RETTEN PÅ FREDERIKSBERG
DOM

afsagt den 6. februar 2023

Sag BS- [Nummer]

Entreprenør
(advokat Per Kristian Setholm-Johansen)

mod

Bygherre
(advokat Sabrina Bolvig Olsen)

og

Sag BS- [Nummer]

Bygherre
(advokat Sabrina Bolvig Olsen)

mod

Rådgiver
(advokat Laura Funch Kragh)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Katrine Hasle Søgaard med de sagkyndige dommere Carsten Enrico Monrad og Tommy Steen Møller.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sag BS- [Nummer] (hovedsagen) den 3. marts 2021 og sag BS- [Nummer] (adcitionssagen) den 14. juni 2021. Retten bestemte ved

retsbog af 28. juni 2021, at sagerne skulle sambehandles, jf. retsplejelovens § 254, stk. 1.

Hovedsagen angår, om visse arbejder, som Entreprenør har udført for Bygherre, er ekstraarbejder, som ligger uden for parternes entrepriseaftale og dermed begrunder betaling ud over entreprisesummen.

Adcitationssagen angår, om Rådgiver, som bistod Bygherre med byggeteknisk rådgivning under entreprisen, er erstatningsansvarlig for det beløb, som Bygherre måtte blive pålagt at betale i hovedsagen.

Entreprenør har i hovedsagen nedlagt følgende påstand:

Bygherre skal til Entreprenør betale 2.441.625,00 kr. med tillæg af renter i henhold til AB 92 § 22 fra den 23. januar 2021 til betaling sker.

Bygherre har i hovedsagen nedlagt følgende påstand:

Frifindelse, subsidiært betaling af et mindre af retten skønsmæssigt fastsat beløb med tillæg af procesrente fra sagens anlæg og til betaling sker.

Bygherre har i adcitationssagen nedlagt følgende påstand:

Rådgiver tilpligtes at friholde Bygherre for ethvert beløb, som Bygherre måtte blive dømt til at betale i sag BS- [Nummer], subsidiært friholdelse for et mindre beløb fastsat efter rettens skøn.

Rådgiver, har nedlagt følgende påstand:

Frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et af retten fastsat lavere beløb.

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

Oplysningerne i sagen

Af samarbejdsaftale underskrevet af Rådgiver Rådgiver den 29. maj 2019 og af Bygherre den 30. juli 2019 fremgår bl.a.:

"…
Ydelse

Rådgiver skal bistå bygherren med byggeteknisk rådgivning i forbindelse med udførelse af følgende byggearbejder vedrørende udskiftning af ejendommens faldstammer og vandstigstrenge mm. i henhold til notat af den 21.02.2019 udarbejdet af Rådgiver .

Rådgiver 's ydelser omfatter alle nødvendige byggetekniske rådgivningsarbejder til opgavens løsning, jf. ABR89, pkt. 2.2.2., herunder følgende:

- Udarbejdelse af projekt omfattende en omfangsbeskrivelse med tilhørende bygningstegninger, tilbudslister, arbejdsbeskrivelse mv. for prisindhentning.
- Indhentning af tilbud ved underhåndsbud i hovedentreprise.
- Vurdering af tilbud og udarbejdelse af budget samt forslag til valg af entreprenør.
- …
- Assistance i forbindelse med aftale indgåelse med entreprenør(er).
- …"

Af udbudsprojekt udarbejdet i januar 2020 af Rådgiver fremgår bl.a.:

"…
1.0. VVS-ENTREPRISEN
…

1.1. Afløb
…

Generelt
…
Alle mål tages på stedet.
…

Arbejdet omfatter
Arbejdet omfatter levering og montering af de på tegningerne og i nærværende beskrivelse specificerede anlæg, komplet færdig til brug, omfattende:

- Udskiftning af alle køkkenfaldstammer og badeværelsesfaldstammer.

…

2.0. BYGNINGSENTREPRISEN
…

2.1. Murerarbejder
…
Samtlige retableringsarbejder ifm. udskiftning af faldstammer og eventuelt stigstrenge:

I køkkener: Retablering af loft og gulv, rørkasser og forsatsvægge omkring faldstamme og stigstrenge.

