



RETEN I NÆSTVED DOM

afsagt den 16. februar 2023

Sag BS-54915/2019-NAE

Sagsøger 1

(advokat Anders Ole Bendtsen)

og

Sagsøger 2

(advokat Anders Ole Bendtsen)

mod

Sagsøgte 1 ApS

(advokat Peter Trinskjær)

og

Sagsøgte 3

(advokat Jakob Sønder Larsen)

Denne afgørelse er truffet af Dommer.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 3. december 2019.

Sagen drejer sig om, hvorvidt de sagsøgte som henholdsvis tømrer og murerentreprenør og som arkitekt har pådraget sig ansvar for fejl og mangler og for forsinkelse vedrørende byggeprojekt på sagsøgernes ejendom.

Sagsøgerne, Sagsøger 1 og Sagsøger 2, har nedlagt følgende endelige påstande:

1. Sagsøgte 1 ApS (sagsøgte 1) tilpligtes principalt at betale 323.113,95 kr. med tillæg af procesrente fra stævningens indlevering til betaling sker, subsidiært betaling af et mindre beløb fastsat af retten.
2. Sagsøgte 3 (sagsøgte 3) tilpligtes principalt at betale 941.600,43 kr. med tillæg af procesrente fra stævningens indlevering, subsidiært betaling af et mindre beløb fastsat af retten.

Påstand 3.2 er sammensat af kr. 197.301,34, som sagsøger gør gældende, at sagsøgte 3 alene er erstatningsansvarlig for, samt af kr. 744.299,09, der vedrører det samlede krav rejst overfor sagsøgte 1 (undtaget pkt. 18 nedenfor), som påstås betalt af sagsøgte 3, idet omfang følgeudgifter, forsinkelser og/eller mangler ikke skyldes sagsøgte 1s forhold, men sagsøgte 3' mangelfulde projektering, mangelfulde projektledelse og/eller mangelfulde tilsyn. Idet omfang sagsøger måtte få helt eller delvis medhold i sin påstand overfor sagsøgte 1, reduceres sagsøgers krav vedr. kr. 744.299,09 tilsvarende overfor sagsøgte 3.

Sagsøgte 1 ApS, har nedlagt påstand om frifindelse over for sagsøgernes påstand.

Over for sagsøgerne nedlægges selvstændig påstand om, at sagsøgerne skal betale 527.360,14 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra 1. maj 2019 af 407.360,14 kr. og af resten fra 13. august 2021.

Over for Sagsøgte 3s påstand tages bekræftende til genmæle.

Sagsøgte 3, har nedlagt påstand om frifindelse over for de af sagsøgerne nedlagte påstande.

Over for Sagsøgte 1 ApS nedlægges påstand om, at Sagsøgte 1 ApS skal betale 2.655,25 kr. med tillæg af procesrente fra den 24. oktober 2018.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Sagen er oprindeligt anlagt mod yderligere en entreprenør, Sagsøgte 2, sagsøgte 2. Der er indgået følgende forlig mellem sagsøgerne og denne sagsøgte:

Sagsøgte 2 anerkender ikke, at der er fejl og mangler ved det udførte arbejde. Sagsøgte 2 ønsker dog at medvirke til en forligs-mæssig afslutning af sagen og tilbyder derfor til fuld og endelig afgørelse af ethvert krav under nærværende sag (BS-54915/2019-NAE) at betale kr. 60.000 inkl. moms. Beløbet tillægges ikke renter.

Sagsøgte 2 har oprindeligt et tilgodehavende på kr. 21.450 kr. inkl. moms for tilbageholdt fakturakrav. Dette er dog nu modregnet i Sagsøgers krav og derfor indregnet i ovennævnte forligsbeløb.

Det overlades til retten at træffe afgørelse om sagsomkostninger.

Beløbet betales senest 14 dage efter at forliget er tilført retsbogen.”

Retten bestemte om sagens omkostninger, at sagsøgerne og Sagsøgte 2 skulle bære udgiften til egen advokatbistand, og at Sagsøgte 2 til sagsøgerne skulle betale retsafgift med 1.740 kr. og 10.000 kr. med tillæg af moms til delvis dækning af sagsøgernes udgifter til syn og skøn.

Sagsøgerne har opgjort kravene således:

Sagsøgte 1:

Følgeudgifter som følge af sagsøgte 1's mangelfulde arbejde under entreprisen

1. Ekstraudgifter til elektriker (bilag 1).	58.793,75
2. Gentagne oprydning af udenomsarealer	26.775,00
3. Ekstraarbejde vedr. nedtagning af køkken	14.625,00
Ekstraudgifter til Boform (køkkenleverandør)	42.267,50
4. Rengøring efter smadret glas på 1. sal	1.275,00
5. Ekstraarbejder <u>Sagsøgte 2</u>	113.750,00
6. Manglende rengøring af lyddæmpende plader i loft	10.625,00
7. Ekstraudgifter til <u>Virksomhed A/S 1</u>	54.745,27
8. Ekstraudgifter til fugemand	<u>2.655,22</u>
Subtotal	<u>325.511,74</u>
9. Følgeudgifter som følge af sagsøgte 1's forsinkelser under entreprisen	

10. Ekstraomkostninger til entrepris- og montageforsikring	4.438,12
11. Ekstraleje af jernplader	11.790,00
12. Genhusning (34 uger) fra 010618 – 180219	85.000,00
13. 1 x flytning af løsøre foretaget af <u>Virksomhed</u>	3.081,25
14. 1 x flytning af løsøre foretaget af <u>Virksomhed A/S 2</u>	3.081,25
15. Opbevaring af skabe til garage, bryggers, 3 badeværelser og 2 påklædningsværelser.	15.858,75
16. Opbevaring af nye møbler i 11 uger	17.444,60
17. Opbevaring af privat indbo i 33 uger	14.739,65
18. Forøget udgifter til <u>Sagsøgte 3</u>	<u>81.565,00</u>
Subtotal	<u>236.998,60</u>
Krav som følge af mangler beskrevet skønserklæringerne:	
19. Spm. 1 -2 - udbedring af malerarbejde efter fastgørelse til gavl	12.500,00
20. Spm. 3-4 - malerarbejde loft køkken	6.250,00
21. Spm. 5-6 – facader	81.250,00
22. Spm. 11-12 - havedør og karmtræ	5.000,00
23. Spm. 13-14 - Epoxy gulv garage	18.750,00
24. Spm. 17 - 18 - Skabslåger i bryggers	625,00
25. Spm. 19 - 20 - Garageport	6.250,00
26. Udbedring af malerforhold ved gavle	16.250,00
27. Maling af lofter mv. i stue	37.500,00
28. Fastgørelse af gavle	21.875,00
29. <u>Følgeudgifter</u> af ovenstående mangler, som vil blive belyst ved afhjæmning af skønsmænd	60.103,75
	Subtotal
	<u>266.353,75</u>
	De ovenfor anførte samleposter
	<u>825.299,09</u>

Med fradrag af ikke betalte fakturaer udstedt af Sagsøgte 1 ApS, der i alt udgør kr. 627.360,14, hvorfra der skal fratrækkes aftalt tilbagehold

til 1 årsgennemgangen på kr. 120.000	<u>471.995,01</u>
I alt inkl. moms	<u>325.668,95</u>
Sagsøgte 3:	
Udgifter til lovliggørelse af varmepumpe samt dokumentation for at forholdet nu er lovliggjort	100.113,84
Uberettigede godkendte ekstraarbejder faktureret af <u>Sagsøgte 1 ApS</u> :	
Aftaleseddel nr.15, ændring af dobbeltdøre til foldedør	12.187,50
Aftaleseddel nr. 17, ny bærende vægge i stueetagen	50.625,00
Aftaleseddel 18, bilag 42, midlertidigt gulv over kælder og 1. sal.	5.625,00
Aftaleseddel 21, bilag 43, ændring af alu på kviste fra hvid til sort.	<u>28.750,00</u>
Subtotal, inkl. moms	<u>197.301,34</u>
Krav som rejst overfor <u>Sagsøgte 1 ApS</u> , som gøres gældende overfor <u>Sagsøgte 3</u> , idet omfang følgeudgifter, forsinkelser og/eller mangler ikke skyldes <u>Sagsøgte 1 ApS'</u> forhold, men <u>Sagsøgte 3s</u> mangelfulde projektering, mangelfulde projektledelse og/eller mangelfulde tilsyn	<u>744.299,09</u>
I alt inkl. moms	<u>941.600,43</u>

Sagsøgerne har under hovedforhandlingen nedsat påstanden over for Sagsøgte 1 ApS til 323.113,73 kr. og nedsat påstanden over for Sagsøgte 3 til 938.945,21 kr.

Sagsøgte 1 ApS' påstand over for sagsøgerne er opgjort til tilgodehavende på 627.360,14 kr. med fradrag for mangler 100.000 kr., i alt 527.360,14 kr.

Forklaringer

Sagsøger 1, Vidne 1, Sagsøgte 3, Vidne 2, Vidne 3, Skønsmand 1, Skønsmand 2 og Skønsmand 3 har afgivet forklaring.

Sagsøger 1 har forklaret, at hun ikke har en uddannelse. Hun har i en del år drevet selvstændig virksomhed indenfor skadesservice. I 2016 solgte hun virksomheden til Virksomhed A/S 2 og var herefter administrerende direktør i selskabet indtil oktober 2022.

Hun og ægtefællen Sagsøger 2 besluttede at købe ejendommen Adresse i Slagelse. Deres behov havde ændret sig, da alle børn, bortset fra et, var

flyttet hjemmefra, og de ønskede at udleve deres drøm om at skabe et hus efter egne ønsker. De havde fået Sagsøgte 3 og Sagsøgte 1 ApS anbefalet, og begge firmaer havde et godt omdømme i området.

Da hun og Sagsøger 2 havde travlt med deres arbejde, var det vigtigt for dem, at der var nogen, der tog sig af byggestyringen. De var involveret i tegningerne, da de var bevidste om, hvad de ønskede. De ønskede en ejendom, der var så vedligeholdsfri som muligt. Beskrivelser og tilbudslister blev lavet af Vidne 3 fra Sagsøgte 3. Vidne 2 er privat ven, der har en byggemæssig baggrund, og som bor tæt på ejendommen. De rådførte sig med ham, da de ikke havde prøvet et sådant projekt før, og da hverken hun eller Sagsøger 2 havde bygge-mæssig indsigt. Sagsøger 2 er uddannet radiotekniker. De var derfor alene i stand til at vurdere arbejdet visuelt. Det var vigtigt for dem, at der var en fagkyndig, der varetog opgaven med at sikre, at arbejdet blev udført, og som førte tilsyn med arbejdet. Hun havde stillet krav om, at der blev lavet en mappe med angivelse af, hvad der blev udført af arbejde og med fotos af arbejdet, som det skred frem. Det skete dog ikke fuldt ud.

Forevist fotos af revner, ekstrakten side 576, har hun forklaret, at revnerne ved alle tre gavle har udviklet sig siden skønsforretningen. Revnerne er både vandret og lodret i de indvendige vægge i huset. Når der er blæst, drysser det fra revnerne.

Det var aftalt, at huset skulle være færdigt i uge 20 2018. De accepterede ikke en udskydelse af færdiggørelsen. De gjorde indsigelser, men det nyttede ikke, og de var nødt til at finde et andet sted at bo, da de havde solgt deres hus. De skriftlige indsigelser blev vist først udarbejdet i sommeren 2018. I august 2018 var huset ikke klar til indflytning. Der manglede meget. Der var f.eks. ikke lagt overgulv. Virksomhed A/S 1 lagde overgulvet i september 2018. Køkkenet måtte tages ned på grund af problemer med loftet i køkkenet og skævt gulv.

De fik mulighed for at leje et sommerhus kortvarigt. Derefter måtte de flytte ind i to kontorer og i et serverrum på Virksomhed A/S 2. De betalte udgifterne ved at bo i disse rum til Virksomhed A/S 2. I december 2018 fremlejede de en lejlighed i nogle måneder. De flyttede ind i huset omkring marts 2019. De fik huset omkring 20. februar. Huset skulle gøres rent, før de kunne lytte ind.

Da de flyttede i sommerhus, der var møbleret, fik de opbevaret de nyindkøbte møbler til huset. Den fremlejede lejlighed var umøbleret, og de måtte leje møbler. De kunne ikke bruge de nyindkøbte møbler, da de var for store til lejligheden. De havde købt en del skabe til huset, bl.a. 11 højskabe, 4 underskabe og 4 overskabe til garagen, et helt bryggersarrangement, elementer til to soveværelser og til 2 badeværelser, som måtte opbevares. De havde købt disse ting og mange nye møbler til huset i forventning om, at de kunne flytte ind i huset i

sommeren 2018. Leverandørerne ville ikke opbevare tingene for dem. Ekstra-regningen fra Sagsøgte 3 vedrører det tilsyn, der blev foretaget med arbejde, der blev udført efter den aftalte aflevering.

Ekstrakten side 128-129 er en regning for elektriker vedrørende ekstraarbejde som følge af mangelsudbedringer udført af Sagsøgte 1 ApS. Hun havde udtrykkeligt bedt om redegørelse for udgifterne forbundet med udbedring af fejl og mangler, f.eks. nyt pudsarbejde, nedtagning af loft i køkken og nedrivning af loft i kælderen.

De var nødt til at hyre folk til at rydde op på grunden. Naboen var vred over, at der bl.a. fløj ting ind til ham. Grundejerforeningen kontaktede dem også med klage over det samme. Det flød med byggeaffald på stien mellem huset og na-boen. Håndværkerne ryddede simpelthen ikke op efter sig, selv om Vidne 3 skrev en henstilling om det i næsten hvert eneste byggemødereferat. Problemet skabte ufred i kvarteret, og de var nødt til at tage affære.

Da køkkenelementerne var sat op, viste det sig, at loftet var skævt, og at gulvet ikke var rettet op. Køkkenelementerne måtte fjernes igen. I forbindelse med nedtagning af køkkenet kom der skader på nogle skabe. Der var også boret for-kert ved opsætning af emhætte.

Håndværkere fra Sagsøgte 1 ApS havde tabt noget af glasværnet og havde ikke ryddet ordentligt op. Der var glasskår ud over hele det nylagte overgulv på førstesalen. Maleren var i gang med at arbejde deroppe. Da der var risiko for skade på gulvet, hvis ikke glasskårene blev fjernet, hyrede de folk til at gøre det.

Malerfirmaet og Sagsøgte 1 ApS skød skylden på hinanden for de forskellige fejl og mangler.

Det var nødvendigt at få rengjort loftsplader. Maler havde slebet, og der lå støv fra slibningen. De bad maler rengøre efter sig. Maleren brugte en kompressor, og så lå støvet overalt i huset. Epoxymalingen på gulvet i garagen faldt af, fordi gulvet ikke var jævnt. Det gabte også mellem porten og gulvet i garagen. Når solen skinner, kan man se skruer stikke ud i loftspladerne. Maleren har sagt, at det skyldes, at underlaget ikke var godt nok. Som det kan ses på fotos, er der revner i væggen. Der er en revne i stuen på førstesalen, som går helt ned i køkkenet. Revnen udvikler sig stadig. Det er, hvor den gamle del af huset møder den nybyggede del af huset.

Selvom om hun og ægtefællen valgte varmesystemet, var det reelt Sagsøgte 3, der besluttede, hvilken varmepumpe, de skulle have. Han spurgte dem, om de var ok med den pågældende model. De havde ikke forudsætninger for at vurdere valget af varmepumpe og volumen. De stolede på Sagsøgte 3s professio-

nelle rådgivning herom. De havde talt med Sagsøgte 3 om forskellige muligheder for opvarmning, jordvarme, solvarme og luft til vand varme. Varmepumpen er placeret lige uden for deres bryggersdør. Det må være Vidne 3, der har besluttet placeringen. Efter indflytningen klagede naboen over støjgener fra varmepumpen. Naboen meldte dem til kommunen. Der blev holdt møde med Sagsøgte 3 og det firma, som havde leveret pumpen om problemet med, at støjen fra varmepumpen oversteg støjgrænserne. Kommunen var ude på ejendommen flere gange for at foretage målinger og pålagde dem at nedbringe støjen, så den overholdt støjgrænserne. Kommunen ville ikke sige, hvad løsningsen kunne være.

Hun har fra start gjort det klart for Sagsøgte 3, at hun ville have foldedøre, da hun ønskede at få så meget natur ind i stuen som muligt. Hun må have overset, at der stod noget andet i tilbudslisten. Regningen, ekstrakten side 244, er ikke blevet forelagt hende. Hun har ikke bedt om ny bærende væg. Hun ved ikke, hvorfor den skulle laves. Hun mener, at Sagsøgte 3 burde have medtaget i projektet, at der skulle laves en ny bærende væg. Hvis det var angivet i byggeprojektet fra starten, havde de haft mulighed for foretage et aktivt valg. Den først leverede trappe til førstesalen kunne ikke bruges, da den spærrede for hoveddøren. De fandt ud af, at murede søjler var placeret forkert, så vinduespartiet havde ændret sig. Sagsøgte 1 ApS måtte ændre trappen 3 gange, før det lykkedes. Det er ikke rimeligt, at de skal betale for den midlertidige løsning. Hun har fra start bedt om sorte vinduer i kvistene. Det fremgår da også af tegningsmaterialet, at vinduerne er sorte.

