

**VALG AF HONORARFORM  
FOR  
ARKITEKT- og INGENIØRYDELSER  
VED  
BYGGERI, ANLÆG, PLANLÆGNING  
OG BYGHERRERÅDGIVNING**

**DANSKE ARKITEKTVIRKSOMHEDER  
FORENINGEN AF RÅDGIVENDE INGENIØRER**

18. august 2008

Rådgiverens ydelser og honorering skal som aftalemæssigt grundlag have "Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand" (ABR 89).

Ydelserne er beskrevet i "Ydelsesbeskrivelser for byggeri og planlægning" af april 2006", i "Ydelsesbeskrivelser for anlæg og planlægning" af april 2006, fælles for DANSKE ARK og FRI samt fælles "Ydelsesbeskrivelse for bygherrerådgivning", december 2003.

Aftale bør udformes på DANSKE ARK og FRI's aftaleformular.

Det bemærkes, at rådgiverens ydelser alene omfatter de ydelser indenfor rådgiverens fagområde, der udtrykkeligt er indeholdt i rådgiveraftalen.

Ved aftale om aflevering af digitale projektdata udfærdiges samtidig aftale herom, f.eks. som anvist i IT/CAD-projektaftale 2005, udgivet af bips.

Ved aftale om digital projektering kan IT-projektaftale udfærdiges på DANSKE ARK og FRI's formular herom.

For en række specialområder udfærdiger DANSKE ARK henholdsvis FRI særlige regelsæt:

DANSKE ARK har således udarbejdet Byfornyelse 2002, samt Produktudvikling 2003.

DANSKE ARK og FRI har tillige udarbejdet fælles ydelsesbeskrivelse for:  
'Som udført' 2000.

Der henvises til organisationernes hjemmesider [www.frinet.dk](http://www.frinet.dk) og [www.danskeark.org](http://www.danskeark.org).

Tilsvarende kan andre organisationers regelsæt være relevante for opgaver indenfor felterne: Landskabsarkitektur (PLR) og Møbeludvikling og produktdesign (DD).

Byggeriets generelle organisering, herunder udbud i fag-, stor-, hovedentreprise, totalentreprise eller partnering er ikke beskrevet. Der henvises til ydelsesbeskrivelser for Bygherrerådgivning herom.

## **INDHOLD:**

### **I Honorarer og aftaler**

#### **II Honorarform:**

- A Honorar efter regning
- B Honorar efter byggeudgift
- C Fast honorar
- D Blandingshonorar
- E Incitamentsaftaler

### **III Valg af honorarform ved byggeri og planlægning**

1. Rådgivning før projektering
2. Rådgivning i forbindelse med projekteringsledelse
3. Rådgivning i forbindelse med projektering
4. Rådgivning i forbindelse med udførelse
5. Rådgivning i driftsfasen
6. Rådgivning i forbindelse med inventar og udstyr
7. Rådgivning i forbindelse med planlægning
8. Andre ydelser

### **IV Valg af honorarform ved bygherrerådgivning**

## I. HONORARER OG AFTALER

For sin indsats oppebærer rådgiveren et honorar, som betales af klienten.

Honorarets størrelse er afhængig af opgavens omfang og sværhedsgrad.

Honoraret skal i forhold til såvel klient som rådgiver være rimeligt. Honoraret skal dække opgavens forsvarlige gennemførelse og en fyldestgørende varetagelse af klientens interesser.

Honorarformen fastlægges i en skriftlig aftale mellem klienten og rådgiveren inden ydelserne påbegyndes. I aftalen specificeres omfanget af udlæg.

Rådgiveraftale udformes på en af DANSKE ARK og FRI's aftaleformularer. Ved tilbudsafgivelse i konkurrence anbefales det at vedlægge DANSKE ARK og FRI's fælles standardforbehold.

## II. HONORARFORM

Valg af honorarform må foretages på basis af opgavens karakter og efter, hvor nøjagtigt rådgivningsydelsen kan defineres.

Når en opgave kan defineres nøjagtigt kan der fastsættes fast honorar. Ved svært definerbare opgaver bør der anvendes honorar efter regning.

Endvidere må der tages hensyn til andre forhold, som fx projekterings- og byggetid, klientens organisation og beslutningsforhold, projekterings organisation og ledelse, samt udbudsform og planlægning af udførelsen.

### A. Honorar efter regning

Herved forstås et honorar udregnet på grundlag af den tid, der i alt er anvendt af rådgivervirksomheden til opgavens løsning, idet der anvendes fast timesats eller differentierede satser efter medarbejderkategori.

Timesatser dækker lønudgifter, omkostninger og fortjeneste.

Ved fastsættelse af timesatsen bør der tages hensyn til opgavens karakter, størrelse og varighed samt det med gennemførelsen forbundne ansvar.