I badeværelser: Retablering af loft og gulv omkring faldstammer og stigstrenge samt

nye gulvafløb og rørgennemføringer.
…

2.2. Tømrer- & snedkerarbejder og diverse el-arbejder

Omfang

Samtlige reetableringsarbejder i forbindelse med udskiftning af køkken faldstammer og stigstrenge koordineres med øvrige håndværkere og arbejdets udførelse:

I køkkener: … reetablering af forsænket lofter.

I badeværelser: … reetablering af nedhængte lofter …
…

Arbejdsbeskrivelse
…
Lofter skal stå klar til malerbehandling."

Af entrepriseaftale underskrevet af Entreprenør Entreprenør den 26. marts 2020 og af Bygherre den 29. april 2020 fremgår bl.a.:

"…
For aftalen gælder følgende prioriterede skriftlige grundlag:

1. Gældende love, cirkulærer, bekendtgørelser, regulativer, reglementer, normer og standarder, som er relevant for nærværende entreprise, skal følges, uanset de ikke direkte er nævnt i med kontraktgrundlaget, dog forudsat de ikke er i modstrid med kontraktgrundlaget. …
2. Nærværende entrepriseaftale.
3. Fællesbetingelserne, herunder udbudsskrivelse, almindelige betingelser og tillæg og ændringer til AB 92, særbetingelser m.v., (i alt 32 sider).
4. Projekt nr. 6205 af januar 2020 (udbudsprojektet).
5. Tidsplan er start uge 20, 2020.
6. Byggeplads og administrative forskrifter mv.
7. Rettelsesblad nr. 02 af 05.03.2020
8. Rettelsesblad nr. 01 af 04.03.2020
9. Deres tilbud af den 06.03.2020.

I tilfælde af modstrid mellem dokumenterne, gælder højere prioritet før lavere prioritet.
…

Entreprenørens forpligtelser
Entreprenøren forpligter sig til at præstere alle arbejder og leverancer, som er nødvendige for den fuldstændige udførelse af arbejder inklusive tilpasninger og andre bi-ydelser, som ikke måtte være nævnt, ved ovennævnte entreprise.

Entreprisesummen
I entreprisesummen specificeret og angivet senere nedenfor er indeholdt alle arbejder og leverancer til fuld og endelig færdiggørelse af entreprisen, herunder alle supplerende ydelser, bi-ydelser, som naturligt og/eller sædvanlig medgår til

tilvejebringelse af det færdige arbejde, alt i henhold til udbudsmaterialet og uanset at det ikke måtte fremgå af udbudsmaterialet eller af entreprenørens tilbud.
…
1.0. VVS-ENTREPRISEN
…

Udskiftning af køkkenfaldstammer
i alt 14 opgange
pr. stk. kr. 67.900,00 excl. moms i alt kr. 950.600,00 excl. moms

Udskiftning af toiletfaldstammer i alt
14 opgange
pr. stk. kr. 91.400,00 excl. moms i alt kr. 1.279.600,00 excl. moms

…

2.0. BYGNINGSENTREPRISE
…

Retablering af lofter og nedhængte
Lofter i køkken og på badeværelser
23 stk. á kr. 3.300,00 kr. i alt kr. 75.900,00 kr. excl. moms
…"

Entreprenør har ved faktura af 22. januar 2021 med tilhørende aftaleseddel af 17. juni 2020 faktureret 1.218.000 kr. for ekstraarbejder vedrørende faldstammer.

Entreprenør har ved faktura af 22. januar 2021 med tilhørende aftaleseddel af 17. juni 2020 faktureret 303.750 kr. for ekstraarbejder som følge af forkert målestoksforhold.

Entreprenør har ved faktura af 22. januar 2021 med tilhørende aftaleseddel af 30. september 2020 faktureret 919.875 kr. for ekstraarbejder vedrørende lofter.

Forfaldsdagen i henhold til de tre fakturaer var den 2. marts 2021.

Forklaringer

A har forklaret, at han er partner og projektchef i Entreprenør - samt bestyrelsesmedlem. Han er uddannet VVS'er og installatør. Han har beskæftiget sig med faget i 17 år og har forestået mange projekter. Hos Entreprenør er han involveret i alle tilbud og projekter, især i starten af et projekt og i tilfælde, hvor der opstår udfordringer under et projekt.