Hun kan ikke huske, om det var hende eller Sagsøgte 3, der fik tilføjet ”selvudvalgte folk”, jf. ekstrakten siden 134. Hun kan huske, at de talte om, at det skulle være gode håndværkere. Person 1 har været ansat i hendes virksomhed i flere år, og hun havde flere gange brugt ham til private opgaver. Hun havde tillid til Person 1 og havde brug for hans rådgivning om valg af el-løsninger. Det var ikke Person 1, der lavede el-planen. Han er ikke autoriseret elinstallatør. Person 2 var selvstændig elektriker og solgte sin virksomhed til den virksomhed, som endte med at få elektrikerentreprisen.

Midt i maj 2018 havde hun en forventning om, at huset ville være indflytningsklart inden for kort tid og senest i uge 24. Køkkenet var ikke med i planen. Hun har selv valgt køkkenet hos Biform. Det var Sagsøgte 3s opgave at koordinere køkkenmonteringen med det øvrige arbejde. Hun ved ikke, hvor lang tid monteringen af et køkken tager. Hun ved ikke, om det var realistisk, at de kunne flytte ind i huset midt i juni 2018 med et færdigt køkken.

I perioden fra august 2018 til februar-marts 2019 blev der lavet overgulve og de andre ting, der manglede at blive lavet. Hun kan ikke huske, hvornår de enkelte

arbejder blev lavet. Det var ikke muligt at flytte ind på et tidligere tidspunkt end marts 2019.

Hendes selvstændige virksomhed med skadesservice og senere Virksomhed A/S 2 specialiserede sig i at udbedre efter brandskader, ikke efter andre byggeskader, og koncentrerede sig om løsøre. Hun har ikke nogen erfaringer med byggeri.

Hun havde så stor tillid til Sagsøgte 3, at hun ikke overvejede, at der skulle laves en skriftlig aftale med Sagsøgte 3.

Vidne 2 er ikke blevet aflønnet for at varetage deres interesser under bygge-sagen. Hun mener ikke, at Vidne 2 havde til opgave at føre tilsyn med arbejderne. Hun ved ikke, hvorfor det står i byggemødereferaterne.

Det var Sagsøgte 3s opgave at føre tilsyn med oprydning på udearealer. Da oprydning ikke skete, må Sagsøgte 3 betale udgiften hertil. Sagsøgte 3 skulle også have sørget for, at glasskårene på førstesalen blev fjernet, hvorfor Sagsøgte 3 må betale udgiften hertil. Det var en hasteopgave. Alternativet havde været øde-lagte gulve, som så skulle udskiftes.

Hun og ægtefællen skulle selv stå for køkken og elektriker. De satte også mand-skabsvogne op.

Vidne 1 har forklaret, at han er uddannet tømrer og har været selvstændig siden 1992. Han er eneanpartshaver i Sagsøgte 1 ApS. Hans rolle i projektet var som det første at skaffe opgaven og herefter at starte sagen op og sætte en projektleder på opgaven. Der var ugentlige og månedlige møder in-ternt i Sagsøgte 1 ApS, hvor projektet blev drøftet. Han blev personligt inddraget i projek-tet til sidst.

I sommeren 2017 fik han af Sagsøgte 3 byggeprojektet og tilbudslisterne. Han udregnede en pris for tømrer- og murerentreprisen og sendte denne til Sagsøgte 3 omkring oktober 2017. Han deltog selv i byggemødet 8. januar 2018. Da sagsøgerne underskrev entrepriseaftalen 15. januar 2018, var de gået i gang med at arbejde på ejendommen.

Entrepriseaftaler kan se meget forskellige ud. Nogle er ”barske” med klare tids-frister og sanktioner for overskridelse af frister som f.eks. dagbod. Andre er mere ”fluffy” som aftalen i denne sag, hvor der er alene angivet en tidsramme og ikke en egentlig tidsplan. Entrepriseaftalen er udfærdiget af Sagsøgte 3. Han har arbejdet sammen med Sagsøgte 3 flere gange, og det er typisk denne form for aftale, der blev lavet, når de havde projekter sammen. Det plejede ikke at give anledning til problemer, da han og Sagsøgte 3 var gode til at tale sig til rette.

Tidsrammen med færdiggørelse af byggeriet i uge 20 2018 var ikke realistisk. Det var mere realistisk med færdiggørelse 15. juli 2018.

Det er helt sædvanligt, at der sker projektændringer undervejs i et byggeri. I projektet i denne sag, var der mange ændringer. Der er lavet 37 aftalesedler i anledning af projektændringer. Det var forholdsvis mange. En del arbejde var ikke aftalt på forhånd. Der var således ikke et færdigt projekt fra start. En af ændringerne var bl.a. at flytte badeværelser, hvilket blev drøftet på byggemøder. Sagsøgte 1 ApS fik detaljerne på plads, som arbejdet skred frem.

Sagsøgte 1 ApS anvendte standardaftalesedler. Sagsøgte 1 ApS udfyldte ikke rubrikken ”aftalen har tidsmæssige konsekvenser”, da de talte sig til rette på byggemøder. Det var den måde, de kørte projektet på. Hvis der havde været aftalt mere barske vilkår for entrepriseaftalen, som f.eks. tidsfrister med dagbod, så ville Sagsøgte 1 ApS have udfyldt den pågældende rubrik. Ændringerne undervejs i projektet medførte uden tvivl forsinkelse af arbejdet, ligesom der kunne være ekstra leveringstid på andre materialer. Det har de uden tvivl talt om på byggemøderne. Et eksempel er sagsøgernes ønske om at ændre træsorten på gelænder fra fyrretræ til røget eg. Som det ses i ekstraktens side 401, havde sagsøgerne stadig ikke taget stilling til gelænder. Det endte med, at Sagsøgte 1 ApS pr. kulance forærede sagsøgerne røget eg på grund af de mange problemer med glasværn.

Han ved ikke, om huset blev afleveret i august 2018. Han ved, at Sagsøgte 3 forsøgte aflevering, og at sagsøgerne ikke ville acceptere dette. Fra august 2018 til februar 2019 blev der foretaget mangelsafhjælpning. Manglerne vedrørte navnlig et skævt loft i køkkenet, trappe ned til kælder, og glasværn. Glasværn måtte omleveres flere gange på grund af forkert størrelse og farveforskelle.

Den sidste faktura fra Sagsøgte 1 ApS, ekstrakten side 373, vedrører ekstraarbejder. Hvis der ikke var tale om ekstraarbejde, ville der have stået ”acontoafregning” på fakturaen. Sagsøgte 1 ApS har kun lavet ekstraarbejder og mangelsudbedringer efter 21. august 2018.

Sagsøgte 1 ApS anerkender fejl ved køkkenloftet. Først, da køkkenelementerne var sat op, blev det klart, at loftet ikke var vandret, hvilket skyldtes bjælkelaget i den gamle bygning. Køkkenmanden afmonterede køkkenet og køkkenelementerne blev flyttet over i et andet rum. Loftet blev helt eller delvist taget ned af Virksomhed A/S 1, som lavede et nyt loft. På det tidspunkt var samarbejdet mellem Sagsøgte 1 ApS og sagsøgerne tyndslidt. Han vil vurdere, at arbejdet med nedtagning af loft og opsætning af nyt loft kunne gøres på 2½ dag. Hertil kommer malerarbejde med spartling og maling og tørretid på 3 dage og en dag til elektriker, alt i alt 1½ uge.

Trappen ned til kælderen skulle laves om, da det viste sig, at der ikke var tilstrækkelig loftshøjde. Trappen måtte rettes til nogle gange, og hver gang måtte den køres tilbage til snedker og senere til lakering hos maleren.

Han mener, at huset var afleveret, da der blev afholdt tilsynsmøde 11. april 2019.

Vedrørende kravet på erstatning for ekstra elektrikerarbejde har han forklaret, at han ikke vil udelukke, at nogle kontakter var gemt bag puds og gips. Det er normalt, at tømreren aftaler med elektriker, hvor kontakter skal sidde, og at tømreren skærer hul til kontakten eller markerer placeringen af kontakten ved at lave et mærke med f.eks. en skrue. Normalt er kontakten så langt ude, at man pudser uden om. Elektriker ved jo også, hvor han har sat kontakten eller i hvert fald i hvilket afgrænset område, den er placeret. Endelig kan elektriker bruge en kabelsøger til at finde kontakten.

Der sker jævnligt, at det skrives i byggemødereferater, at alle håndværkere skal huske at rydde op på udendørsarealer. Der står, at alle skal rydde op. Det er også sket, at Sagsøgte 1 ApS ikke har ryddet ordentligt op. Han kan ikke udtale sig om, det er rimeligt at bruge 63 timer til oprydning.

Han har ikke set, hvordan hans håndværkere har fastgjort spær til gavlene, men de plejer at gøre det efter forskrifterne. Han har hørt, at der er opstået revner ved gavlene.

Han kan ikke huske det, men han kan ikke afvise, at Sagsøgte 1 ApS gik i gang med arbejdet i uge 49/50 2017. Den første faktura, ekstraktens side 594, har formentligt vedrørt stålspær.

I august 2018 var stemningen stresset hos alle parter. På det tidspunkt mang-lede trappen, glasværn, loftet i køkkenet og overgulv. Huset ikke indflytnings-klart 21. august 2018. Det var ikke alene Sagsøgte 1 ApS' ansvar, at arbejdet var forsinket. Sagsøgte 3s tilsynsarbejde fra august 2018 drejede sig ikke kun om at føre tilsyn med Sagsøgte 1 ApS' mangelsudbedringer.

Sagsøgte 1 ApS anerkender at skulle betale udgift til elektriker for afmontering af lamper i køkkenloftet. Sagsøgte 1 ApS havde antaget en professionel underentreprenør til at spartle gulvet i garagen. En god maler ville ikke have malet gulvet med epoxy-maling, hvis maleren vurderede, at underslaget ikke var godt nok. Maleren skulle i stedet have meddelt byggeledelsen, at han ikke vil overtage arbejdet. Glasværnet var først endeligt på plads i januar/februar 2019. Indtil da var der opsat et midlertidigt værn bestående af brædder.

Sagsøgte 3 har forklaret, at han er uddannet tømrer, bygningskonstruktør og arkitekt og er direktør i Sagsøgte 3. Han var med i projektet fra starten. Det blev afholdt møde med sagsøgerne og Vidne 2. Sagsøgerne og han kendte hinanden i forvejen, da han havde lavet et par projekter for dem tidligere, her-under et ombygningsprojekt 2 år forinden, som blev skrinlagt. Der blev ikke udarbejdet en skriftlig aftale imellem dem. Det havde de heller ikke gjort ved de andre projekter. De aftalte, at han skulle lave projektet og en redegørelse for sta-tikken. Det han skulle lave, var et såkaldt myndighedsprojekt til brug for ind-hentelse af byggetilladelse og ikke et fuldt byggeprojekt med detaljer. Sagsøgte 3 skulle udføre bygherrerådgivning med tilsyn i det omfang, Vidne 2 ikke tog sig af tilsynet. Sagsøgerne skulle selv sørge for opgaverne med køkken, maler, skabe, gaspejse, byggeplads og sikkerhed. Sagsøgerne havde nemlig gennem deres virksomhed en del håndværkerkontakter.

Vidne 2 var en god koordinator mellem sagsøgerne og håndværkerne, og han lavede byggemødereferater. Vidne 2 var på byggepladsen næsten hver dag. Han førte tilsyn med arbejdet og kommunikerede også med håndværkerne og traf beslutninger. I oktober 2017 droslede Vidne 2 ned, og Vidne 3 fra Sagsøgte 3 overtog opgaven med tilsynet.

I udbuddet til vvs var angivet, at der skulle være jordvarme. Det havde betydning for økonomien, om det skulle være jordvarme eller vand til luftvarme. Jordvarme var dyrest men larmede til gengæld ikke. Vand til luftvarmeanlægget skulle placeres på grunden uden for huset. I udbuddet står, at dimensioner og projektering af installationerne henhører under vvs installatøren.

Der var i projektet ikke taget stilling til, om den eksisterende væg var bærende nok. Det ville have krævet et destruktivt indgreb ved opbrydning af gulv at få klarlagt dette. Hvis han havde vidst det fra start, ville projektet være blevet det dyrere.

Tilsynet med Sagsøgte 1 ApS' arbejde blev varetaget af både Vidne 2, Vidne 3 og senere også ham selv.

Der ligger flere arbejdstimer i at udarbejde projekt end med at føre tilsyn. I denne sag har der dog været mange ændringer i projektet, hvilket har medført et større timeforbrug. Timeforbruget fra juli 2018 og frem var usædvanligt.

Projekteringen var ikke færdig, da håndværkerne gik i gang med arbejdet. Der var lavet det, der var nødvendigt for at få byggetilladelse. Detaljerne var ikke beskrevet i projekteringsmaterialet.

Entrepriseaftalen var udformet på samme vis, som Sagsøgte 3 og Sagsøgte 1 ApS plejede at udforme entrepriseaftaler, når de var sammen om et byggeprojekt.

Vidne 2 har forklaret, at han er uddannet tømrer og bygningskonstruktør. Han arbejder som bygningstaksator i Alm. Brand Forsikring. Han har været venner med sagsøgerne i 15-20 år og på et tidspunkt i nogle år arbejdet i sagsø-gernes Virksomhed A/S 2.

Han boede tæt på huset på Adresse. Han gav sagsøgerne et præj om, at huset var til salg. Han kendte Sagsøgte 3 fra arbejdet i forsikringsbranchen og et godt indtryk af firmaet og anbefalede det til sagsøgerne. Han kendte også Sagsøgte 1 ApS, som havde bygget omkring 15 huse for Alm. Brand, hvor det havde været et godt forløb uden problemer. Derfor anbefalede han også Sagsøgte 1 ApS.

Forevist ekstrakten side 137, byggemødereferat af 8. august 2017, har han forklaret, at hans rolle i byggesagen var som hjælp for sagsøgerne, og han hjalp bl.a. med at drøftet indretning og størrelser. Han havde ikke en rådgivende rolle. Det var aftalt med sagsøgerne og Sagsøgte 3, at han kunne tage sig af forskellige praktiske ting. Han spurgte flere gange Sagsøgte 3 og Vidne 3 fra Sagsøgte 3, hvorfor han i byggemødereferaterne var anført som tilsyn. De blev enige om, at det ikke var et problem. Han har ikke den faglige indsigt til at føre et tilsyn med et byggeri.

Foreholdt Sagsøgte 3s forklaring om, at han varetog tilsynet til oktober 2017, har han fastholdt, at han ikke førte tilsyn. Han var blot en hjælpende hånd for sagsøgerne, når de ikke selv havde tid til at komme på byggepladsen. I hans arbejde som bygningstaksator har han ikke påtaget sig rollen som rådgiver på en byggesag, heller ikke på de sager, som Alm. Brand havde sammen med Sagsøgte 3. Det var dem, der havde lavet projektet, redegørelser og beregninger, der havde rådgiveransvar og tilsyn. Det var Sagsøgte 3s opgave at føre tilsyn med byggeriet.

Der skete meget i byggesagen. Det udslagsgivende for problemerne var, at der i forløbet var 3 forskellige byggeledere fra Sagsøgte 1 ApS på byggeriet. Hver gang, der skete skift af byggeleder, gik der informationer tabt.

Han har ikke haft noget at gøre med godkendelse af aftalesedler vedrørende ekstraarbejder. Det må være Sagsøgte 3, der har godkendt dem.

Han var med i Grundejerforeningens bestyrelse på byggetidspunktet. Der var meget brok over byggeaffald på stien. Det var i et eller andet omfang nødvendigt at rydde op for at holde den gode mine i kvarteret.

Han kan huske, at sagsøgerne fik 2-3 valgmuligheder med hensyn til opvarmning. Han var vist med inde over den beslutning. Sagsøgerne havde fået data

fra Person 3, og vurderede på den baggrund, at de ville have vand til luft pumpe. Han husker ikke, om Sagsøgte 3 foreslog en bestemt pumpe.

I august 2018 var det ikke muligt at flytte ind i huset. Årsagen var, at der var fejl ved det arbejde, som Sagsøgte 1 ApS havde udført. Arbejdet skulle laves om. Han ved ikke, hvor meget Sagsøgte 1 ApS var bagud med sit arbejde.

Han har lavet dokumentet, ekstraktens side 133. Han husker ikke i dag indholdet af dokumentet. Det var vist noget om forurening, hvor han qua sine kontakter, kunne indhente tilbud fra et stilladsfirma. Dokumentet er videreformidling til Sagsøgte 3 om arbejdsydelser efter aftale med sagsøgerne. Det var ikke byggerådgivning. Han kendte en del håndværkere i området, og det er dem, han henviser til. Han hjalp sagsøgerne som en vennetjeneste og ikke som bygherrerådgiver. Han fik ikke penge for hjælpen.

Vedrørende mails, ekstrakten side 151 – 166, har han forklaret, at han kendte Person 3 fra sit arbejde i Alm. Brand. Det var derfor naturligt, at han drøftede spørgsmålet om varmepumpe med ham.

