegne en projektforsikring.

Det kan være relevant at overveje, om der skal tegnes en projektforsikring, når der er en vis risiko for at en skade kan overstige forsikringssummen.

Ved projektansvarsforsikringer er hele forsikringssummen reserveret til det pågældende projekt modsat løbende ansvarsforsikringer.

Da menighedsråd ikke må tegne forsikringer ud over Folkekirkens Selvforsikring, vil rådgiveren skulle tegne denne forsikring. I og med at rådgiveren tegner forsikringen, vil rådgiveren også kunne bestemme, hvilke områder forsikringen skal dække. Menighedsrådene får derfor ikke nødvendigvis ikke en god dækning ved at vælge denne løsning, medmindre menighedsrådet på forhånd fastsætter vilkårene for forsikringen. Forsikringen vil desuden fordyre projektet, da forsikringen er omkostningstung.

Forsikringssummen for personskade bør ikke være lavere end kr. 12.500.000 og for tingsskade ikke være lavere end kr. 2.500.000. Byggegruppen anbefaler, at disse summer fastholdes også i små opgaver, idet personskader kan have store forsikringsmæssige konsekvenser. Dækning på person- og tingsskadeforsikring bør altid afstemmes og holdes proportionalt med opgavens størrelse om kompleksitet. Nævnte minimumsdækninger er ikke altid tilstrækkelig.

3.15 Overdragelse (afsnit 15) og Underrådgivere (afsnit 16)

Der vil som udgangspunkt ikke være behov for at ændre i disse afsnit.

3.16 Immaterielle rettigheder (afsnit 17)

Afsnittet er udarbejdet med henblik på at sikre menighedsrådene rettighederne til alt udarbejdet materiale. Tegninger m.v. kan være nyttige i forbindelse med efterfølgende arbejder på kirken.

Derudover vil materialet kunne reducere menighedsrådets tab i en situation, hvor aftalen med rådgiveren må ophøre som følge af misligholdelse. En ny rådgiver vil næppe påtage sig ansvaret for det overdragne materiale, men ofte vil der være fornuft i at lade en ny rådgiver overtage det tidligere udarbejdede materiale i stedet for at starte helt forfra.

Der er som udgangspunkt ikke behov for at indsætte oplysninger eller udarbejde ændringer.

3.17 Sprog (afsnit 18), Lovvalg og værneting (afsnit 19) og Særlige bestemmelser (afsnit 20)

Der vil som udgangspunkt ikke være behov for at indsætte oplysninger eller udarbejde ændringer. Det anførte svarer i det store hele til den tidligere kontrakt-skabelon.

I forhold til pkt. 19.2 er henvisningen til domstolene i aftalen begrundet i at, totalrådgiveren kan inddrages, hvis menighedsrådet bliver sagsøgt af 3. part (f.eks. en nabo til et kirkebyggeri). Et sådant søgsmål vil blive afgjort ved domstolene og ikke i voldgift.

3.18 Bilag (afsnit 21)

De anførte bilag skal nummereres og vedlægges aftalen. Tilføjes yderligere bilag end de anførte, skal der foretages konsekvensrettelser af bilagsnumre i aftalens afsnit 3, 8, 13 og 15.

3.19 Underskrifter (afsnit 22)

Det er vigtigt, at alle oplysninger udfyldes i forbindelse med aftaleindgåelsen, og at der indhentes alle de fornødne underskrifter. De grå hopfelter angiver, hvilke oplysninger, der skal indsættes.

Husk at gemme den endelige version af kontrakten forsynet med alle underskrifterne.

Provstiudvalget kan med fordel påføre rådgivningsaftalen og eventuelle tillæg til aftalen en dateret godkendelsespåtegning for så vidt angår den økonomiske ramme for projektet / eventuelle ændringer heri.

Provstiudvalget er ikke part i aftalen. Påtegning om godkendelse af den økonomisk ramme for løsningen af opgaven skal alene ske med henblik på at give parterne sikkerhed for, at de økonomiske forudsætninger for aftalens indgåelse er til stede.