Han udarbejdede ikke tilbuddet til Bygherre , og han deltog ikke i den fælles besigtigelse. Han deltog i projektmødet den 4. juni 2020 og udarbejdede dokument af 5. juni 2020 (bilag 8). Dokumentet indeholder mailkorrespondance mellem Entreprenør og Rådgiver om de enkelte emner. Til Entreprenør konklusion af 4.

juni 2020 vedrørende faldstammer (bilag 8, s. 3) svarede Rådgiver, at telefonsamtalen mellem Rådgiver og B om to faldstammer pr. opgang alene angik toiletfaldstammer. Til Entreprenør konklusion af 4. juni 2020 vedrørende målestoksforhold (bilag 8, s. 10), hvorefter Entreprenør ville sende økonomi på ekstra meter rør, svarede Rådgiver, at man ikke kunne måle på tegningerne i udbudsmaterialet. Denne indsigelse var ikke kommet på mødet, men var kommet pr. mail efterfølgende.

I tilbudsfasen gik Entreprenør ud fra, at udbudsmaterialet var retvisende, og det var kun tilbudslisten, der angik antallet af faldstammer. I tilbudslisten fremgår prisangivelsen "pr. stk.", hvilket efter hans opfattelse henviser til antallet af faldstammer. De medtog to faldstammer pr. opgang, da der i lejlighedskomplekser meget ofte ses to faldstammer pr. opgang. Det er normalt, at to lejligheder deler en køkkenfaldstamme og en toiletfaldstammer, eller at en lejlighed deler en faldstamme mellem køkken og badeværelse. Da Rådgiver kontaktede Entreprenør efter, at tilbuddet var afgivet, gav Entreprenør klart udtryk for, at de gav tilbud på 14 køkkenfaldstammer og 14 toiletfaldstammer. Under projektet indtegnede Entreprenør den faktiske placering af faldstammerne på en plantegning, men det er ikke entreprenørens opgave at indtegne ejendommen i tilbudsfasen.

Udbudsmaterialet indeholdt en plantegning med målestoksforholdet 1:200. Til forskel fra f.eks. en diagramtegning, som man ikke kan måle på, skal man kunne måle på en plantegning. De gik ud fra, at de kunne måle på tegningen, fordi der var et målestoksforhold, og fordi de ellers ikke ville kunne beregne prisen på rør. Noten på tegningen om, at mål er vejledende, og at endelig opmåling udføres på stedet, ses ofte på tegninger i udbudsmateriale, og det betyder, at man ikke kan bestille materialer på baggrund af tegningerne. Det samme gælder noten i udbudsmaterialet om, at alle mål tages på stedet. Disse noter var almindelige og gav ikke anledning til, at Entreprenør tog et forbehold i deres tilbud. Det er ikke entreprenørens opgave at opmåle ejendommen i tilbudsfasen. I tilbudsfasen beregner man ud fra tegningernes mål, hvor mange meter rør, der skal bruges, og det gjorde de også i dette projekt, da der var en målfast plantegning. Da de kom i gang på pladsen, kunne de se, at den beregnede materialemængde ikke slog til. Rådgiver fastholdt i starten, at målestolsforholdet på tegningen var korrekt, men erkendte senere, at det skulle have været 1:400.

Han har ikke kendskab til, hvordan opgørelsen af fakturaen vedrørende lofter er udarbejdet, men der er 123 lejligheder og dermed i alt 246 køkken- og badeværelseslofter.

Entreprenør korresponderede under hele projektet med Rådgiver og ikke direkte med andelsboligforeningen. Entreprenør og Rådgiver var enige om det meste, og der blev løbende indgået aftaler om ekstraarbejder. Aftalesedler vedrørende ekstraarbejdet blev sendt efterfølgende. Entreprenør sendte i alt ca. 70-75 aftalesedler, og

de fleste blev betalt. Der var betalt i alt ca. 2,5-2,7 mio. kr. for ekstraarbejder. Årsagen til ekstraarbejderne var, at det oprindelige udbudsprojekt var mangelfuldt, og at der derfor var behov for at tilrette projektet undervejs, herunder tilrette mængder i forhold til tilbudslisten. De omhandlede ekstraarbejder vedrørende faldstammer, målestoksforhold og lofter var nødvendige for at færdiggøre projektet.

C har forklaret, at han er formand i Bygherre -, hvilket han har været i ca. 6 år. Han har boet i foreningen i snart 18 år. Der er 123 lejligheder i foreningen, som alle var en del af renoveringen. Der var ingen i foreningen, der havde kompetence til at forestå renoveringen, og de udlagde det derfor til en teknisk rådgiver, Rådgiver. Det var foreningens forventning, at Rådgiver ville repræsentere foreningen under renoveringen fra start til slut. Bestyrelsens næstformand, D, havde den løbende korrespondance med Rådgiver.

C deltog ikke i den fælles besigtigelse eller i byggemøder. Han deltog i de løbende bestyrelsesbeslutninger om projektet, herunder accept af tilbud og aftalesedler. Rådgiver forelagde to tilbud for bestyrelsen, og de valgte Entreprenør, navnlig fordi Entreprenør tidsramme var bedst. Tiden betød mere end økonomi, fordi økonomien i de to tilbud var næsten ens. På mødet, hvor de to tilbud blev forelagt, var der drøftelser om faldstammer, idet det andet tilbud var højere end Entreprenør på punktet vedrørende toiletfaldstammer. Rådgiver oplyste, at Entreprenør var gjort opmærksom på, at de afveg på punktet toiletfaldstammer.

Der kom løbende aftalesedler med ekstraarbejder, som bestyrelsen godkendte i det omgang, de var rimelige og udgjorde en mérværdi for foreningen. Hen imod slutningen af renoveringen blev han bekendt med de omhandlede ekstraarbejder vedrørende faldstammer, lofter og målestoksforhold. Det var boligforeningens opfattelse, at entrepriseaftalen omfattede udskiftning af faldstammer i samtlige 14 opgange. Andelsboligforeningens bygninger er gamle sygeplejeboliger til Bispebjerg Hospital, og der er skæve lejlighedsfordelinger, der afviger fra et almindeligt lejlighedskompleks. Det havde han flere gange gjort Rådgiver opmærksom på. Der er 15 loftlejligheder i andelsboligforeningen. Disse loftslejligheder har ikke nedsænkede lofter, og der blev i det hele taget ikke udført arbejder på lofter i loftslejlighederne. Det er en mindre del af lejlighederne, der har nedsænkede lofter.

Rådgiver har forklaret, at han er uddannet teknisk assistent, bygningskonstruktør og arkitekt, og at han i 1980'erne startede det firma, som i dag er Rådgiver. Firmaet er specialiseret i renovering og byfornyelse i den eksisterende boligmasse, dvs. ikke nybyggeri, og de udfører arbejde for især ejer- og andelsboligforeninger. Firmaet yder 2-3 gange om året byggeteknisk rådgiv-

ning i forbindelse med byggeprojekter af den type, som Bygherre skulle have udført.

Andelsboligforeningen henvendte sig til ham, og efter et møde lavede han oplæg til projektet af 19. februar 2019 (bilag Adc. 1). Boligforeningen bad ham efterfølgende om et nyt oplæg, og han udarbejdede herefter samarbejdsaftalen af 29. maj 2019 (bilag Adc. 2). Kontrakten blev underskrevet, og de aftalte det videre forløb. Budgettet for byggeprojektet var 17-18 mio. kr.

Projektmaterialet blev herefter udarbejdet af hans medarbejdere. Han gennemgik materialet med henblik på kvalitetssikring og på at sikre, at det var i overensstemmelse med oplægget til boligforeningen. Han deltog endvidere i en før-registrering af ejendommen i forbindelse med, at materialet blev udarbejdet. Ved før-registreringen optalte de bl.a. antallet af køkkener, toiletter og nedsænkede lofter. Der var vist 23 nedsænkede lofter. De fotodokumenterede endvidere alle lejligheder.

Udbudsmaterialet blev sendt til fire entreprenører, og der blev afholdt en fælles besigtigelse, hvor medarbejdere fra de fire entreprenører deltog. Det blev oplyst til entreprenørerne, at viceværten havde nøgle til 99 % af lejlighederne, og at entreprenørerne kunne få adgang til yderligere besigtigelse efter behov. Under besigtigelsen fremviste de 4-5 lejligheder fordelt på to opgange. Det var muligt at se faldstammer, og de gennemgik faldstammer, nedsænkede lofter mv. De gik herefter ned i kælderen, hvor stigstrenge, fordelingsledninger og toiletfaldstammer kunne ses. De gik igennem hele kælderen, og faldstammerne kunne ses, herunder de faldstammer, der var i pulterrum.