Vidne 3 har forklaret, at han er uddannet tømrer, bygningskonstruktør og statiker. Han har været ansat i Sagsøgte 3 siden 2012.

Han hørte om byggesagen i 2017, da der blev lavet tegninger på kontoret. Han var inde over nogle af tegningerne. Det var noget med et tårn, der skulle fjernes. Han kom på byggesagen i november/december 2017 og overtog sagen fuldt ud i 2018. Da var der gravet ud og der opstod udfordringer i den forbindelse, lige-som der skulle foretages ændringer på garagen.

Byggeriet var slet ikke organiseret, da noget af arbejdet skulle laves som vennetjenester for sagsøgerne. I starten fik han oplyst, at han skulle rapportere både til Vidne 2 og hans chef Sagsøgte 3. Der skulle laves ændringer i kælderen, da der nu skulle laves vinkælder, og et rum skulle hænges fast med de andre rum i kælderen, så der kunne laves hyggestue.

I starten var hans rolle at søge byggetilladelse og lave beregninger til konstruktionen. I 2018 ændrede hans rolle sig, og det var derfor ham, der lavede et nyt budget 26. februar 2018. Der var foretaget en del ændringer, hvorfor Sagsøgte 3s overslagsbudget ikke kunne anvendes. Det var nødvendigt at beregne nye priser, også for Sagsøgte 1 ApS' arbejde. Det nye budget blev sendt til Vidne 2 og sagsøgerne.

Vidne 2 rolle var at være tilsynsførende på byggepladsen, hvilket også fremgik af byggemødereferaterne. Det stod i referaterne, at det var Vidne 2 håndværkerne skulle kontakte, hvis de havde spørgsmål. Vidne 2 stod for

daglig kontrol og opsyn på byggepladsen. Når opstod spørgsmål i den forbindelse ringede Vidne 2 til vidnet. Håndværkerne foretog fagligt tilsyn med eget arbejde. Sagsøgte 1 ApS havde til det brug en byggeleder på byggepladsen.

Vidnet havde fået at vide af Sagsøgte 3, at hans opgave var at hjælpe Vidne 2 og sagsøgerne. Vidnet førte kun fagtilsyn med firmaet Sagsøgte 3s arbejde.

Han husker ikke, hvem der valgte den pågældende varemåler. Han havde fået at vide, at der skulle være jordvarme og det lavede han beskrivelser af. Det var vvs'eren's opgave at dimensionere størrelse af varmeanlægget. Det er helt sædvanligt, at den opgave ligger hos vvs. Det kan godt være, at vvs'eren har været i dialog med sælger af anlægget om dimension og størrelse. Det er vvs'eren's opgave at sikre, at varmeanlægget kan klare opgaven, og at varmeanlægget opfylder forskrifterne. Vvs'eren sendte oplysning om anlægget til vidnet, da varmeanlægget var valgt, og henviste til et møde, der havde været afholdt i september 2017 mellem vvs'eren, sagsøgerne og Vidne 2. Vidnet deltog ikke i mødet.

Der skulle ske fastgørelse til spær i gavle som beskrevet af Sagsøgte 3 i projekt-materialet. Det beror på en fejl, at der i projektet står, at det er en stålkonstruktion. Det var rettelig en trækonstruktion. Der var slet ikke stålkonstruktioner på ejendommen. Trods flere rykkere til byggeleder Person 4 fra Sagsøgte 1 ApS modtog han ikke beregninger fra fabrikken, der havde produceret spærerne.

Han har godkendt aftaleseddel om ændring til foldedøre. Det blev aftalt med sagsøgerne på byggemødet 6. marts 2018, at det var en ekstraudgift. På mødet blev det nye budget gennemgået med Sagsøger 1, og Sagsøger 1 godkendte budgettet. Mødereferatet blev sendt til Vidne 2 og til sagsøger-nes bankmand.

I projektet var angivet, at gulvet i hovedhuset skulle bibeholdes. Da man under arbejdet skulle befæste de to nye sidebygninger, opdagede man, at fundamentet i hovedhuset ikke var i stand til at bære loftet til den ny førstesal. Det var nødvendigt at lave nye bærende vægge. Det ville ikke have været muligt at bygge førstesalen, som sagsøgerne ønskede den, uden at opføre ny bærende vægge. Tegninger over det gamle hus viste sig ikke at være retvisende, og det kunne ingen have forudset. Så skulle man have brudt gulvet op, før byggeriet blev påbegyndt. Sagsøgerne godkendte da også de nye bærende vægge på byggemødet 6. marts 2018, hvor udgiften fremgik af det nye budget.

Man har lagt et midlertidigt gulv over kælder og førstesalen for at fremskynde byggeprocessen, da byggeriet ellers går i stå, mens man afventer tørring mv. Det er sædvanligt at lægge et midlertidigt gulv i et projekt som det i sagen omhandlede. Det er en byggepladsomkostning. Det var sagsøgerne, der havde ansvaret for byggepladsen. Sagsøgte 1 ApS afholdt udgiften til midlertidigt gulv. I udbuds-

materialet var angivet, at alu-lister indvendigt skulle være hvide. Farven på de udvendige lister var ikke angivet, og sagsøgerne havde ikke fremsat ønske om en bestemt farve. I sådanne tilfælde vælger alu-fabrikken at producere listen i den mest anvendte farve, der er hvid. Der var først i forbindelse med, at sagsøgerne ønskede en ændring af projektet med flere kviste, at de oplyste, at de ønskede de udvendige alu-lister i sort. Da havde fabrikken allerede produceret listerne i hvid.

Der opstod forsinkelse af arbejdet. En væsentlig årsag var, at sagsøgerne ønskede nogle gulve, hvor gulvleverandøren ikke var i stand til at levere til tiden. Der opstod også forsinkelse i forbindelse med, at Sagsøgte 1 ApS skulle lave loftet om i køkkenet på grund af fejl. Ændringerne i kælderen krævede ikke så meget ekstratid.

På byggemøde 20. april 2018 blev tidsplanen forlænget med 2 uger. Årsagen var navnlig, at der skulle laves terrændæk i forbindelse med nye bærende vægge i hovedhuset, og at der var forsinkelse på vinduesleverancen.

Han ved ikke, om Sagsøgte 3 selv overtog tilsynet med byggeriet i november 2017. På det tidspunkt blev der kun arbejdet i jorden. På byggemøderne var alle fælles om at beslutte, hvad der var af problemer ved byggeriet. De blev enige om delvis aflevering i august 2018, men det blev afbrudt på grund af fejlarbejde fra Sagsøgte 1 ApS. Han husker ikke, om der var gulve i huset i august 2018. Han husker heller ikke, hvornår sagsøgerne flyttede ind i huset.

Med hensyn til elektrikers opgørelse af ekstraarbejder på grund af Sagsøgte 1 ApS' forhold, ekstrakten side 128, har han forklaret, at noget af det pågældende arbejde skyldtes elektrikerens egne fejl. Elektrikeren havde bl.a. lavet nogle kontakter forkert.

Han kan huske, at der var klager fra naboer over, at der fløj byggeaffald rundt omkring. Håndværkerne var ikke altid lige gode til at rydde op udenfor.

Sagsøgte 1 ApS havde lavet loftet i køkkenet forkert, hvilket betød, at køkkenet måtte nedtages. Han kan ikke huske, at glasværnet blev smadret. Der var nogle lofter og vægge, der skulle males om.

Det er ham, der har angivet det med rødt på mail fra maleren, ekstrakten side 453.

Virksomhed A/S 1 skulle lave noget af gulvet på førstesalen som følge af, at køkkenloftet skulle laves om af Sagsøgte 1 ApS.

Han havde i sine beregninger på projektet taget højde for påvirkning af blæst. Beregningerne ville være de samme, om huset havde ligget ud til f.eks. Vesterhavet.

Gulvet i garagen bar præg af sjusket arbejde. Gulvoverfladen var ikke god nok. Maleren har spartlet forkert, før han lagde epoxyen. Loftpladerne er sjusket spartlet af maleren. Hvis maleren var stødt ind i en skrue, skulle han have bedt tømreren om at skrue skruen i i stedet for bare at male over.

Det er korrekt, at de på byggemødet 15. februar 2018 aftalte aflevering i uge 24. Han kan ikke forklare, hvornår det harmonerede med malerentrepriseforfikalen, ekstrakten side 234, hvor tidsrammen for malerarbejde var angivet fra uge 25 til uge 28. Det er ham, der har udfærdiget denne aftale. Han kan godt se nu, at det så ikke ville være muligt at aflevere byggeriet i uge 24.

På byggemødet 20. april 2018 blev tidsplanen forlænget med yderligere to uger til 21. august 2018. På mødet vidste alle, at der var problemer på grund af sagsøgernes valg af gulv. Der var længere leveringstid på det gulv. Det var fra starten aftalt med sagsøgerne, at de selv skulle finde det gulv, de ville have. På mødet var sagsøgerne indforståede med udskydelse af afleveringstidspunkt. I forløbet blev tidsplanen rykket mange gange.

Sagsøgerne skulle selv sørge for al indmaden i huset, som f.eks. køkken og skabe og badeværelses-elementer. Det var noget de talte om på byggemøderne, herunder om hvornår denne indretning kunne indpasse i byggeplanen. Ellers var der ikke nogen koordinering af det, som sagsøgerne selv skulle sørge for.

Han kan ikke udtale sig om, hvor lang tid det ville tage at lægge gulv i hele huset. Der var en del skæringer, der skulle foretages i den forbindelse. Det tager vel en uge at opsætte et køkken.

Hvis alle aftaler var blevet overholdt ville det have været realistisk, at sagsøgerne kunne flytte ind i huset mellem september – november 2018. Når det ikke ville kunne lade sig gøre før, skyldtes det navnlig af levering af vinduer og gulv var forsinket. Det har aldrig været realistisk, at aflevering kunne ske i uge 20 2018.

Den 21. august meldte Sagsøgte 1 ApS, at deres arbejde var færdigt, men det viste sig ikke at være korrekt. De var ikke færdige med facaderne, og gulvet var ikke lagt. Opgaven med lægning af gulv blev herefter overdraget til Virksomhed A/S 1.

Han har lavet statusopgørelse af 26. november 2018, ekstrakten side 389-390, på baggrund af oplysninger fra Sagsøgte 1 ApS' byggeleder Person 4. De opgaver, der er angivet

til 0 %, er de opgaver, som blev trukket ud af Sagsøgte 1 ApS' entreprise og overgivet til Virksomhed A/S 1. Han kan ikke huske, hvornår Virksomhed A/S 1 gik i gang.

I henhold til udbudsmaterialet skulle facaderne være pudset og klar til maling. Sagsøgerne skulle selv sørge for maler til opgaven med at male facaden. Sagsøgerne bad senere Sagsøgte 3 om at finde en maler til opgaven.

Skønsmand 1 har forklaret, at han har bistået ved udarbejdelse af skønserklæringerne, som Skønsmand 3 har fremsendt. Han har stået for besvarelse af spørgsmål om malerarbejdet. Han har besigtiget huset. Malerarbejdet har efter hans opfattelse været ”inden for skiven” .

Vedrørende spørgsmål 1, 2 og SS 2 i skønserklæringerne har han forklaret, at han har lavet prissætningen på 10.000 kr., 13.000 kr. med fuge, alt eksklusiv moms. Besvarelsen vedrører to gavle. Hvis malerarbejdet også skal omfatte den store gavl i stuen, så ville være udbedringsomkostningerne være det dobbelte. Han har besigtiget alle tre gavle, og problemet med revner er tilstede ved alle gavle. Hvis arbejdet skal udføres ved alle tre gavle vil der være en vis besparelse i udgiften.

Vedrørende spørgsmål SS 3 og forevist fotos, ekstrakten side 527, har han forklaret, at der er tale om manglende finesse i malerarbejdet. Det vil kun ses i strejflys og måske ved solnedgang. Maleren burde have bedt tømreren om at skrue skruer ind.

Der er ikke beskrevet fuger i maleraftalen. Derfor er revner i samlinger ikke malerens problem.

Vedrørende spørgsmål 13 har han forklaret, at det er betonmandens/murerens arbejde, der ikke er godt nok. Der er anvendt epoxymaling og ikke epoxyspartling. Udbedringsudgiften på 15.000 kr. er inklusiv murerarbejde. Han ved ikke, om der er spartlet under epoxymalingen. Hvis der er spartlet, er det mærkeligt, at ”rederne” ikke er spartlet ud. Der var i hvert fald ikke spartlet ved afløbet. Det så han under skønsforretningen. Spartling kunne have løst problemet.

Der var sætningsrevner, hvor den ny bygning mødte den gamle bygning. Det beror ikke på malerens arbejde.

Vedrørende spørgsmål 3 har han forklaret, at der var foretaget reparation på loftet. Der var kun malet i det reparerede område, hvilket kunne ses på grund af forskellig struktur i malingen. Maleren burde have malet hele loftet og ikke kun den reparerede del.

Skønsmand 2 har forklaret, at han har besvaret spørgsmål SS 1 og 11 i skønserklæringerne. Han har prissat arbejderne. Ved besvarelsene, som han vedstår, har han taget udgangspunkt i den sædvanlige fremgangsmåde ved forankring af gavle. Det forhold, at huset skulle være placeret et sted, hvor det er særligt udsat for blæst, vil ikke ændre besvarelsen af spørgsmålene. Han har ikke besigtiget huset. Han har besvaret spørgsmålene ud fra sagens akter, her-under tegninger. Såfremt det lægges til grund, at der ikke er sket tilstrækkelig fastgørelse, skal der skaffes adgang til yderste spær fra spidsloftet. Fra førstesalen skaffes adgang ved at demontere gipspladerne indefra, hvorefter spær fastgøres til gavltrekanter. Demontage og genmontage er den samme uanset hvilken løsning, der anvendes.

Han har ikke set teksten i statisk rapport, ekstrakten side 196, ”spærfod og spærhoved, hanebånd ved gavle fastgøres pr. 600 mm til proberbetonvæggen, med 8x120 mm montagepløk, forsynes med 12 mm afstandsstykker”. Den løsning er tilstrækkelig fastgørelse. Han ved ikke, om der er sket fastgørelse som beskrevet.

Vedrørende arbejdsinstruktionen, ekstrakten side 506 (det med gult), har han forklaret, at han ikke kender studsugeanker. Instruktion beskriver en fastgørelse af gavltrekanter.

Pkt. 3.10 i statusopgørelsen af 26. november 2018 vedrører ikke problemstillingen om fastgørelse af gavle.

Skønsmand 3 har forklaret, at han kan vedstå skønserklæringerne. Han har besvaret de spørgsmål, der ikke vedrører malerarbejdet.

Under skønforretningen kunne ses revner indvendigt ved gavle. I et værelse foretog han et destruktivt indgreb og konstaterede, at der ikke var lavet lydfuge. På spidsloftet kunne han se, at der ikke var nogen fastgørelse langs spærene i den øverste gavltrekanter. Der skulle fastgøres langs hele kanten. Udbedringsudgiften er 17.500 kr. med tillæg af moms. Det er ikke nødvendigt at fjerne gipsvægge.

Foreholdt **Skønsmand 2's** forklaring om, at fastgørelse også skal ske på førstesalen, har han forklaret, at der vil være udgifter til fjernelse af gipslag, genopsætning af gips og maling. Han skønner denne yderligere udgift til 15.000 kr. med tillæg af moms. Dvs en udbedringsudgift på 32.500 kr. med tillæg af moms pr. gavle.

Vedrørende spørgsmål 1, 2 og SS 2 har han forklaret, at udgiften på 13.000 kr. pr. gavle udgør 10.000 kr. til maler og 3.000 kr. til lydfuge. Der er besparelse på ca. 10 %, hvis alle 3 gavle skal laves.

Under skønsforretningen besigtigede han kun en gavl ved skønsforretningen, gavlen med altan. Han besigtigede gavlen fra spidsloftet, fra hanebåndet og op. Der var ikke fastgørelse til hanebåndet. Man kan ikke lave fastgørelse til gavltrekant udefra, da der er fast undertag. Prisfastsættelsen i skønserklæringen er for fastgørelse i den del af gavlen, der er fra spidsloftet og op.

I gavlen i stuen, der går til kip, kan der ikke opstå samme problemer med revner, da der her er anvendt en stålkonstruktion.

Forevist fotos, ekstraktens side 535-537, har han forklaret, at revnen kan skyldes overgangen mellem nyt og gammelt, altså en svindrevne. Han skønner, at en udbedringsudgift udgør omkring 12.500 incl. moms. Han må dog tage forbehold, da han ikke kender årsagen til revnen. Han er ikke tidligere fået spørgsmål om revnen. Under skønsforretningen blev det betragtet som en malerrevne. Han ved ikke, om revnen stadig kan anses som en malerrevne.

Han har set epoxygulvet i garagen. Han vurderer, at ujævnhederne skyldes murerens arbejde og ikke malerens arbejde. Underlaget er ikke lavet godt nok. Det ser ikke ud til at være spartlet før maling. Problemet kunne være klaret med spartling.

Det ville tilstrækkeligt for at nedsætte støjen fra varmepumpen til et acceptabelt niveau at pakke pumpen ind i en beklædt kasse. Udbedringsudgiften til en minimumsløsning vil udgøre 15.000 kr. med tillæg af moms.

