

Suspensionsaftale om forældelse

På grund af reglerne om forældelse (og retspraksis om passivitet) vil det i mange tilfælde være hensigtsmæssigt at indgå en suspensionsaftale mellem bygherren og dem, der har planlagt, projekteret og/eller udført byggeriet. Det kan også være relevant i forhold til f.eks. bygherrerådgiver eller leverandører af byggematerialer.

Ved en suspensionsaftale sættes forældelsen på pause, og bygherren sikrer sine rettigheder til at gøre ansvar gældende på en ordentlig måde. Samtidig undgår rådgivere og udførende at blive mødt med måske unødvendige sager om syn og skøn eller voldgift.

Forældelse indtræder normalt 3 år efter bygningsejer vidste eller burde vide, at der er en mangel. Afbrydelse af forældelse sker ved indbringelse af sagen for Voldgiftsnævnet (eller domstolene, afhængig af aftalegrundlaget). Syn og skøn suspenderer forældelsen midlertidigt, idet forældelse indtræder 1 år efter fremkomsten af skønserklæringen. Tilsvarende midlertidig suspension sker ved egentlige forligsforhandlinger mellem parterne.

Aftale om suspension af forældelse og passivitet er navnlig relevant i følgende tilfælde:

- a) Hvor der konstateres svigt i en bygningsdel ved fondens 1-års eftersyn, men hvor parterne finder det hensigtsmæssigt at se tiden an for at se, om svigtet udvikler sig i omfang/antal eller til egentlig skade ved 5-års eftersynet.
- b) Hvor (dele af) projekt materialet og kvalitetssikringsmaterialet ikke forelå, da fondens eftersynsfirmas gennemførte 1-års eftersynet (svigt i dokumentationen).
- c) Hvor man under et forhandlingsforløb om svigt eller mangler er kommet tæt på 3-års dagen for opdagelsen af problemerne, og der endnu ikke er udtaget klageskrift eller iværksat syn og skøn. Aftale bør indgås i god tid før forældelsen vil indtræde, f.eks. 6 måneder inden 3-års dagen, således at bygherren – hvis aftale ikke indgås - har fornøden tid til skadeanmeldelse, udmeldelse af syn og skøn eller indgivelse af klageskrift til voldgiftsretten.

Tilsvarende kan det være hensigtsmæssigt at indgå suspensionsaftaler mellem de øvrige led i byggesagen, f.eks. mellem totalrådgiver og dennes underrådgivere, mellem hovedentreprenør og underentreprenører eller mellem entreprenør og leverandør.

Egentlige byggeskader, som ikke er uvæsentlige, bør anmeldes til Byggeskadefonden.

Bemærk, at fonden tager forbehold for dækning af byggeskader, hvis bygningsejers adfærd måtte være årsag til, at et eventuelt regreskrav ikke kan gennemføres med succes.

Nedenfor kan åbnes et forslag til suspensionsaftale, som dækker forskellige situationer. Aftalen kan downloades til eget brug, hvorefter den skal tilrettes til med identifikation af parterne og byggeriet og forsynes med dato og underskrifter. Hvor det er relevant, kan aftalen skæres til, så den indskrænkes til at omhandle bestemte bygningsdele eller bestemte mulige mangler/fejl/undladelser.

Hvis bygningsejerens modpart undlader at skrive under på en suspensionsaftale, kan bygningsejeren ikke forholde sig passivt. Der må enten optages nye forhandlinger, udmeldes syn og skøn eller anlægges voldgiftssag. Bemærk, at udmeldelse af syn og skøn eller indbringelse for voldgiftsnævnet/sagsanlæg kun kan ske med Byggeskadefondens accept, hvis forholdet vedrører egentlig byggeskade og har betydning for fondens dækning. Er man i tvivl, skal man kontakte fonden.

SUSPENSIONSÅFTALE

Mellem (rådgivningsfirma, leverandør, bygherrerådgiver, underrådgiver, totalentreprenør, hovedentreprenør, underentreprenør) og (bygningsejer) er indgået følgende aftale vedrørende byggeriet (detaljeret beskrivelse af byggeriet med placering, etape etc.).

Parten i henhold til ovenstående giver herved afkald på at gøre indsigelse om forældelse, forsinket reklamation, herunder i henhold til AB, ABR og ABT samt retsfortabende passivitet overfor bygningsejer i forbindelse med ovennævnte byggesag.

Der er usikkerhed om, hvorvidt der er begået ansvarspådragende fejl og årsagen hertil, hvorfor parterne er enige om at indgå nærværende aftale.

Suspensionsaftalen kan af hver af parterne opsiges med 3 måneders varsel. Varslet skal afgives skriftligt til den anden part, og varsel overfor bygningsejer skal også skriftligt fremsendes til Byggeskadefonden.

Suspensionsaftalen omfatter ikke suspension af forældelse, forsinket reklamation og retsfortabende passivitet, hvis sådan allerede er indtrådt før indgåelse af nærværende suspensions-aftale.

Dato:

Underskrifter: