

Nye regler ved byggeopgaver i Tyskland

*Af advokat og Rechtsanwalt Hans-Oluf Meyer, meyer@advokatfirma.de
Erhvervsbladet, den 1. maj 2003*

Selvom det store byggeboom i Tyskland er forbi, er der stadig danske entreprenører, der afgiver bud på tyske byggeprojekter (hovedsagligt underentrepriser) og tager syd for grænsen for at udføre deres håndværksarbejder. Denne erhvervsgruppe må igen være på vagt, da regelsættet for den tyske byggebranche er revideret.

Ligesom i Danmark tager en stor del af entrepriseaftalerne udgangspunkt i et sæt standardregler. For danske entrepriseaftalers vedkommende er det de almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed fra 1992, AB 92, tidligere AB 72. Det tyske pendant finder vi i "Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen", før benævnt "Verdingsordnung für Bauleistungen", eller populært forkortet VOB. Ligesom i dansk entrepriseret må anvendelsen af VOB være aftalt mellem parterne, førend regelsættet overhovedet kommer i brug.

Det er netop dette sæt standardregler der med virkning fra 15. februar 2003 er blevet underkastet en modernisering. De væsentligste ændringer findes på området for sikkerhedsstillelse, forældelse og morarenter.

Modsat den danske regel i AB 92, hvor entreprenøren senest otte dage efter aftalens indgåelse automatisk skal stille en sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser, gælder der i tysk ret ikke en automatisk pligt. Her skal bygherren/hovedentreprenøren udtrykkelig aftale en sikkerhedsstillelse med entreprenøren/underentreprenøren. Der anvendes oftest en bank-garanti.

Mens man i Danmark allerede med ændringen af regelsættet fra AB 72 til AB 92 udelukkede anfordringsgarantier som sikkerhedsform, sker det i Tyskland først nu efter en for nylig afsagt højesteretsdom. Modsat tidligere kan anfordringsgarantier (Bürgschaft auf erstes Anfordern) ikke længere kræves som sikkerhedsstillelse, da denne form for sikkerhed åbner op for misbrug. Ved en anfordringsgaranti kan bygherren/hovedentreprenøren nemlig kræve betaling hos den, der har stillet sikkerheden, uden nærmere at skulle dokumentere en misligholdelsessituation, dvs. garantien kan blot kræves indløst på anfordring. Med den nye regel i VOB vil en garanti fremover først kunne gøres gældende, når f.eks. mangler ved byggeriet er dokumenteret.

I den sammenhæng skal i øvrigt bemærkes, at en tysk garanti, dvs en "Garantie", juridisk ikke er det samme som en dansk garanti. Under "Garantie" forstår en tysk jurist eller bankrådgiver det, vi forstår under en anfordringsgaranti! En sproglig misforståelse kan i den henseende hurtig udarte sig til en ugemytlig affære. Nyt er også, at en bygherre skal tilbagegive en ikke udnyttet sikkerhed senest to år efter byggeriets aflevering. Dette er bemærkelsesværdigt, da entreprenørens ansvar for mangler med de nye forældelsesregler i VOB er blevet forlænget til fire år.

Medmindre andet aftales særskilt, forældes mangelskrav nu fire år efter byggeriets aflevering. Tidligere var forældelsesfristen to år. Selvom fristen er blevet forlænget, er den fortsat mindre end den almindelige forældelsesfrist for værksleje i Tyskland, som ligesom i Danmark er på hele fem år.

En vigtig ændring vedrører morarenter. Betaler bygherren ikke i henhold til aftalen, har entreprenøren nu krav på at få sin ydelse forrentet med enten otte pct. over den tyske basisrente når bygherren er erhvervsdrivende eller fem pct. når bygherren er forbruger. Ovenstående er kun et uddrag over ændringerne i VOB.

Danske aktører på det tyske byggemarked bør kaste et blik på ændringerne, f.eks. ved at klikke på websiten fra det tyske bygge og boligministerium:

www.bmwbw.de/Verdingungsordnung-fuer-Bauleistungen-VOB.716.htm