Parternes synspunkter

Sagsøger 1 og Sagsøger 2

har i sit påstandsdokument anført:

”Til støtte for sagsøgers påstand overfor Sagsøgte 1 ApS (sagsøgte 1), gøres det gældende,

- at sagsøgte 1 har været fagentreprenør på entreprisen for så vidt angår murer- og tømrerentreprisen samt oprindeligt malerentreprisen,
- at der er konstateret betydelige mangler ved sagsøgte 1's arbejde på entreprisen, hvilket blandt andet er dokumenteret ved tilsynets gennemgang, visuel besigtigelse samt sagsøgte 1's bekræftelse på, at arbejdet er mangelfuldt,
- at sagsøgte 1 ikke har udført arbejdet i overensstemmelse med det aftalte mellem parterne,
- at der er tale om udførelsesfejl,

- at sagsøgte 1's arbejde var forsinket og medførte betydelige forsinkelser for den samlede entreprise, hvorved sagsøgte 1 ifalder et erstatningsansvar herfor,
- at sagsøgte 1 ikke har dokumenteret, at der er sket projektændringer, der skyldes sagsøgers forhold, som skulle give adgang til tidsfristsforlængelser,
- at sagsøger er berettiget til at få erstattet udbedringsomkostninger samt følgeskader, herunder enhver forøgelse af de samlede udgifter til andre entreprenører, der skyldes sagsøgte 1's forhold, herunder forsinkelser som sagsøgte 1 er ansvarlig for,
- at sagsøger har reklameret behørigt, og sagsøgte 1 har fået lejlighed til at udbedre manglerne, men sagsøgte 1 har nægtet at udbedre manglerne,
- at omkostninger til Virksomhed A/S 2 er afholdt på arm-length vilkår og betingelserne for Sagsøgte 1 ApS' erstatningsansvar i øvrigt er opfyldt
- at sagsøgers tilbagehold af kr. 120,000 fortsat er berettiget, da der fortsat ikke er afholdt 1. års gennemgang, som følge af sagsøgers 3's gentagne aflysninger af samme og til dato manglende ny indkaldelse til 1 års gennemgang, samt
- at sagsøgers tilbageholdsret ikke afbrydes 1 år efter ibrugtagning.

Til støtte for sagsøgers påstand overfor Sagsøgte 3 gøres det gældende,

- at der mellem sagsøger og sagsøgte 3 er indgået en aftale om, at sagsøgte 3 skulle udarbejde projektmaterialer, herunder tegninger til brug for sagsøgers opførelse/tilbygning af ejendom, hvilket sagsøgte 3 også har modtaget betaling for,
- at det mellem sagsøger og sagsøgte 3 er aftalt, at sagsøgte 3 tillige skulle virke som tilsyn og bygherrerådgiver under hele projektet,
- at det forhold, at sagsøgte 3 ikke har udarbejdet en skriftlig aftale med sagsøger, der kunne belyse dette forhold, må komme sagsøgte 3 til skade, og det må derfor lægges til grund, at sagsøgte 3 har fungeret som tilsyn under hele entreprisen,
- at sagsøgte 3 overordnet er ansvarlig for fejl og forsømmelser efter danske rets almindelige erstatningsregler,
- at såfremt Retten måtte komme frem til, at sagsøgte 1 ikke erstatningsansvarlig overfor de påberåbte mangler, udførelsesfejl og/eller materialer, som følge af sagsøgers forhold mv., eller som følge af, at sagsøgte 3 har godkendt arbejderne, udførelsesmetoderne eller materialerne, er sagsøgte 3 erstatningsansvarlig i henhold til dansk

rets almindelige erstatningsregler for fejl og forsømmelser og skal erstatte sagsøger for sagsøgers tab forbundet hermed,

- at sagsøgte 3 tillige er erstatningsansvarlig, såfremt mangler ved sagsøgte 1's arbejde skyldes projekteringsfejl fra sagsøgte 3's side,
- at sagsøgte 3 tilsyn, bygherrerådgivning eller projektmateriale der-ved har været mangelfuldt, idet sagsøgte 3 burde have konstateret de betydelige og alvorlige fejl og mangler, som entreprenørens arbejde indeholdt, hvorved de kunne have været udbedret straks ved udførelsen,
- at sagsøgers eventuelle samtykke ikke har betydning, da de i givet fald er givet på et ufuldstændigt grundlag, og sagsøgte 3 burde have rådgivet om, at et samtykke ikke burde gives, hvilket er ansvarspådragende,
- at sagsøgte 1 ikke har dokumenteret, at der er sket projektændringer, der skyldes sagsøgers forhold, som skulle give adgang til tidsfristsforlængelser,
- at i det omfang der er sket berettiget fakturering fra sagsøgte 1 til sagsøger for ekstraarbejder, som burde have været en del af projektbeskrivelsen, er sagsøgte 3 forpligtet til at friholde sagsøger for omkostningen til sådanne ekstraarbejder, da sagsøgte 3 således har udarbejdet og leveret et mangelfuldt projektmateriale,
- at sagsøgte 3 har udvalgt det monterede varmpumpeanlæg, hvorfor sagsøgte 3 er ansvarlig for, at det pågældende kan anvendes lovligt og i overensstemmelse med bygningsreglementet BR18, samt
- at varmpumpen ikke kan overholde disse støjgrænser, hvorfor der omkring varmpumpen skulle etableres støjhegn, hvilket sagsøgte 3 er erstatningsansvarlig for.”

Opgørelser af krav, som sagsøger gør gældende overfor de sagsøgte

Sagsøgte 1:

Følgeudgifter som følge af sagsøgte 1's mangelfulde arbejde under Entreprisen

1. Ekstraudgifter til elektriker (bilag 1).

Ekstraarbejder, som sagsøger har måtte afholde udgiften for, som alene er en følge af Sagsøgte 1 ApS' fejl og mangler. Det bemærkes blandt andet, at store dele af fakturaen vedrører arbejder, der skulle udføres igen, som følge af, at lofter blev nedtaget på

grund af mangler, og efterfølgende opsat igen.

58.793,75

2. Gentagne oprydning af udenomsarealer ved Adresse. Tømrer efterlod affald, der fløj ind til naboerne. 63 timer á 340 kr. ekskl. moms eller 425 kr. inkl. moms (bilag 6)

Under Sagsøgte 1 ApS' arbejde, blev der svinet og rodet på udenomsarealerne i et omfang der betød, at materialer og affald endte på nabogrunde til stor gene for naboer. Trods adskillige opfordringer foretog Sagsøgte 1 ApS sig intet, hvorfor sagsøger var nødsaget til at bestille oprydning for at undgå flere klager, herunder klager til Slagelse Kommune.

Det afvises, at der var tale om haveaffald.

Fakturaen er udstedt af Virksomhed A/S 2. Selskabet hed tidligere Virksomhed A/S 2 og var tidligere ejet af sagsøgerne via et holdingselskab. Selskabet blev pr. 1.

juni 2016 solgt til Virksomhed G.m.b.H., og skiftede i den forbindelse navn.

Baggrunden for, at sagsøgerne stadig sidder i selskabets

ledelse var, at køber af virksomheden har ønsket dette. 26.775,00

Ekstraarbejde vedr. nedtagning af køkken - Sagsøgte 1 ApS skulle nedtage loft i køkken og gulv på 1. sal grundet skævhed (bilag 7)

Udgiften vedrører ekstraarbejder faktureret af køkkenleverandør.

Montagearbejdet var en direkte følge af ændring af lofter i

køkken, som følge af Sagsøgte 1 ApS' mangelfulde arbejder. 14.625,00

Ekstraudgifter til Boform (køkkenleverandør) som følge af Sagsøgte 1 ApS (bilag 8 - 9).

Sagsøgte 1 ApS' mangelfulde arbejde medførte, at loft skulle nedtages i køkken.

Derudover var betongulv ikke nivileret korrekt, hvilket betød, at køkken skulle

demonteres og opsættes igen. Endvidere havde Sagsøgte 1 ApS under deres

udførelse af entreprisen beskadiget en række af elementerne, som skulle skiftes og

betales/leveres på ny. Spildtid vedrører ventetid for køkkenhåndværkere, der

måtte afvente arbejde fra Sagsøgte 1 ApS, mens de var på ejendommen.

Det fastholdes, at alle udgifter er en direkte følge af Sagsøgte 1 ApS' mangelfulde arbejder, der påførte sagsøger udgifter til køkkenleverandør,

som Sagsøgte 1 ApS er erstatningsansvarlig overfor. 42.267,50

Rengøring efter, at Sagsøgte 1 ApS' glasleverandør havde smadret glas på 1. sal og ikke rengjort efter sig (bilag 6).

I ejendommen er der flere arealer med glasvægge/glasværn. Ved håndtering af disse smadrede Sagsøgte 1 ApS en del af disse, hvorved, der var spredt glasskår på de nye trægulve mv. Sagsøgte 1 ApS undlod at rydde op, og sagsøger var derfor nødsaget til at rydde og rengøre for glasskår, således at disse ikke beskadigede de nyanlagte trægulve.

Tredjemand forestod dette.

Udgiften er en direkte følge af Sagsøgte 1 ApS' ansvarspådragende handlinger,

hvorfor Sagsøgte 1 ApS er erstatningsansvarlig. 1.275,00

Ekstraarbejder Sagsøgte 2, der skyldes Sagsøgte 1 ApS, bilag 10 og 34.

Loft i køkken 26 timer, loft i bryggers 6 timer, loft i entre 8 timer, loft i kælder 10 timer, rør i køkken 6 timer, ny gipskøkkenvæg 8 timer, ordne rundt om kontakter 8 timer, vindueslister 30 timer, maling af fuger (ref. 38,41,42,43) 22 timer, maling efter sæbevand 30 timer, væg lille bad (lavet om/rep) 13 timer, vægge ved trappe 32 timer, dækplader 2 x rep (35) 6 timer, maling af grøn væg kælder 8 timer, sorte skruer 2 timer, spartle ned til gulv 9 timer, rette hul til kælder 2 timer

Der henvises til bilag 34, der er en mail fra Sagsøgte 2 i Vidne 3 fra Sagsøgte 3. I denne mail er faktura 104535 (bilag 10) forklaret. Som det fremgår heraf, udgør arbejder for minimum kr. 81.800 ekskl. moms eller kr.

102.250 inkl. moms alene ekstraarbejder, som følge af Sagsøgte 1 ApS' forhold. Dertil kommer rør i køkken 6 timer, maling af grøn væg kælder 8 timer, samt spartle ned til gulv 9 timer i alt 23 timer af kr. 500 inkl. moms, i alt kr. 11.500, der efter sagsøgers opfattelse, tillige udgør ekstraarbejder, som var en følge af Sagsøgte 1 ApS' mangelfulde arbejde.

Udgiften er en direkte følge af Sagsøgte 1 ApS' ansvarspådragende handlinger, hvorfor Sagsøgte 1 ApS er erstatningsansvarlig. 113.750,00

Manglende rengøring af lydæmpende plader i loft for slibestøv.

Efter 8 ugers påtale valgte Sagsøgte 1 ApS at sætte en kompressor på for at puste pladerne rene, hvilket forårsagede støv i hele huset, på skabe, gulve og øvrige byggematerialer i huset. Rengøring af dette (bilag 11).

Udgiften er en direkte følge af Sagsøgte 1 ApS' ansvarspådragende handlinger, hvorfor Sagsøgte 1 ApS er erstatningsansvarlig. 10.625,00

Ekstraudgifter til Virksomhed A/S 1 som følge af Sagsøgte 1 ApS, der udgør en del af en samlet afregning fra Virksomhed A/S 1 (bilag 12, 35 og 36).

Beløbet fremkommer ved, at der på faktura som fremlagt som bilag 12, er indeholdt kr. 10.750 inkl. moms, der er arbejder, som Sagsøgte 1 ApS er ansvarlig overfor. Dertil kommer faktura 15812, af 30.

september 2018, på i alt kr. 196.445,53, hvor Sagsøgte 1 ApS er ansvarlig for kr. 43.995,27 inkl. moms. Der henvises til bilag 35, Sagsøgte 3' økonomioversigt, hvor der henvises til side 4, inkl. Virksomhed A/S 1 faktura 15812 og Sagsøgte 3' brev af 21. januar 2019, bilag 36, hvor forholdet opsummeres.

Udgiften er en direkte følge af Sagsøgte 1 ApS' ansvarspådragende handlinger, hvorfor Sagsøgte 1 ApS er erstatningsansvarlig. 54.745,27

Ekstraudgifter til fugemand som følge af Sagsøgte 1 ApS (bilag 13) Som følge af, at alle fuger revnede, besluttede Sagsøgte 3 sammen med Sagsøgte 1 ApS, at forholdene skulle besigtiges af en tredjemand. Det er udgiften forbundet med denne besigtigelse, fakturaen, bilag 13, vedrører.

Der henvises til skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 2, hvoraf det fremgår, at fugearbejdet af Sagsøgte 1 ApS ikke er udført korrekt.

Udgiften er en direkte følge af Sagsøgte 1 ApS' ansvarspådragende handlinger, hvorfor Sagsøgte 1 ApS er erstatningsansvarlig. 2.655,22

Subtotal 325.511,74

Følgeudgifter som følge af sagsøgte 1's forsinkelser under entreprisen

Ekstraomkostninger til entreprise- og montageforsikring (bilag 2 og 30).

Kravet er opstået som et resultat af Sagsøgte 1 ApS' betydelige forsinkelse med arbejdet. Der var oprindeligt aftalt aflevering sommeren 2018 og inden 9. august 2018, hvor entreprise- og montageforsikring for perioden august 2018 til marts 2019, der udgør 7-8 måneder. Det påståede erstatningskrav udgør 6 måneders forsikringspræmieudgift, svarende til 50 % ad præmien for 1. år. 4.438,12

Ekstraleje af jernplader fra Slagelse Kloakservice (bilag 3).

Kravet er opstået som et resultat af Sagsøgte 1 ApS' betydelige forsinkelse med arbejdet. Der var oprindeligt aftalt aflevering sommeren 2018. Som følge af disse forsinkelser, var sagsøger nødsaget til at fortsætte lejen af køreplader, som blandt andet var udlagt til brug for Sagsøgte 1 ApS' maskiner og biler. Det har ingen betydning, at Sagsøgte 1 ApS ikke var ansvarlig for byggepladsen. Det afgørende er, at forholdene alene blev opretholdt, som følge af Sagsøgte 1 ApS' forsinkelse. Udgiften ville ikke have været opstået, såfremt Sagsøgte 1 ApS havde afleveret rettidigt. 11.790,00

Genhusning (34 uger) Fra 010618 – 180219 (bilag 4, 6, 32 og 33).

Kravet er opstået som et resultat af Sagsøgte 1 ApS' betydelige forsinkelse med arbejdet. Der var oprindeligt aftalt aflevering sommeren 2018, men ejendommen kunne først tages i anvendelse til beboelse i marts 2019.

Der henvises i øvrigt til det ovenfor anførte vedrørende Virksomhed A/S 2.

Til brug for forståelse af, hvilke perioder sagsøger boede, er bilag 33 fremlagt, udarbejdet af sagsøger. 85.000,00

1 x flytning af løsøre foretaget af Virksomhed (bilag 5).

Udgiften vedrører returnering af møbler, som sagsøger var nødsaget til at leje, da boligen, som sagsøger anvendte, mens forsinkelsen stod på, ikke var møbleret. 3.081,25

1 x flytning af løsøre foretaget af Virksomhed A/S 2 (bilag 6).

Udgiften vedrører flytning af møbler, som sagsøger var nødsaget

til at leje, da boligen, som sagsøger anvendte, mens forsinkelsen stod på, ikke var møbleret.

Der henvises i øvrigt til det ovenfor anførte vedrørende Virksomhed A/S 2
Danmark A/S. 3.081,25

Opbevaring af skabe til garage, bryggers, 3 badeværelser og 2 påklædningsværelser. Da tidsplan ikke er overholdt, måtte hele leverancen af skabe opbevares hos Virksomhed A/S 2 = 20 paller i 16 uger (bilag 6).

De pågældende skabe var bestilt til levering i sommeren 2018. Det bemærkes, at der var flere måneder leveringstid på disse. Da det undervejs i sommeren 2018 viste sig, at Sagsøgte 1 ApS var meget forsinket med deres arbejder, kunne skabene ikke leveres til ejendommen, og måtte derfor opbevares hos tredjemand, indtil ejendommen var klar til, at leverancen kunne placeres på ejendommen.

Det fastholdes, at alle udgifter er en direkte følge af Sagsøgte 1 ApS' forsinkelse, der påførte sagsøger udgifter til opmagasinerings, som Sagsøgte 1 ApS er erstatnings-ansvarlig overfor.

Der henvises i øvrigt til det ovenfor anførte vedrørende Virksomhed A/S 2. 15.858,75

Opbevaring af nye møbler i 11 uger (bilag 6).

De pågældende møbler var bestilt til levering i sommeren 2018.

Det bemærkes, at der var flere måneders leveringstid på disse. Da det undervejs i sommeren 2018 viste sig, at Sagsøgte 1 ApS var meget forsinket med deres arbejder, kunne møblerne ikke leveres til ejendommen, og måtte derfor opbevares hos tredjemand, indtil ejendommen var klar til, at leverancen kunne placeres på ejendommen.