Rådgiveren skal på forlangende fremlægge dokumentation for det anvendte timeforbrug.

Honorar efter regning anvendes ofte ved opgaver, hvor det er vanskeligt præcist at definere omfanget af rådgiverens ydelse.

Ved længerevarende opgaver – normalt mere end 12 måneder – træffes der aftale om reguleringstidspunkt og reguleringsmetode for timesatser.

### B. Honorar efter byggeudgift

Herved forstås et honorar beregnet som en procentdel af bygge- eller anlægsudgiften.

Honorarprocenten fastsættes ud fra byggeriets størrelse og kompleksitet.

Bygge- og anlægsudgiften:

Bygge- eller anlægsudgiften, der danner grundlag for honorarberegningen, omfatter samtlige bygge- eller anlægsudgifter ekskl. moms, herunder også fx særlige vejrligsforanstaltninger og udgifter til byggepladsens etablering og drift, men excl. forbrug af el, vand og varme.

Bygge- eller anlægsudgiften omfatter tillige udgifter til enkle inventaropgaver, som fx standardinventar i boliger. Andre inventaropgaver er særligt behandlet nedenfor under afsnit III, pkt. 6.

Eventuelle bygherreleverancer tillægges med et beløb svarende til normal handelsværdi.

Bygge- eller anlægsudgiften omfatter derimod ikke grundanskaffelse, tilslutningsafgifter, finansieringsomkostninger, kunstnerisk udsmykning og byggeriets administrative omkostninger herunder afgifter og gebyrer.

Ved foreløbig beregning tillægges andel af beløb afsat til uforudsete udgifter.

Ved den endelige beregning af honoraret anvendes de faktiske byggeudgifter fra det afsluttede byggeregnskab.

Dele af projekteringen, som er udført, men som ikke kommer til udførelse på grund af klientens forhold, medregnes efter budgetteret byggeudgift for disse arbejder.

Honorarprocent:

Ved delt rådgivning udgør procentsatsen alene rådgiverens procentsats.

Ved totalrådgivning fastlægges honorarprocenten ved en sammenlægning af honorarprocenterne for hver af de rådgivere, der er omfattet af rådgivningsaftalen.

En totalrådgivningsaftale omfatter normalt følgende rådgivere:

- Arkitekt
- Konstruktionsingeniør
- VVS- og ventilationsingeniør
- El-ingeniør
- Landskabsarkitekt

#### **C. Fast honorar**

Herved forstås et honorar, der aftales som en fast sum for opgavens løsning. Honoraret kan revideres, såfremt der sker ændringer i aftalens forudsætninger.

Anvendelsen af denne honorarform forudsætter, at omfanget og indholdet samt tidsplanen for rådgiverens opgave præcist kan defineres.

Ved længerevarende opgaver – normalt mere end 12 måneder – træffes der aftale om reguleringstidspunkt og reguleringsmetode.

#### **D. Blandingshonorar**

Ved blandingshonorar forstås en honoreringsform, hvor den eller de enkelte ydelser honoreres efter en kombination af forskellige honorarformer.

#### **E. Incitamentsaftaler**

Som supplement til øvrige honorarformer kan der indgås incitamentsaftale hvorved forstås aftale, hvor honoraret eksempelvis reguleres på baggrund af en eventuel afvigelse i forhold til det godkendte budget. Incitamentsaftaler anvendes eksempelvis ved partnering.

### III. VALG AF HONORARFORM VED BYGGERI OG PLANLÆGNING

#### 1. Rådgivning før projektering - jf ydelsesbeskrivelsens pkt. 1

For rådgiverens ydelser i disse faser anvendes honorarformen A - 'Honorar efter regning'.

#### 2. Rådgivning i forbindelse med projekteringsledelse - jf ydelsesbeskrivelsens pkt. 2

Honoraret for projekteringsledelsen kan beregnes som en procentsats af summen af samtlige honorarer til de tekniske rådgivere og konsulenter.

Honoraret for projekteringsledelsen fremkommer som en omfordeling af de tekniske rådgiveres og konsulenteres honorarer, der således reduceres med den tilsvarende procentsats, som projekteringslederen skal have.

Hvor flere rådgivere indgår aftale med klienten skal der træffes aftale om, hvem der varetager projekteringsledelse hhv. It-koordinering.

#### 3. Rådgivning i forbindelse med projektering - jf ydelsesbeskrivelsens pkt. 3

Honorar efter byggeudgift anvendes fx i sager hvor byggesagens omfang ikke er endeligt defineret fx ved gennemførelse af projektkonkurrencer.

Særligt i de indledende faser ved partnering og OPP anvendes normalt honorar efter regning.