Det fastholdes, at alle udgifter er en direkte følge af Sagsøgte 1 ApS' forsinkelse, der påførte sagsøger udgifter til opmagasinerings, som Sagsøgte 1 ApS er erstatnings-ansvarlig overfor.

Der henvises i øvrigt til det ovenfor anførte vedrørende Virksomhed A/S 2. 17.444,60

Opbevaring af privat indbo i 33 uger - 20 paller (bilag 6).

Sagsøgers private indbo var under entreprisen opmagasineret hos tredjemand mod betaling. Da det undervejs i sommeren 2018 viste sig, at Sagsøgte 1 ApS var meget forsinket med deres arbejder, kunne indbo ikke returneres til ejendommen, og måtte derfor fortsat opbevares hos tredjemand, indtil ejendommen var klar til, at indbo kunne placeres på ejendommen.

Det fastholdes, at alle udgifter er en direkte følge af Sagsøgte 1 ApS' forsinkelse, der påførte sagsøger udgifter til opmagasinerings, som

Sagsøgte 1 ApS er erstatningsansvarlig overfor.

Der henvises i øvrigt til det ovenfor anførte vedrørende Virksomhed A/S 2 Danmark A/S. 14.739,65

Forøget udgifter til Sagsøgte 3 som følge af mangler ved Sagsøgte 1 ApS' entreprise.

Det kan konstateres, at Sagsøgte 3, jf. svarskrift af 31. januar 2020 ikke har uafaktureret rådgivnings- og tilsynsarbejde. Som det fremgår af bilag 35, har Sagsøgte 3 den 17. december 2018 faktureret sagsøger kr. 80.565,00 inkl. moms, jf. bilag 37.

Som det fremgår af Sagsøgte 3s' opgørelse, bilag 35, er Sagsøgte 3 af den opfattelse, at dele af denne faktura skyldes forhold hos Sagsøgte 1 ApS. Dette fremgår tillige af bilag 14, side 5.

Sagsøger gør gældende, at fakturaen og kravet alene er opstået som følge af forhold hos Sagsøgte 1 ApS, henset til, at arbejdet er udført i perioden, hvor entreprisen blev forsinket.

Udgiften er en direkte følge af Sagsøgte 1 ApS' ansvarspådragende handlinger, hvorfor Sagsøgte 1 ApS er erstatningsansvarlig.

81.565,00

Subtotal 236.998,60

Krav som følge af mangler beskrevet skønserklæringerne:

Spm. 1 -2 – udbedring af malerarbejde efter fastgørelse til gavl	12.500,00
Spm. 3-4 – malerarbejde loft køkken	6.250,00
Spm. 5-6 – facader	81.250,00
Spm. 11-12 – havedør og karmtræ	5.000,00
Spm. 13-14 – Epoxy gulv garage	18.750,00
Spm. 17 – 18 – Skabslåger i bryggers	625,00
Spm. 19 – 20 – Garageport	6.250,00
Udbedring af malerforhold ved gavle	16.250,00
Maling af lofter mv. i stue	37.500,00
Fastgørelse af gavle	21.875,00

Følgeudgifter af ovenstående mangler, som vil blive belyst ved afhjæmning af skønsmænd.

	<u>60.103,75</u>
Subtotal	<u>266.353,75</u>
De ovenfor anførte samleposter	<u>825.299,09</u>
Med fradrag af ikke betalte fakturaer udstedt af <u>Sagsøgte 1 ApS</u> , der i alt udgør kr. 627.630,14, hvorfra der skal fratrækkes aftalt tilbagehold til 1 årsgennemgangen på kr. 120.000	<u>471.995,01</u>
I alt inkl. moms	<u>325.668,95</u>

Sagsøgte 3:

Udgifter til lovliggørelse af varmepumpe samt dokumentation for at forholdet nu er lovliggjort, bilag 39 100.113,84

Uberettigede godkendte ekstraarbejder faktureret af Sagsøgte 1 ApS, idet arbejderne enten ikke var ekstraarbejder eller burde have været medtaget i projektbeskrivelsen, udarbejdet af Sagsøgte 3

Aftaleseddel nr.15, bilag 40, ændring af dobbeltdøre til foldedøre, idet det er sagsøgers opfattelse, at det hele tiden har skullet være foldedøre, og er derfor uberettiget som ekstraarbejde.

12.187,50

Aftaleseddel nr. 17, bilag 41, ny bærende vægge i stueetagen. Det er ikke beskrevet, hvilke vægge der måtte være tale om, og som ikke er beskrevet i projektbeskrivelsen, ligesom det gøres gældende, at det i modsat fald skulle have været en del af projektbeskrivelsen.

50.625,00

Aftaleseddel 18, bilag 42, midlertidigt gulv over kælder og 1. sal. Dette må anses som værende en del, der er inkluderet i den almindelige entrepriseudførelse, og er derfor uberettiget som ekstraarbejde.

5.625,00

Aftaleseddel 21, bilag 43, ændring af alu på kviste fra hvid til sort. Af tegningerne fra Sagsøgte 3 fremgår det, at disse skulle være sorte, jf. bilag 44, og er derfor uberettiget som ekstraarbejde.

	<u>28.750,00</u>
Subtotal, inkl. moms	<u>197.301,34</u>

Krav som rejst overfor Sagsøgte 1 ApS, som gøres gældende overfor Sagsøgte 3, idet omfang følgeudgifter, forsinkelser og/eller mangler ikke skyldes Sagsøgte 1 ApS' forhold, men Sagsøgte 3s mangelfulde projektering, mangelfulde projektledelse og/eller mangelfulde tilsyn, undtaget pkt. 18.

	<u>744.299,09</u>
I alt inkl. moms	<u>941.600,43</u>

Sagsøgte 1 ApS har i sit påstandsdokument anført:

”Hovedanbringender

1. Sagsøgte 1 ApS betalingskrav
 - 1.1 Sagsøgte 1 ApS anerkender, selv at bære bevisbyrden for sit betalingspåkrav, der ligger bag den selvstændigt nedlagte påstand.
 - 1.2 Sagsøgerne har selv i stævningen nederst p. 3 opgjort ikke betalte fakturaer udstedt af Sagsøgte 1 ApS til kr. 599.995,01. Som bilag IA (på portalen littereret som bilag D) er fremlagt kontoudtog udvisende et faktureret tilgodehavende på kr. 627.360,14. Saldoen modsvarer nøjagtigt den af sagsøgerne oplyste, såfremt man tillægger den allerseneste faktura pålydende kr. 27.364,63. Denne faktura er derfor fremlagt som bilag IB (på portalen littereret som bilag E).
 - 1.3 Det gøres gældende at være et juridisk udgangspunkt for sagen, at Sagsøgte 1 ApS har et tilgodehavende svarende til det fakturerede, kr. 627.360,14. For så vidt angår størstedelen, kr. 599.995,01, har sagsøgeren anerkendt dette. For så vidt angår resten, kr. 27.364,63, har sagsøgeren trods flere opfordringer dertil, ikke tilkendegivet at have bestridt det. Opgørelsen må derfor lægges til grund.
 - 1.4 Skal der ske reduktion i Sagsøgte 1 ApS' tilgodehavende, må det bero på sagsøgernes betragtninger om mangler eller andre ansvarspådragende (og tabsgivende) forhold. For så vidt angår disse gøres det overordnet gældende, at sagsøgerne selv bærer den fulde bevisbyrde.”

2 Aftalerelationer

- 2.1 Sagsøgte 1 ApS anerkender, at der indledningsvis blev indgået en entrepriseaftale som illustreret med bilag 17 på baggrund af en tilbudsliste, der ligner den, der er fremlagt som bilag 15.
- 2.2 Sagsøgerne har som bygherrer været i usædvanlig grad personligt engageret i byggesagens forløb. I dette engagement har der været en betydelig grad af projektændringer. Det har medført en betydelig mængde re-elle ekstraarbejder og heraf følgende arbejdsedler (og meromkostninger) og for byggetiden.
- 2.3 Igennem hele forløbet, senest illustreret med bilag 22, benyttede sagsøgerne sig af en særdeles aktiv rådgiver, der udførte bygherrerådgivning, byggeledelse og tilsyn. Man kan udlede af bilag 14, der er rådgivers fakturaer, at dennes arbejde har haft et betydeligt omfang.
- 2.4 Det gøres gældende, at samtlige arbejder er udført i overensstemmelse med parternes aftaler herom. Sagsøgerne må i den sammenhæng som bygherre tåle at blive identificeret med sin rådgiver; således at forstå, at

sagsøgerne er bundet af aftaler, som Sagsøgte 1 ApS som håndværker har indgået med bygherres rådgiver omkring byggeriet.

- 2.5 For så vidt angår byggetid bestrides, at der på noget tidspunkt har været et aftalt afleveringstidspunkt; hvilket jo ikke er en nødvendig bestanddel af en entrepriseaftale.

Entrepriseaftalen, bilag 17 indeholder p. 1 følgende korte passage:

Tidsramme: Fra uge 49, 2017 til uge 20, 2018

Det bestrides, at denne sætning i sig selv udgør en ansvarsudløsende afleveringsfrist.

Det bestrides ex tuto, at bilag 20 skulle være udtryk for en aftalt og se-nest gældende tidsplan.

Sagsøgte 3 og håndværkerne var faktisk af den opfattelse at have gennemført aflevering i de første måneder af 2019. Man kan se af bilag 22, at møde nr. 57 faktisk var tiltænkt at være ”mangler iht. afleveringen”. Siden viste det sig, at sagsøgerne selv mente at have nægtet at modtage byggeriet, og at der ikke var afleveret.

Sagsøgte 1 ApS færdigmeldte som en konsekvens af denne holdning byggeriet ensidigt, som det skete med bilag 24. Sagsøgerne havde ibrugtaget byggeriet et halvt år forinden.

Det bestrides, at der foreligger ansvarspådragende forsinkelse.

- 2.6 Ad det tidsmæssigt gøres det desuden gældende, at der er sket talrige projektændringer, der hver især udløser ret til tidsfristforlængelse. De tidsmæssige konsekvenser af projektændringer har været stedmoderligt behandlet på byggemøderne, hvor sagsøgerens rådgiver har været både mødeleder og referent, og denne manglende opmærksomhed på spørgsmålet kan kun kædes sammen med, at ingen af parterne datidigt anså det relevant, fordi aftalen ikke indeholdt et sanktionsbestemmende afleveringstidspunkt.
- 2.7 Sagsøgerne bærer selv enhver bevisbyrde for sine synspunkter om forsinkelse.

3 Sagsøgernes erstatningskrav

- 3.1 Generelt bestrides ethvert krav med en overordnet bemærkning om, at sagsøgerne selv bærer den fulde bevisbyrde for sine synspunkter, både for så vidt angår tab, årsagssammenhæng og ansvarsgrundlag. Det bestrides helt overordnet, at disse bevisbyrder er løftet. Det bemærkes, at sagsøgte for så vidt angår et bemærkelsesværdigt stort antal af sine opgjorte krav end ikke synes at have forsøgt at føre det nødvendige bevis.
- 3.2 Ekstraudgift til elektriker, bilag 1, kr. 58.793,75: Ansvar og tabet anerkendes ikke.

Elektrikere har værktøj til at søge efter monterede dåser skjult bag puds, gips, tapet, etc. Den omtrentlige placering er kendt (fra tegninger), herunder er højden fuldstændigt kendt. At finde en dåse tager ikke lang tid. Arbejdet består herefter i at montere en ”forhøjning” til dåsen, en pudsudligning, og den koster få kroner.

Dåser er først skjult bag f.eks. gips, når det var aftalt med elektriker. Der er sket løbende koordinering imellem tømrer og elektriker.

Projektændringer (som er foranlediget af sagsøgerne, ikke Sagsøgte 1 ApS) har været årsag til f.eks. elektrikerens arbejde i bryggerset.

Det forekommer, at elektrikerens, som alle andre implicerede håndværkere, har haft betydelige ekstraarbejder på grund af sagsøgernes skiftende luner og mange projektændringer. Bilag 1 forekommer at være elektrikerens opgørelse af ekstraarbejder, og denne er ukritisk (og i øvrigt uden begrundelse) opgjort som et krav, der en bloc kan bebrejdes Sagsøgte 1 ApS. Det bestrides grundlæggende som urigtigt og udokumenteret.

Det er muligt, at en brøkdel af elektrikerens arbejde, nemlig et rimeligt vederlag for at finde dåser skjult i vægge, der er pudset om, bør henføres til Sagsøgte 1 ApS. Der er antageligt tale om 10% af fakturaens pålydende. Elektrikerens anfører i øvrigt selv i bilaget, at beløbsfordelingen er et frit skøn fra hans side. Elektrikerens er i øvrigt personlig bekendt med sagsøgerne.

- 3.3 Ekstraomkostninger til forsikring, bilag 2, kr. 4.438,12: Ansvar og tabet anerkendes ikke. Kravet er begrundet i synspunkter om forsinkelse, der er behandlet ovenfor under pkt. 2.5-2.7. Sagsøgte 1 ApS anerkender ikke at der foreligger en ansvarspådragende forsinkelse, ligesom den beregning af tid og penge, der forudsætningsvis må ligge bag sagsøgernes beløbsmæssige opgørelse (der ikke er begrundet og ikke umiddelbart kan udledes) bestrides.

- 3.4 Ekstraleje af jernplader, bilag 3, 11.790,00: Ansvar og tabet anerkendes ikke.

Kravet er begrundet i synspunkter om forsinkelse, der er behandlet ovenfor under pkt. 2.5-2.7. Sagsøgte 1 ApS anerkender ikke at der foreligger en ansvarspådragende forsinkelse. Sagsøgte 1 ApS har ikke varetaget byggepladsen og skal ikke bære disse omkostninger. Beløbet synes at inkludere afhentning, der skulle være gennemført uanset hvad. Perioderne synes ikke at give mening i forhold til den angiveligt påberåbte forsinkelse.

- 3.5 Genhusning, bilag 4 og 6, kr. 85.000,00: Ansvar og tabet anerkendes ikke.

Kravet er begrundet i synspunkter om forsinkelse, der er behandlet ovenfor under pkt. 2.5-2.7. Sagsøgte 1 ApS anerkender ikke at der foreligger en ansvarspådragende forsinkelse, ligesom den beregning af tid og penge, der forudsætningsvis må ligge bag sagsøgernes beløbsmæssige opgørelse (der ikke er begrundet) bestrides. Sagsøgte 1 ApS er henvist til at gætte på,

hvad sagsøgerne kræver erstattet. De forskellige underbilag synes at være tidsmæssigt overlappende.

Bilag 6 (og bilag 32) er i øvrigt et bilag, hvis bevisværdi må være yderst beskeden. I første omgang blev den fremlagt i en version, hvor hverken udstederens navn eller CVR-nummer fremgik – umiddelbart i strid med bogføringsloven og moms-lovgivningen. Siden blev det bekræftet, at fakturaen skulle være udstedt af Virksomhed A/S 2, et selskab i hvilket begge sagsøgerne sidder i bestyrelsen og den ene sagsøger desuden er både stifter og direktør. Sagsøgerne er opfordret til at dokumentere at have betalt fakturaen, hvilken provokation de har ignoreret.

- 3.6 Flytning af løsøre, bilag 5, kr. 3.081,25: Kravet er begrundet i synspunkter om forsinkelse, der er behandlet ovenfor under pkt. 2.5-2.7. Sagsøgte 1 ApS anerkender ikke at der foreligger en ansvarspådragende forsinkelse. Ansvar og tabet anerkendes ikke.

Man må forstå, at bilag 5 vedrører flytning af lejede møbler, der skulle returneres. Det bestrides at være et erstatningsrelevant tab. Supplerende kan sagsøgeren vel ikke have iagttaget sin almindelige tabsbegrænsningsforpligtelse hvis man på den ene side hævder at afholde omkostninger for opbevaring af egne møbler, på den anden side lejer andre møbler og betaler for at flytte rundt på dem.

- 3.7 Flytning af løsøre, bilag 6, kr. 3.081,25: Kravet er begrundet i synspunkter om forsinkelse, der er behandlet ovenfor under pkt. 2.5-2.7. Sagsøgte 1 ApS anerkender ikke at der foreligger en ansvarspådragende forsinkelse. De generelle bemærkninger, der er anført ovenfor under pkt. 3.5 angående bevisværdien af bilag 6 finder også anvendelse ad dette punkt. Bemærkelsesværdigt nok er opgørelse af flytteomkostninger i bilag 6 nøjagtig samme beløb som det (eksterne) bilag 5. Ansvar og tabet anerkendes ikke.
- 3.8 Oprydning, bilag 6, kr. 26.775,00: Kravet er begrundet i synspunkter om forsinkelse, der er behandlet ovenfor under pkt. 2.5-2.7. Sagsøgte 1 ApS anerkender ikke at der foreligger en ansvarspådragende forsinkelse. Ansvar og tabet anerkendes ikke.

Sagsøgerne valgte på eget initiativ at lade medarbejdere (i virksomheden Virksomhed A/S 2 åbenbart) rydde op i ejendommens have. Det kan næppe afvises, at de pågældende håndterede byggeaffald, men først og fremmest var der tale om haveaffald og havearbejde (f.eks. at rive blade). De generelle bemærkninger, der er anført ovenfor under pkt. 3.5 angående bevisværdien af bilag 6 finder også anvendelse ad dette punkt.

- 3.9 Nedtagning af køkken, bilag 7, kr. 14.625,00: Ansvar og tabet anerkendes ikke. Den fremlagte faktura fremstår uspecificeret, og kun ganske kortfattet omtalt i sagsfremstillingen. At sagsøgeren lod opstille et køkken inden man besluttede sig for at forlange køkkenloftet lavet om er ikke Sagsøgte 1 ApS' ansvar. Merudgifter i den anledning er Sagsøgte 1 ApS uvedkommende. Sagsøgeren har end ikke har forsøgt at redegøre for, hvorledes det snedkerarbejde, der er faktureret med bilag 7, kan henføres til en ansvarspådragende fejl begået af Sagsøgte 1 ApS.

- 3.10 Ekstraudgift, køkkenleverandør, bilag 8 og 9, kr. 42.267,50. Ansvar og tabet anerkendes ikke.

Umiddelbart synes sagsøgerens begrundelse for dette krav at være ganske sammenfaldende med det netop ovenfor behandlede, hvor Sagsøgte 1 ApS henviser til det netop ovenfor under pkt. 3.9 anførte. Bilag 8 er desuden et tilbud, ikke en faktura. Der er intet anført til støtte for, at Sagsøgte 1 ApS skulle bære ansvaret for disse ekstraomkostninger, hvis det overhovedet er ekstraomkostninger.

- 3.11 Opbevaring af skabe, bilag 6, kr. 15.858,75: Kravet er begrundet i synspunkter om forsinkelse, der er behandlet ovenfor under pkt. 2.5-2.7. Sagsøgte 1 ApS anerkender ikke at der foreligger en ansvarspådragende forsinkelse. De generelle bemærkninger, der er anført ovenfor under pkt. 3.5 angående bevisværdien af bilag 6 finder også anvendelse ad dette punkt.

Endelig bestrides ud fra principper om almindelig tabsbegrænsning nødvendigheden af opmagasinering som hævdet.

- 3.12 Opbevaring af nye møbler, bilag 6, kr. 17.444,60: Kravet er begrundet i synspunkter om forsinkelse, der er behandlet ovenfor under pkt. 2.5-2.7. Sagsøgte 1 ApS anerkender ikke at der foreligger en ansvarspådragende forsinkelse. De generelle bemærkninger, der er anført ovenfor under pkt. 3.5 angående bevisværdien af bilag 6 finder også anvendelse ad dette punkt.

Endelig bestrides ud fra principper om almindelig tabsbegrænsning nødvendigheden af opmagasinering som hævdet. At sagsøgeren angiveligt har bestilt møbler i byggeprocessen, bestrides i øvrigt at være et erstatningsrelevant tab. Overordnet forekommer det at være et udslag af manglende byggestyring (for hvilken Sagsøgte 1 ApS ikke bærer noget ansvar).

- 3.13 Opbevaring af indbo, bilag 6, kr. 14.739,65: Kravet er begrundet i synspunkter om forsinkelse, der er behandlet ovenfor under pkt. 2.5-2.7. Sagsøgte 1 ApS anerkender ikke at der foreligger en ansvarspådragende forsinkelse. De generelle bemærkninger, der er anført ovenfor under pkt. 3.5 angående bevisværdien af bilag 6 finder også anvendelse ad dette punkt.

Endelig bestrides ud fra principper om almindelig tabsbegrænsning nødvendigheden af opmagasinering som hævdet.

- 3.14 Rengøring, bilag 6, kr. 1.275,00: De generelle bemærkninger, der er anført ovenfor under pkt. 3.5 angående bevisværdien af bilag 6 finder også anvendelse ad dette punkt. Kravet bestrides i øvrigt som udokumenteret.

- 3.15 Ekstraarbejder, maler, bilag 10 og 34, kr. 113.750,00:

Indtil 22. december 2021, hvor parterne kunne læse på portalen, at der var indgået forlig imellem sagsøgeren og en af de sagsøgte, var maleren

part i nærværende retssag. Forliget indebærer en afklaring både af de af sagsøgeren rejste mangels-krav og malerens ubetalte fakturakrav.

Således er der mellem sagsøgeren og den fakturaudstedende maler ta-get stilling også til bilag 10. Det er sket uden at inddrage Sagsøgte 1 ApS. Umiddelbart er logikken, at sagsøgeren og maleren har indgået aftale om, at Sagsøgte 1 ApS skal betale. En sådan aftale bestrides at kunne håndhæves over for Sagsøgte 1 ApS, og den bevisusikkerhed, som er tilført sagen ved delforliget skal komme sagsøgeren til skade.

Ansvarsgrundlaget bestrides. At der er afholdt ekstraomkostninger, der kan henføres til Sagsøgte 1 ApS' ansvarspådragende fejl bestrides.

Som en subsidiær, men selvstændig betragtning bestrides kravet rent størrelsesmæssigt:

- 3.15.1 Der har været aftalt enhedspriser, som maleren burde have faktureret efter.
- 3.15.2 Arealet af lofter, der er malet op udgør 70,3 m² i henhold til tegninger. Enhedsprisen er i bilag 16 sat til 85 kroner. Udgiften burde derfor være 5.975,50 excl. moms eller kr. 7.469,37.
- 3.15.3 Ny gipsvæg i køkken samt rør i køkken var et ekstraarbejde og projek-tændringer, for hvilken Sagsøgte 1 ApS intet ansvar bærer.
- 3.15.4 Væg i lille bad anerkendes specifikt ikke som vedrørende Sagsøgte 1 ApS. Sagsøgte 1 ApS bekendt er der tale om malerens udbedring af mangler ved eget ar-bejde.
- 3.15.5 Væg ved trappe, reparation af dækplader, sorte skruer: Generelt for-hold, for hvilke Sagsøgte 1 ApS anerkender et vist ansvar, idet der er sket skader, der har krævet en udbedring ved maler. Tidsforbruget som opkræves er dog disproportionalt. Skønsmæssigt anerkendes i alt 12 timer á 350 kroner, 5.250 kroner incl. moms.
- 3.15.6 Vindueslister er leveret færdigmalede. Maling af fuger accepteres ikke. Maling efter sæbevand accepteres ikke. De øvrige punkter, grøn væg, spartling til gulv, hul til kælder, afvises alle. Ansvar og tabet anerken-des ikke.

Overordnet fremstår fakturaen disproportional og useriøs – og som sa-gen nu er forelagt, er fakturaudsteder og fakturamodtager uden interes-semodsætning. Bevisværdien af, at maleren (medsagsøgte Sagsøgte 2) forsøger at spiseliggøre en ekstraregning ved at sige, at det er en andens skyld, må være særdeles begrænset. Den såkaldte specifikation i bilag 34 er i øvrigt ikke troværdig. Det ses nemt, at skrif-ten med rød er påført efterfølgende, og ikke i selve mailen. Linieafstan-den er forskellig imellem den sorte og den røde skrift.

- 3.16 Manglende rengøring, bilag 11, kr. 10.625,00: Sagsfremstillingen bestri-des som urigtig. Ansvar og tabet anerkendes ikke. Sagsfremstillingen bestrides som urigtig. Umiddelbart ser der ud til at være tale om en

endnu en faktura udstedt af Virksomhed A/S 2. De generelle bemærkninger, der er anført ovenfor under pkt. 3.5 og flere øvrige steder angående bevis-værdien af bilag 6 gør sig også gældende for så vidt angår bilag 11.

- 3.17 Ekstraudgifter til tømrer, bilag 12, kr. 54.745,27: Overordnet bestrides ansvaret og tabet. Sagsøgeren satte en anden tømrer på entreprisen – og Sagsøgte 1 ApS har kulant undladt at forlange erstatning for ikke at skulle færdig-gøre entreprisen; hvilket Sagsøgte 1 ApS senere heller ikke ønskede.

Det kan være vanskeligt at udlede, hvilke poster på den fremlagte faktura, der gøres gældende som dækningsberettiget i forhold til Sagsøgte 1 ApS – beløbsmæssigt ser det ud til at være omkring halvdelen. Det fremlagte bilag 12 mangler en side. De senere bilag 35-36 udgør ingen dokumentation – og således fremkommer det rejste krav ikke underbygget i de fremlagte bilag.

Isoleret set anerkendes sort skørt, masonit afdækning, samt trappetrin og repos med i alt 20 timer, svarende til 10.750 kroner incl. moms.

- 3.18 Ekstraudgift, fuge, bilag 13, kr. 2.655,22: Sagsøgte 1 ApS er indstillet på at afholde omkostningen på kr. 2.655,22 – hvis sagsøgeren og medsagsøgte Sagsøgte 3 gør op med sig selv om hinanden, hvem der skal have pengene. Begge parter har nedlagt påstand herom.
- 3.19 Forøgede udgifter til rågivning/tilsyn, bilag 37, kr. 81.565,00: Der bestrides at være grundlag for at afkræve Sagsøgte 1 ApS hævdede meromkostninger til rågivning.

Problemstillingen er ikke ulig det ovenfor i pkt. 3.15 anførte om malerens faktura. Bevisværdien af, at medsagsøgte Sagsøgte 3 forsøger at spiseliggøre en ekstraregning ved at sige, at det er en andens skyld, må være særdeles begrænset. Dette skal især ses i sammenhæng med, at sagsøgeren og medsagsøgte Sagsøgte 3 overhovedet ikke er enige om deres indbyrdes aftalegrundlag. Medsagsøgte Sagsøgte 3 har således gjort gældende (i sin duplik), slet ikke at have udført tilsyn på byggepladsen – hvilket umiddelbart umuliggør, at en hævdet forsinkelse kan have medført ekstraomkostninger til samme.

- 3.20 Udbedring af malerarbejde, syn og skøn spm. 1-2, kr. 12.500,00: Ansvarsgrundlaget bestrides. Det opgjorte krav vedrører maler-reparation efter udbedring af et (muligt) forhold, som Sagsøgte 1 ApS ikke er ansvarlig for.
- 3.21 Malerarbejde køkkenloft, syn og skøn spm 3-4, kr. 6.250,00: Ansvarsgrundlaget bestrides. Det opgjorte krav vedrører et malerarbejde, der er Sagsøgte 1 ApS ganske uvedkommende. Antageligt har sagsøgeren og maleren medtaget dette i deres forlig - eller burde have gjort det, fordi bilag 10 indgår i sagen.
- 3.22 Facader, syn og skøn spm. 5-6, kr. 81.250,00: Manglende pudsearbejder, af skønsmanden ansat til kr. 5.000 anerkendes. Den øvrige del vedrører malerbehandling. Sagsøgerne har påtalt, at facader, der er aftalt udført i hvidt puds, ikke er hvide nok. Skønsmanden har bekræftet, at facaden er pudset i hvidt mørtel, og at der i sådan hvid mørtel altid vil være far-

vespil. Det bestrides, at der foreligger en mangel eller andet ansvarspådragende forhold, ligesom det bestrides, at sagsøgerne kan påvise noget økonomisk tab forbundet dermed. Den væsentlige faktiske omstændighed i den anledning er, at facaderne under alle omstændigheder var projekteret malet eller på anden måde efterbehandlet.

- 3.23 Havedør, syn og skøn spm 11-12, kr. 5.000,00: Anerkendes.
- 3.24 Epoxy, syn og skøn spm 13-14, kr. 18.750,00: I svar på spørgsmål 14 anviser skønsmanden mangelfuld udførelse af garagegulv. Der er under sagen ikke taget stilling til ansvarsfordelingen imellem den håndværker, der udførte det angiveligt mangelfulde gulv eller den maler, der undlod at afviser gulvet – men blot malede det. Nu har sagsøgeren forliget sagen for så vidt angår den medvirkende maler, og man må formode, at de forligende parter har taget stilling hertil. Med henvisning til de betragtninger, der er anført ovenfor under pkt. 3.15 gøres det gældende, at den ve forliget opståede bevisusikkerhed ikke kan komme Sagsøgte 1 ApS til skade.
- 3.25 Skabslåger, syn og skøn spm 17-18, kr. 625,00: Anerkendes.
- 3.26 Garageport, syn og skøn spm 19-20, kr. 6.250,00: Anerkendes.
- 3.27 Malerforhold ved gavle, kr. 16.250,00: Det antages udtrykkeligt, at sagsøgeren med dette krav henviser til skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS2 og lydfuge. Under den forudsætning anerkendes forholdet.
- 3.28 Maling af lofter i stue, kr. 37.500,00: Det antages, at sagsøgeren med dette krav henviser til skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS3. Problemstillingen vedrører helt og holdent malerentreprisen og er i det hele Sagsøgte 1 ApS uvedkommende.
- 3.29 Fastgørelse af gavle, kr. 21.875,00: Ansvar såvel som tabet bestrides. Der er fremkommet en del nye oplysninger til sagen i de allersidste dage før og efter forberedelsens afslutning, herunder fra skønsmand og medsagsøgte Sagsøgte 3. Dette vil blive imødegået under partsforklaring. Det fastholdes dog, at i det omfang, der er projekteret fastgørelse, så er det også udført. Såfremt der ER utilstrækkelig fastgørelse – hvilket syn og skøn faktisk overhovedet ikke har påpeget – så skyldes det et projekteringsvigt, for hvilket Sagsøgte 1 ApS ikke bærer noget ansvar.
- 3.30 Følgeudgifter, kr. 60.103,75: Ansvarsgrundlaget såvel som tabet bestrides. Posten er ikke underbygget overhovedet og er oplagt konstrueret i en ”regnen baglæns” for at nå frem til den sammentælling, sagsøgeren fra starten af havde lagt sig fast på. Beløbet er fiktion.
- 3.31 Advokatomkostninger, kr. 54.000,00: Synes omsider frafaldet af sagsøgerne.
- 3.32 Denne omfattende opremsning indeholder enkelte poster, som Sagsøgte 1 ApS anerkender et økonomisk ansvar eller medansvar for. Enkelte må udmåles skønsmæssigt. Sagsøgte 1 ApS gør gældende, at disse udgør IKKE OVER

kr. 100.000. Sagsøgte 1 ApS anerkender et samlet fradrag på kr. 100.000 som er-statning for mangler. Anerkendelsen er til dels pr. kulance af procesø-konomiske hensyn, idet sammentællingen vil udvise en sum mindre end kr. 100.000.

4 Sagsøgerens tilbagehold

- 4.1 Ud over opgjorte erstatningskrav for mangler og forsinkelse, støtter sagsøgeren ret på en hævdet aftale om tilbagehold. Denne aftale bestri-des – sagsøgeren er ikke berettiget til noget tilbagehold.
- 4.2 Sagsøgeren har i overensstemmelse med parternes aftale tilbageholdt kr. 120.000 som surrogat til sikkerhedsstillelse. Aftalen herom fremgår af den kortfattede en-trepriseaftale, bilag 17, der p. 1 indeholder føl-gende passage:

Der stilles ikke garanti fra entreprenøren, men ved aflevering/slutafregning til-bageholdes kl. 120.000,00- indtil 1-årsgaranti periodens udløb.

Tilbageholdet burde dermed ophøre, da "1-årsgaranti perioden" udløb. Det gjorde den et år efter aflevering eller ibrugtagning.

Det er i det supplerende svarskrift, afsnit 11, særligt pkt. 11.2. redegjort for, at dette tidspunkt senest var 7. september 2020. Den almindelige regel om sikkerhedsstillelse findes i AB92 § 6 (nu AB18 § 9, stk. 5). Nedskrivningen efter et år følger kalenderen inden for AB-systemet. Der sker nedskrivning automatisk på årsdagen for aflevering, *medmindre* bygherre inden da har reklameret over mangler. Det er af den grund, 1 års gennemgang som oftest aftales ca. 11 måneder efter aflevere-ningen. Det kan under ingen omstændigheder komme Sagsøgte 1 ApS til last, at sagsøgeren endnu ikke har evnet at gennemføre en 1 års gennemgang. Sagsøgte 1 ApS har ikke modtaget reklamation over andre og yderligere forhold end behandlet i nærværende sag.

- 4.3 Det bestrides, at der er noget grundlag for fortsat at opretholde sikkerhedsstillelse i form af tilbagehold nu, hvor der snart to år efter aflevere-ningen (og 2½ år efter ibrugtagning) ikke er reklameret over yderligere mangler end dem, der håndteres under sagen.

5 Økonomisk opgørelse

- 5.1 Sagsøgte 1 ApS har som beskrevet ovenfor i pkt. 1.3 et faktureret og de facto er-kendt tilgodehavende på kr. 627.360,14.
- 5.2 Fra dette tilgodehavende skal (alene) fratrækkes modkrav, som sagsø-geren (i overensstemmelse med de almindelige bevisbyrderegler (se ovenfor pkt. 1.4) dokumenterer at have.
- 5.3 Det er ved gennemgang af en uforholdsmæssig lang række af klage-punkter (nu reduceret fra mange flere til det beskrevne ovenfor i punkterne 3.2 til 3.30) fra Sagsøgte 1 ApS' side anerkendt i alt kr. 100.000 incl. moms. Det gøres gældende, at Sagsøgte 1 ApS med den under sagen indrømmede dekort

så rigeligt har gjort op med sagsøgernes berettigede krav og modkrav i anledning af fejl, mangler, forsinkelse eller andet.