Honoraret opdeles normalt, når ikke andet er aftalt, svarende til de fem faser under projekteringen:

		Arkitekt
3.1	Dispositionsforslag	25 %
3.2	Projektforslag	20 %
3.3	Forprojekt	15 %
3.4	Hovedprojekt	25 %
3.5	Projektopfølgning	15 %

		Ingeniør
3.1	Dispositionsforslag	15 %
3.2	Projektforslag	20 %
3.3	Forprojekt	10 %
3.4	Hovedprojekt	40 %
3.5	Projektopfølgning	15 %

Disse opdelinger kan, hvor anden aftale ikke er indgået, fastlægge størrelsen af rådgiverens acontoubetalinger, jf ABR 89, pkt. 3.4.

Ved sammenlægning af procenterne skal disse vægtes i forhold til den enkelte rådgivers andel i den samlede rådgivning.

### 2.3.7.

Andelen for faserne er fastsat under forudsætning af at rådgiveren varetager den samlede projektering i et kontinuerligt forløb.

Honoraret for dispositionsforslag og projektforslag bør forhøjes i følgende situationer:

- Ikke kontinuerlig projektering (fx afbrudt af klientens beslutningsproces).
- Skiverådgivning (aftale om en fase ad gangen).
- Tidligt udbud.
- Ved overgang til ny rådgiver.

Indtræder rådgiveren senere i forløbet end dispositionsforslaget, skal der ved aftalens indgåelse træffes bestemmelse om forøgelse af honorarbeløbet for den første fase, som rådgiveren medvirker i. Baggrunden herfor er, at rådgiverens merarbejde ved at sætte sig ind i opgaven, skal honoreres.

## 4. Rådgivning i forbindelse med udførelse - jf ydelsesbeskrivelsens pkt. 4

### 4.1 Byggeledelse

Byggeledelse honoreres sædvanligvis efter regning. Alternativt beregnes honoraret som en procentsats af de samlede bygge- og anlægsudgifter. Honorarprocenten fastsættes under hensyntagen til aftalt omfang af byggeledelsen, udførelsesperiodens længde og byggeriets kompleksitet.

Ved honorering efter byggeudgift beregnes det endelige honorar af de faktiske udgifter fra det afsluttede byggeregnskab.

### 4.2 Fagtilsyn

Fagtilsyn honoreres sædvanligvis efter regning. Alternativt beregnes honoraret som en procentsats af de samlede bygge- og anlægsudgifter. Honorarprocenten fastsættes under hensyntagen til aftalt omfang af fagtilsyn, udførelsesperiodens længde og byggeriets kompleksitet.

Ved honorering efter byggeudgift beregnes det endelige honorar af de faktiske udgifter fra det afsluttede byggeregnskab.

## 5. Rådgivning i driftsfasen - jf ydelsesbeskrivelsens pkt. 5

### 5.1 Udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner

Ved rådgivning i driftsfasen anvendes honorarformen honorar efter regning. Etablering af driftsplan honoreres enten som en del af projekteringen eller efter regning.

### 5.2 Implementering af drifts- og vedligeholdelsesplan

Ydelser honoreres normalt efter regning med mindre ydelse omfang præcist kan defineres.

### 5.3 Bistand ved ejendomsdrift.

Ydelser honoreres normalt efter regning med mindre ydelse omfang præcist kan defineres.

## **6. Rådgivning i forbindelse med inventar og udstyr - jf ydelsesbeskrivelsens pkt. 6**

### **6.1 Standardinventar og -udstyr**

Ved bistand i forbindelse med indkøb af standardinventar og udstyr beregnes honoraret sædvanligvis som en procentsats af indkøbsprisen. Tilsvarende hvis leverancen udbydes i licitation.

Hvor inventar og udstyr er en integreret del af projektet tages der højde for honoreringen ved fastlæggelse af honoraret. Alternativt honoreres efter regning.

### **6.2 Projektering af inventar og udstyr**

Ved inventaropgaver, hvor rådgiveren forestår projektering af særligt inventar og udstyr, honoreres opgaven med en procentsats af anskaffelsesprisen, uanset udbudsformen. Alternativt honoreres efter regning.

## **7. Rådgivning i forbindelse med planlægning - jf ydelsesbeskrivelsens pkt. 7**

Ved rådgivning i forbindelse med planlægningsopgaver anvendes normalt honorarformen honorar efter regning.

## **8. Andre ydelser - jf ydelsesbeskrivelsens pkt. 8**

Ydelserne omtalt i ydelsesbeskrivelsens pkt. 8 honoreres sædvanligvis efter honorarformen: Honorar efter regning, med mindre ydelsens omfang præcist kan defineres.

## **IV. VALG AF HONORARFORM VED BYGHERRERÅDGIVNING.**

Bygherrerådgivning honoreres normalt efter regning med mindre omfanget af ydelser kan defineres præcist.