- 5.4 Dermed fremkommer den af Sagsøgte 1 ApS nedlagte selvstændige påstand, kr. 527.360,14.

6 Forhold til medsagsøgt Sagsøgte 3

- 6.1 Over for medsagsøgtes (beskedne) betalingspåstand er nedlagt påstand om frifindelse.
- 6.2 Sagsøgeren har tilsyneladende til dels baseret sit krav mod medsagsøgte Sagsøgte 3 på en betragtning om, at i det omfang rejste krav mod Sagsøgte 1 ApS ikke af retten antages ansvarspådragende som udførelsessvigt, så skal medsagsøgte Sagsøgte 3 anses ansvarlige ud fra en betragtning om projekteringsvigt. Der er for så vidt tale om samme forhold, som sagsøgere-n gør gældende over for de to sagsøgte med to forskellige begrundelser.
- 6.3 I det omfang, retten måtte finde et eller flere forhold, hvor der både foreligger projekteringsvigt og udførelsessvigt og dermed ansvar for begge sagsøgte, gøres det gældende, at medsagsøgte Sagsøgte 3 som den projekterende er den primært ansvarlige over for sagsøgeren, såfremt Sagsøgte 1 ApS har udført i overensstemmelse med den (mangelsbehæftede) projektering eller såfremt udførelsen under alle omstændigheder havde medført et mangelfuldt resultat hvis udført som projekteret. Dette gøres selvstændigt gældende som anbringende understøttende frifindelse.”

Sagsøgte 3

har i sit påstandsdokument anført:

”Til støtte for de af sagsøgte 3 nedlagte frifindelsespåstande over for sagsøgerne gøres det gældende:

Ansvar og sagsøgte 3's opdrag

- at sagsøgte 3 var antaget som rådgiver på byggeprojektet på sagsøgerens ejendom,
- at sagsøgte 3 ikke i den forbindelse har begået fejl eller forsømmelser,
- at aftalen mellem sagsøgerne og sagsøgte 3 blev indgået mundtligt,
- at sagsøgte 3 udarbejdede projektmateriale,
- at ombygningen skulle genanvende både bad, værelser, skorsten på 1. sal, ligesom badeværelset i stueplan blev genanvendt,
- at sagsøgte 3 ikke påtog sig at føre tilsyn under hele projektet,
- at bygherre endvidere var bistået af bygherres bekendte, som har indgående kendskab til byggebranchen,

- at sagsøgte 3 først ultimo 2017 førte tilsyn med byggeriet, bygherre deltog dog fortsat i byggemøder,
- at sagsøgte 3 ikke løbende har vurderet eller godkendt alle de udførte arbejder,
- at det er sagsøgernes risiko, at der ikke er indgået en skriftlig aftale mellem parterne, som definerer omfanget af sagsøgte 3's opdrag, herunder tilsynet,
- at sagsøgte 1's manglende besvarelse af provokation IIIA bør tillægges processuel skadevirkning, herunder at det udførte ikke følger myndighedsstatik og montagetegninger, som angiveligt skulle være modtaget fra leverandøren,

Byggeriets aflevering, ændringer og forsinkelse

- at byggeriet (og arbejdet) blev afleveret den 21. august 2018,
- at sagsøgerne selv godkendte udsættelse af afleveringstidspunktet,
- at fejl og mangler ved udførslen samt ændringer undervejs nødvendiggjorde udsættelse efterfølgende,
- at sagsøgte 3 ikke er ansvarlig for forsinkelsen,
- at det er BR15, der er gældende bygningsreglement, som ikke stiller krav om godkendelse af en luft til vand-varmepumpe,
- at sagsøgte 3 ikke godkendte varmepumpen, idet sagsøgerne selv og sagsøgernes bekendte, under rådføring med VVS-firmaet samt Person 3 foretog godkendelsen,
- at sagsøgernes egen rådgiver traf beslutning om varmepumpeanlægget,
- at sagsøgte 3 følgelig ikke er ansvarlig herfor,

Aftalesedler og ekstraarbejder

- at de i aftalesedlerne anførte ekstraarbejder har været berettigede og nødvendige for
- at imødekomme ændringerne undervejs i byggeprojektet, ligesom sagsøgerne undervejs har godkendt og været bekendt med disse ændringer,
- at de af sagsøgte 3 godkendte ekstraarbejder var således en nødvendighed som følge af ændringer undervejs i byggeprojektet, og kunne således ikke på forhånd medtages i projektbeskrivelsen,
- at det af sagsøgerne anførte herom i øvrigt er udokumenteret,

- at sagsøgerne var informeret om arbejdet i aftalesedlerne, og ikke gjorde indsigelse herimod,
- at aftalesedlerne således var berettigede,

Tilsyn

- at det fremstår udokumenteret, at det førte tilsyn fra sagsøgte 3's side har været behæftet med fejl og mangler,
- at det fremstår udokumenteret, at sagsøgte 3 skulle have godkendt arbejder, som ikke burde være godkendt,
- at tilsynet ligeledes blev varetaget af sagsøgernes egen rådgiver, Vidne 2, ligesom Vidne 2 havde ansvar for byggestyring mv.,
- at det fremstår udokumenteret, at sagsøgte 3 har godkendt udførte arbejder, som var behæftet med mangler,
- at det videre påhviler den udførende, inden arbejdets påbegyndelse at godkende forudgående arbejder, ligesom samtlige mål og koter skal måles efter, således at forudsætningerne for den udførendes eget arbejde konditionsmæssige udførelse er til stede,

Skønserklæringer mv.

- at skønserklæringerne ikke kan tages til indtægt for, at der er fejl og mangler ved sagsøgte 3's opdrag, herunder det udarbejdede projektmateriale og/eller det førte tilsyn,
- at de enkelte konstaterede fejl og mangler er opstået som følge af udførelsmæssige fejl,
- at fastgørelse af gavlene var en del af projektmaterialet,
- at fastgørelse af gavle endvidere følger af almindelig udførelsmæssig skik, jf. den af sagsøgte fremlagte arbejdsinstruktion,
- at der ikke er konstateret fejl og mangler ved sagsøgte 3's projektmateriale, idet fastgørelser var beskrevet og fremgik heraf,
- at det ligeledes fulgte af arbejdsinstruktionen (H + H), at blokkene skulle forankres,
- at det af sagsøgte 1 anførte herom følgelig afvises,
- at skønsmandens besvarelse af spørgsmål IIIA bekræfter, at forankring af gavlene skulle finde sted, og at denne løsning er tilstrækkelig til fastgørelse af gavlene,

at sagsøgte 1 var bekendt med det anførte i statik-rapporten i bilag IIIS,

Sagsøgernes opgørelse af sit tab

- at sagsøgernes opgørelse af sit tab i øvrigt er udokumenteret og afvises,
- at sagsøgernes øvrige omkostninger i øvrigt fremstår udokumenterede, herunder udgifterne til advokatbistand,
- at sagsøgernes opgørelse af sit krav, herunder omkostninger til genhusning, ekstraudgifter mv., fortsat fremstår udokumenterede,
- at forsinkelse fremstår udokumenteret,
- at en eventuel forsinkelse af entreprisen var begrundet i projektændringer mv., efter ønske fra sagsøgerne,
- at omkostninger til fastgørelse af gavlen under alle omstændigheder skulle have været afholdt af sagsøgerne,
- at udbedring af gavlen vil medføre en forbedring for sagsøgerne, som under alle omstændigheder skal fratrækkes sagsøgernes opgørelse af kravet,
- at opsætning af lydhegn ikke havde været nødvendigt, såfremt varmepumpen havde været i overensstemmelse med det projekterede,
- at støjmålingen fra kommunen af den 11. marts 2021 (i bilag 39) er en ensidigt indhentet erklæring, som ikke kan lægges til grund i sagen, og følgelig bør afvises at kunne tillægges bevismæssig betydning,
- at omkostninger til udbedring af varmepumpeanlægget omfatter yderligere m² hegn end nødvendigt til opsætning af lydhegnet, (nyt)
- at der i bilag 39 er indeholdt tiltag, som ikke har relevans for udbedring af varmepumpeanlægget, (nyt)
- at der i bilag 39 er indeholdt forbedringer, som bør fratrækkes sagsøgernes opgørelse af sit tab, (nyt)
- at sagsøgernes opgørelse fortsat er udokumenteret,

Til støtte for den af sagsøgte 3 nedlagte påstand over for sagsøgte 1 gøres det gældende:

- at sagsøgte 1 i sit svarskrift har anerkendt kravet, som fremgår af sagsøgte 3's faktura IIIC,
- at forældelse af kravet er afbrudt, jf. forældelseslovens § 15,

- at sagsøgte 1 skal betale omkostningerne ifølge faktura IIIIC til sagsøgte 3, og
- at det fastholdes, at sagsøgte 3 har betalt fakturaen og at sagsøgte 1 har anerkendt omkostninger hertil.”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Sagsøgerne har i proceduren under hovedforhandlingen fremsat nyt anbringende om, at AB Forbruger finder anvendelse i forholdet mellem sagsøgerne og Sagsøgte 1 ApS.

Sagsøgte 1 ApS har protesteret over det nye anbringende og har anført, at den sene fremsættelse af anbringendet ikke er undskyldeligt, og at Sagsøgte 1 ApS ikke har haft mulighed for at forberede sig herpå.

Rettens begrundelse og resultat

Efter bevisførelsen læges det til grund, at sagsøgerne og Sagsøgte 3 indgik aftale om, at denne skulle udarbejde et projekt vedrørende ombygning af ejendommen Adresse i Slagelse. Der er ikke indgået en skriftlig aftale mellem parterne, herunder om hvilken rolle Sagsøgte 3 i øvrigt skulle varetage i byggeprojektet. Efter forklaringerne må det lægges til grund, at Sagsøgte 3 skulle sørge for byggetilladelse, at Sagsøgte 3 fra oktober/november 2017 til-lige førte et vis tilsyn med arbejdets udførelse på byggepladsen, ligesom Sagsøgte 3 deltog i byggemøder og deltog i drøftelserne om arbejdets udførelse og om tidsplan. Efter bevisførelsen, herunder de afgivne forklaringer sammenholdt med referater af byggemøder lægges det til grund, at sagsøgenes ven Vidne 2 også deltog aktivt i byggeriet ved at føre tilsyn med arbejdet, deltage i byggemøder og deltage i drøftelser om spørgsmål om byggeriet, ændringer af dette, tidsplan og valg af løsninger. Det lægges endvidere til grund, at det af Sagsøgte 3 udarbejdede byggeprojekt ikke var udarbejdet med alle detaljer men i tilstrækkelig grad til, at byggetilladelse kunne indhentes, og at parterne aftalte, at sagsøgerne undervejs i byggeriet skulle foretage forskellige valg i henhold til detaljer. Sagsøgerne valgte selv at indgå aftale med maler, elektriker og køkkenfirma, og sagsøgeren skulle selv varetage opgaven med gaspejse, in-dretning med skabe mv. samt stå for byggepladsen. Sagsøgerne indgik aftale med Sagsøgte 1 ApS om tømrer- og murerentreprisen. Efter bevisførelsen lægges det endvidere til grund, at der skete en del ændringer i byggeriet undervejs, hvilket i det væsentlige skyldtes sagsøgenes ønsker herom, og som medførte ekstraarbejder.

Forholdet mellem sagsøgerne og Sagsøgte 1 ApS

Det er ikke godtgjort, at der mellem parterne ved entrepriseaftalens indgåelse er aftalt en tidsfrist for aflevering af byggeriet. Der er i entrepriseaftalen alene angivet en tidsramme. Undervejs i byggeriet aftalte parterne en tidsplan, som flere gange blev ændret som følge af ændringer i byggeriet, ekstraarbejder, for-sinkelse med levering af materialer mv. Det lægges til grund, at parterne på byggemøde den 20. april 2018 indgik aftale om, at byggeriet skulle afleveres i uge 26 2018. Det lægges endvidere til grund, at byggeriet ikke blev afleveret i uge 26, og at et forsøg på at gennemføre afleveringsforretning den 21. august 2018 blev afvist af sagsøgerne, der havde reklameret den 19. juli 2018 over for-sinkelsen af arbejdet. Efter bevisførelsen lægges det til grund, at flere af Sagsøgte 1 ApS' arbejder ikke var færdige den 21. august 2018, herunder at der manglede lægning af overgulv, færdiggørelse af kældertrappe og glasværn, ligesom der var fejl og mangler ved noget af det udførte arbejde, der skulle udbedres.

Sagsøgte 1 ApS er forpligtet til at betale sagsøgernes tab som følge af fejl og mangler ved det af Sagsøgte 1 ApS udførte arbejde i det omfang, kravet er godtgjort af sagsø-gerne.

Ekstraudgifter til elektriker

Det er ubestridt, at Sagsøgte 1 ApS begik fejl ved udførelse af loft i køkken, og at ud-bedring af loftet medførte ekstraarbejde med nedtagning og genopsætning af lamper, ligesom der har været ekstraarbejde i forbindelse med, at vægge er pudset om. Det er ikke godtgjort, at der har været øvrige ekstraarbejder, der har beroet på Sagsøgte 1 ApS' forhold. Henset hertil og til, at sagsøgernes opgørelse af kravet beror på et efterfølgende skøn foretaget af elektrikerens, fastsættes kravet skønsmæssigt til 15.000 kr.

Oprydning af udendørsarealer

Efter forklaringerne lægges det til grund, at håndværkerne, herunder Sagsøgte 1 ApS, ikke altid, trods flere påmindelser herom på byggemøder, sørgede for at rydde byggeaffald op på udendørsarealerne, og at dette medførte gener for naboejendommene, og at sagsøgerne var berettiget til at få foretaget sådan oprydning. Da det ikke er godtgjort, at det har været nødvendigt at anvende 63 timer på oprydning, og da Sagsøgte 1 ApS ikke bærer ansvaret alene for manglende oprydning, fastsættes kravet skønsmæssigt til 10.000 kr.

Ekstraarbejde med nedtagning af køkken - udgift til køkkenfirma Det er ubestridt, at Sagsøgte 1 ApS begik fejl ved udførelse af loft i køkken, ligesom gulvet i køkken var skævt, og at nedtagelse af loft og nivellering af gulv med-førte ekstraarbejde med nedtagning og genopsætning af køkken og udskiftning af beskadigede køkkenelementer som følge heraf. Sagsøgernes krav i den forbindelse tages til følge med 14.625 kr. og 24.665,50 kr., i alt 39.290,50 kr. Det be-

mærkes herved, at det ikke er godtgjort, at sagsøgerne derudover har afholdt en ekstraudgift til køkkenfirmaet på 17.602 kr.

Rengøring efter smadret glas

Det er ikke godtgjort, at det har været nødvendigt for sagsøgerne at rekvirere tredjemand til at foretage rengøring efter, at glasværn var smadret under Sagsøgte 1 ApS' arbejde. Sagsøgernes krav herom tages derfor ikke til følge.

Ekstraarbejder maler

Det er ubestridt, at Sagsøgte 1 ApS begik fejl ved udførelse af loft i køkken, ligesom gulvet i køkken var skævt, og at Sagsøgte 1 ApS' udbedring af disse mangler med-førte ekstraarbejder for maler, som Sagsøgte 1 ApS er forpligtet til at betale udgiften til. Malerens opgørelse af ekstraarbejder vedrører en del arbejde, som det ikke er godtgjort, beror på fejl og mangler ved Sagsøgte 1 ApS' arbejde. Kravet tages her-efter til følge med skønsmæssigt 20.000 kr. Det bemærkes herved, at det efter skønserklæringen om fejl ved malet loft i køkken må lægges til grund, at denne mangel må henføres til malerens arbejde, hvorfor Sagsøgte 1 ApS ikke er forpligtet til at betale for udbedring heraf.

Rengøring efter slibestøv

Det er ikke tilstrækkeligt godtgjort, at rengøring efter slibestøv skyldes Sagsøgte 1 ApS' arbejde, hvorfor dette krav ikke tages til følge.

Ekstraudgift til Virksomhed A/S 1

Efter de afgivne forklaringer lægges det grund, at sagsøgerne antog en anden tømrer til at færdiggøre dele af tømrerentreprisen samt til at udbedre mangler ved Sagsøgte 1 ApS arbejde. Sagsøgte 1 ApS har anerkendt at skulle betale 10.750 kr. ved-rørende sort skørt, masonit afdækning, trappetrin og repos. Det fremgår af fakturaerne fra det pågældende tømrerfirma, at en del af arbejdet var udbedring af mangler ved køkkenloftet. På denne baggrund fastsættes udgiften hertil skønsmæssigt til 32.000 kr. Sagsøgernes krav på betaling af tømrer tages herefter til følge med samlet 42.750 kr.

Gavle

Efter skønserklæringen og forklaringen afgivet af skønsmændene Skønsmand 2 og Skønsmand 3 lægges det til grund, at fastgørelse af gavll kan ske på den af Sagsøgte 3 angivne måde i projektmaterialiet. Det lægges efter Skønsmand 3's forklaring end-videre til grund, at Sagsøgte 1 ApS i en gavll ikke har udført fastgørelse langs spæ-rene i den øverste del af gavltrekanen, og at udbedringsudgiften udgør 21.875 kr. inkl. moms. Det er ikke tilstrækkeligt godtgjort, at der ikke er sket fastgø-relse på den nederste del af gavltrekanen eller i den anden gavll. Efter Skønsmand 3's forklaring lægges det endvidere til grund, at der indvendigt ved en gavll var revner som følge af, at Sagsøgte 1 ApS ikke havde opsat lydfuge, eller fugen ikke var fastsat tilstrækkeligt, og at udgiften til udbedring i form af lydfuge og maler-ar-

bejde udgør 16.250 kr. inkl. moms. Det er ikke godtgjort, at der manglede lyd-fuge ved de andre gavle, eller at eventuelle revner i de andre gavle skyldes mangler ved det af Sagsøgte 1 ApS udførte arbejde. Sagsøgte 1 ApS skal herefter betale udbedringsudgifter vedrørende gavle med samlet 38.125 kr.

Facader

Efter skønserklæringen lægges det til grund, at pudsning af facaderne er udført håndværksmæssigt korrekt. Dog er der enkelte ujævnheder, der skal udbedres. Udbedringsudgiften udgør 6.250 kr. inkl. moms, som Sagsøgte 1 ApS skal betale til sagsøgerne. Efter bevisførelsen, herunder tilbudsliste til udbud, lægges det til grund, at det ikke var aftalt mellem sagsøgerne og Sagsøgte 1 ApS, at facader efter pudsning skulle males. Sagsøgenes krav på erstatning for udgift til maling af facader tages derfor ikke til følge.

Epoxygulv i garage

Efter skønserklæringen og skønsmændene Skønsmænd 1's og Skønsmænd 3's forklaringer lægges det til grund, at ujævnhederne i gulvet i garagen skyldes problemer med underlaget, der er udført af mureren, men at problemet med ujævnheder kunne være klaret ved spartling forinden maling. Henset hertil og til at spartling er omfattet af malerarbejdet i udbudsmaterialet, findes det ikke godtgjort, at Sagsøgte 1 ApS er forpligtet til at betale udgiften til udbedring af garagegulvet.

Diverse mangler

Da Sagsøgte 1 ApS har anerkendt skulle betale udgift vedrørende udskiftning af skabslåger i bryggers, udgift til udbedring af havedør og karmtræ og udgift til udbedring af garageport, tages påstanden om betaling af disse udgifter med 625 kr., 5.000 kr. og 6.250 kr. til følge.

Vedrørende forsinkelse

Sagsøgte 1 ApS er ansvarlig for den forsinkelse af byggeriet, som Sagsøgte 1 ApS' manglende færdiggørelse af arbejdet har medført, samt for den tid det har taget at udbedre væsentlige mangler, der har medført, at det ikke var muligt at flytte ind i huset. Som anført ovenfor lægges det til grund, at parterne havde aftalt, at byggeriet skulle afleveres i uge 26, dvs. senest den 30. juni 2018. Efter bevisførelsen lægges det til grund, at byggeriet blev afleveret den 5. februar 2019. Det lægges efter bevisførelsen endvidere til grund, at det arbejde, der blev udført på ejendommen i perioden 30. juni 2018 til 5. februar 2019 ikke kun vedrørte færdiggørelse af Sagsøgte 1 ApS' arbejde og udbedring af mangler ved sammes arbejde men også ekstraarbejder som følge af ønsker fra sagsøgenes side. Efter bevisførelsen, herunder antallet af aftalesedler vedrørende ekstraarbejder og fakturaer fra navnlig Virksomhed A/S 1, må den forsinkelse, som Sagsøgte 1 ApS må anses ansvarlig for i hvert fald udgøre en periode på 4 måneder. Sagsøgte 1 ApS skal herefter erstatte sagsøgerne de udgifter, de har haft i anledning af forsinkelsen i denne

periode, idet omfang udgifterne er relevante, rimelige og påregnelige for Sagsøgte 1 ApS.

Ekstra omkostning til entreprise- og montageforsikring
Sagsøgte 1 ApS skal erstatte sagsøgernes udgift til entreprise- og montageforsikring for yderligere 4 måneder med 2.958,75 kr.

Ekstraleje af jernplader

Sagsøgte 1 ApS skal erstatte sagsøgernes udgift til leje af jernplader i juli, august og september 2018 med 3.105 kr. Det bemærkes herved, at sagsøgeren ikke har fremlagt dokumentation for leje af jernplader i juli 2018, hvorfor udgiften hertil er fastsat til samme beløb som for august måned, 1.046,35 kr.

Genhusning, opbevaring af og flytning af løsøre og indbo Som følge af forsinkelsen med Sagsøgte 1 ApS' arbejde har det været nødvendigt for sagsøgerne at finde en anden bolig og få opbevaret indbo, mens arbejdet blev færdiggjort og udbedring foretaget. Sagsøgernes tab er en følge af den ansvar-spådragende forsinkelse og må anses for påregnelig for Sagsøgte 1 ApS. Sagsøgerne skal herefter have erstattet rimelige udgifter til anden bolig og opbevaring af indbo for en periode på 4 måneder, jf. det ovenfor anførte. Beløbet til bolig fast-sættes ud fra de forliggende oplysninger skønsmæssigt til 25.000 kr., og udgif-ten til opbevaring af indbo fastsættes skønsmæssigt til 8.000 kr.

At sagsøgerne forinden den aftalte aflevering af huset havde bestilt møbler og andet inventar findes ikke at have været påregneligt for Sagsøgte 1 ApS, og sagsøgernes krav om betaling af udgifter til opbevaring af disse effekter tages derfor ikke til følge.

Udgifter til Sagsøgte 3 som følge af mangler

Det fremgår af faktura af 17. december 2018 fra Sagsøgte 3 til sagsøgerne, at der er udført arbejde med tilsyn af udbedring af mangler ved Sagsøgte 1 ApS' arbejde for 25.000 kr. inkl. moms. Sagsøgerne har ikke tilstrækkeligt godtgjort, at de har betalt yderligere til Sagsøgte 3 for arbejde, der relaterer sig til fejl og mangler ved Sagsøgte 1 ApS' arbejde. Sagsøgernes påstand vedrørende denne udgift tages herefter til følge med 25.000 kr.

Tilbagehold

Det fremgår af entrepriseaftalen mellem sagsøgerne og Sagsøgte 1 ApS, at der ved af-levering/slutafregning tilbageholdes 120.000 kr. indtil 1 årsgaranti periodens udløb.

I samme entrepriseaftale er angivet, at AB Forbruger/AB92 er grundlaget for forholdet mellem parterne. Sagsøgte 1 ApS har under hele sagen gjort gældende, at AB 92 skal anvendes. Sagsøgerne har først under hovedforhandlingen fremsat

anbringende om, at AB Forbruger finder anvendelse. Anbringendet tillades ikke fremsat mod Sagsøgte 1 ApS' protest, jf. retsplejelovens § 363, stk. 1, da den sene fremsættelse ikke findes at være undskyldelig. Spørgsmålet om tilbagehold må herefter behandles efter reglerne i AB 92.

Efter bevisførelsen lægges det endvidere til grund, at Sagsøgte 1 ApS ved brev af 28. august 2019 meddelte sagsøgerne, at arbejdet ansås for færdigmeldt, hvilket efter AB 92 § 28, stk. 3, medfører, at arbejdet anses for afleveret senest 10 dage herefter, medmindre bygherren indkalder til afleveringsforretning. Det lægges til grund som ubestridt, at der ikke har været afholdt afleveringsforretning og 1 års gennemgang af Sagsøgte 1 ApS' arbejder. 1 årsgarantiperioden må herefter anses for udløbet, og sagsøgerne er ikke berettiget til fortsat at tilbageholde 120.000 kr.

Sagsøgernes krav mod Sagsøgte 1 ApS udgør herefter samlet 222.353,75 kr. Da sagsøgerne ikke har bestridt opgørelsen af Sagsøgte 1 ApS' krav på 627.360,14 kr., tages Sagsøgte 1 ApS' påstand til følge med 405.006,39 kr., der tillægges procesrente som påstået.

Forholdet mellem sagsøgerne og Sagsøgte 3

Udgifter til lovliggørelse af varmepumpe

Efter skønserklæringen findes det godtgjort, at varmepumpen ikke lever op til de i bygningsreglementet anviste krav for støjgrænser. Skønsmand 3 har forklaret, at udbedringsudgiften til en minimumsløsning udgør 18.750 kr. inkl. moms.

Efter Vidne 3's forklaring, der understøttes af mailkorrespondance mellem Vidne 2 og sagkyndig Person 3 og til dels understøttes af Vidne 2 forklaring, lægges det til grund, at sagsøgerne bistået af Vidne 2 og den sagkyndige valgte, hvilken varmepumpe der skulle installeres og dimensionen heraf. Henset hertil og det ovenfor anførte om den uklare rollefordeling mellem Sagsøgte 3 og Vidne 2 findes det ikke godtgjort, at Sagsøgte 3 har pådraget sig et erstatningsansvar vedrørende lovligheden af den valgte varme-pumpe. Sagsøgte 3 skal derfor frifindes for påstanden herom.

Ekstraarbejde vedrørende ændring af dobbeltdøre til foldedøre Det fremgår af projektbeskrivelsen, at der skal opsættes dobbeltdøre. Under hensyn hertil og da sagsøgerne ikke har godtgjort, at der er aftalt foldedøre i stedet, skal Sagsøgte 3 frifindes for påstanden om erstatning for ekstraudgiften til foldedøre.

Ekstraarbejde vedrørende ny bærende vægge

Det lægges til grund, at opførelse af nye bærende vægge ikke er medtaget i projektbeskrivelsen udarbejdet af Sagsøgte 3. Sagsøgte 3 og Vidne 3 har forklaret, at det ikke uden destruktive indgreb havde muligt at forudse, at de eksisterende vægge i huset ikke kunne bære den ny førstesal, og at tegningerne af den eksisterende bygning viste sig ikke at være retvisende. Henset hertil findes Sagsøgte 3 ikke have handlet ansvarspådragende ved ikke at have medtaget nye bærende vægge i byggeprojektet. Herefter og da sagsøgerne i øvrigt ikke har godtgjort at have lidt et tab i den anledning, henset til at nye bærende vægge var nødvendige for det ønskede byggeri, frifindes Sagsøgte 3 for påstanden om betaling for dette ekstraarbejde.

Ekstraarbejde vedrørende midlertidigt gulv over kælder

Efter Vidne 3's forklaring lægges det til grund, at det er sædvanligt at lægge et midlertidigt gulv i et projekt som det i sagen omhandlede, idet det har til formål at fremskynde byggeprocessen, og at det er en opgave, der henhører til byggepladsen. Sagsøgerne har valgt selv at varetage opgaven med byggepladsen. Det er herefter ikke godtgjort, at Sagsøgte 3 har handlet ansvarspådragende ved at godkende dette arbejde.

Ekstraudgift til ændring af farve på alu på kviste

I tegningsmaterialet til projektet gives et indtryk af farven sort på ydersiden af kvistvinduer. Det er i udbudsmaterialet angivet, at alu på indersiden af vinduer i kviste skulle have farven hvid. Det er ikke angivet, hvad farven på ydersiden af vinduerne skulle være. Retten finder, at det må bero på en fejl fra Sagsøgte 3's side, at farven på alu på ydersiden af kvistvinduerne ikke er angivet. Sagsøgte 3 må derfor bære ansvaret for, at der er bestilt en anden farve end sort. Sagsøgernes påstand om betaling af 28.750 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg tages herefter til følge.

Krav rejst mod Sagsøgte 1 ApS, som ikke beror på forhold hos Sagsøgte 1 ApS

Der er ikke indgået en skriftlig aftale mellem sagsøgerne og Sagsøgte 3, der angiver, hvilke opgaver, der skulle udføres af Sagsøgte 3. Det lægges til grund, at Sagsøgte 3 har udarbejdet et byggeprojekt med tegninger i tilstrækkelig grad med henblik på indhentelse af byggetilladelse og udarbejdet tilbudslister med henblik på indhentelse af tilbud af fagentreprenører. Det lægges endvidere til grund som nævnt oven for, at Sagsøgte 3 har deltaget i byggemøder og været på byggepladsen i et vist omfang og ført et vist tilsyn med arbejdet, og at sagsøgernes ven Vidne 2 også har påtaget sig opgaver med blandt andet at føre tilsyn med arbejdet. Der er ikke udarbejdet tilsynsplan med angivelse af Sagsøgte 3's tilsynsopgaver og omfanget heraf. Under disse omstændigheder, herunder navnlig uklarheden om rollefordelingen mellem Sagsøgte 3, Vidne 2 og sagsøgerne selv, findes det ikke godtgjort, at Sagsøgte 3 har pådraget sig et erstatningsansvar for mangelfuld projektering, mangel-

fuld projektledelse og /eller mangelfuldt tilsyn i videre omfang end, hvad er an-ført ovenfor vedrørende farve på alu.

Forholdet mellem Sagsøgte 1 ApS og Sagsøgte 3

Da Sagsøgte 1 ApS har taget bekræftende til genmæle over for Sagsøgte 3' påstand om betaling af 2.655,25 kr. med tillæg af rente fra den 24. oktober 2018, tages påstanden til følge.

Sagsomkostninger

Sagsøgerne har afholdt udgift til syn og skøn og afhjemling af skønsmænd med i alt 126.625 kr. Sagsøgte 3 har afholdt udgift til syn og skøn med 6.750 kr. Beløbene er inklusive moms.

Forholdet mellem sagsøgerne og Sagsøgte 1 ApS

Henset til sagens værdi, forløb og udfald bestemmes det, at sagsøgerne skal betale sagsomkostninger til Sagsøgte 1 ApS med 60.020 kr., der udgør 50.000 kr. til dækning af advokatudgift og 10.020 kr. til dækning af retsafgift.

Sagsøgte 1 ApS skal betale 25.000 kr. af de af sagsøgerne afholdte udgifter til syn og skøn. Beløbet er inklusive moms.

Retten har herved lagt vægt på, at Sagsøgte 1 ApS i forholdet til sagsøgerne må anses for at være den vindende part. Retten har endvidere lagt vægt på sagens omfang, herunder at der har været afholdt flere syn og skøn, og at hovedforhandling i retstid har haft en varighed af 2½ dag. Retten har yderligere lagt vægt på, at en del af det afholdte syn og skøn har vedrørt mangler ved det af Sagsøgte 1 ApS udførte arbejde.

Forholdet mellem sagsøgerne og Sagsøgte 3 Sagsøgerne skal til Sagsøgte 3 betale sagsomkostninger med 80.000 kr. til dækning af udgift til advokatbistand.

Sagsøgerne skal betale de af Sagsøgte 3 afholdte udgifter til syn og skøn med 6.750 kr. Beløbet er inklusive moms.

Retten har herved lagt vægt på, at Sagsøgte 3 i forholdet til sagsøgerne må anses for at være den vindende part. Retten har endvidere lagt vægt på sagens omfang, herunder at der har været afholdt flere syn og skøn, og at hovedforhandling i retstid har haft en varighed af 2½ dag.

Forholdet mellem Sagsøgte 1 ApS og Sagsøgte 3

Sagsøgte 1 ApS skal betale sagsomkostninger til Sagsøgte 3 med 5.500 kr., der udgør 5.000 kr. til dækning af advokatudgift og 500 kr. til dækning af retsafgift.

Retten har vurderet, henset til kravets størrelse sammenholdt med den begrænsede tid, der vurderes at være brugt af advokaterne på dette krav, at der er grundlag for at fravige de vejledende takster for sagsomkostninger i procedureresager.

Sagsøger 1 og Sagsøger 2 er ikke momsregistrerede. Sagsøgte 1 ApS er momsregistreret. Arkitektfirmaet Sagsøgte 3 er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøger 1 og Sagsøger 2 skal til Sagsøgte 1 ApS betale 405.006,39 kr. med tillæg af procesrente fra 1. maj 2019 samt sagsomkostninger med 60.020 kr.

Sagsøgte 1 ApS skal Sagsøger 1 og Sagsøger 2 betale 25.000 kr. i udgifter til syn og skøn.

Sagsøgte 3 skal til Sagsøger 1 og Sagsøger 2 betale 28.750 kr. med tillæg af procesrente fra 3. december 2019.

Sagsøger 1 og Sagsøger 2 skal til Sagsøgte 3 betale 80.000 kr. i sagsomkostninger og 6.750 kr. i udgifter til syn og skøn.

Sagsøgte 1 ApS skal betale 2.655,25 kr. til Sagsøgte 3 med tillæg af procesrente fra 24. oktober 2018.

Sagsøgte 1 ApS skal til Sagsøgte 3 betale sagsomkostninger med 5.500 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Publiceret til portalen d. 16-02-2023 kl. 12:46

Modtagere: Advokat (H) Anders Ole Bendtsen, Sagsøgte Sagsøgte 1 ApS, Advokat (H) Peter Trinskjær, Sagsøger 2, Sagsøgte 3, Sagsøger 1, Sagsøgte Sagsøgte 2, Advokat (H) Christian Just Werenberg, Advokat (H) Jakob Sønder Larsen