Der kom to tilbud, hvoraf det ene var Entreprenør . Han gennemgik hovedtallene i tilbuddene for at se, om de lå fornuftigt i forhold til det budgetterede. Der var en samlet prisforskel mellem de to tilbud på ca. 700.000 kr. ekskl. moms. Entreprenør pris for toiletfaldstammer stak ud, da den var lavere end det andet tilbud. Prisforskellen var stor nok til, at han ringede til beregneren hos Entreprenør , B , og spurgte, om Entreprenør havde alle toiletfaldstammer med. B ville undersøge det og ringede tilbage 5 minutter senere, hvor B oplyste, at Entreprenør havde beregnet to toiletfaldstammer pr. opgang. Rådgiver oplyste, at der kunne være opgange, hvor der var en ekstra toiletfaldstamme, hvilket de måtte tage hen ad vejen. Samtalen angik alene toiletfaldstammer. Rådgiver havde en formodning om, at der var 32 toiletfaldstammer i alt.

De to tilbud blev gennemgået på et møde med boligforeningen. De drøftede faldstammer, og Rådgiver oplyste, at Entreprenør havde bekræftet, at alle faldstammer var med. Entreprenør tilbud blev valgt, da det var både billigst og hurtigst. Herudover havde Entreprenør ikke taget nogen forbehold, hvorimod det andet tilbud tog forbehold vedrørende bl.a. VVS og tid.

Der manglede ikke oplysninger i udbudsmaterialet. Det står i projektbeskrivelsen, at alle faldstammer skulle udskiftes. I tilbudslisten er prisen for faldstammer er angivet pr. opgang, hvilket ikke er unormalt. De valgte, at prisen skulle angives pr. opgang, så alle faldstammer, uanset antal, blev omfattet af tilbuddene. Det var også en fordel for tilbudsgiverne, at de skulle anføre prisen pr. opgang, fordi det gav en fleksibilitet i forhold til, om nogle faldstammer kunne sløjfes. Det var derfor bevidst, at de ikke oplyste antallet af faldstammer.

De antog, at et VVS-firma ville være i stand til at beregne tilbud på baggrund af materialet og besigtigelsen, og at de i modsat fald ville stille spørgsmål. Antallet af køkkener og toiletter fremgår af plantegningerne. I kælderen kan man tælle antallet af toiletfaldstammer. Det fremgår også af tilbudslisten, at der skulle udskiftes 25 vakuumventiler. Vakuumventiler kan kun relatere sig til toiletfaldstammer og betyder, at der er 25 udluftninger for toiletfaldstammerne. Det kan udledes heraf, at der er mere end 25 toiletfaldstammer. Vakuumventilerne fremgår med betegnelsen "Durgo" på tegningerne over loftslejlighederne.

Tegningerne i udbudsmaterialet er originale tegninger og ikke tegninger udarbejdet af Rådgiver . En af hans medarbejdere havde anført målestoksforholdet 1:200 på plantegningen. Han vidste ikke, hvorfor målestoksforholdet var blevet anført, men der skulle nok have stået 1:X. Han havde kigget tegningen igennem som kvalitetssikring, men han havde ikke set eller tænkt over, at målestoksforholdet var angivet. Det er helt sædvanligt, at der ikke er målfaste tegninger i udbudsmateriale, og at tilbudsgiverne skal måle op på stedet. Det fremgår af projektbeskrivelsen og af tegningen, at alle mål skulle tages på stedet. Formuleringen i samarbejdsaftalen mellem andelsboligforeningen og Rådgiver , hvorefter "Rørberegninger overdrages til den valgte entreprenør og skal være indeholdt i entreprisetilbuddet" (bilag Adc. 2, s. 2), angår dimensioner på rør. Rådgiver foretog ikke rørberegninger, da dette var entreprenørens opgave.

Det fremgår af projektbeskrivelsen, at alle lofter skulle reetableres, herunder de 23 nedhængte lofter. Der skulle reetableres to lofter pr. lejlighed – et køkkenloft og et badeværelsesloft. De 23 stk., som fremgår af tilbudslisten, omfatter de nedhængte lofter. Reetablering af de øvrige lofter er omfattet af punkterne om udskiftning af faldstammerne.

E har forklaret, at han er uddannet bygningskonstruktør, og at han er partner i Rådgiver . I 2020 var hans titel projektleder, og han havde stor erfaring med projekter vedrørende faldstammer og stigstregne.

Han deltog i det indledende møde med andelsboligforeningens bestyrelse og i en før-registrering af 95-98 % af lejlighederne. Han registrerede forholdene i de

enkelte lejligheder og tog fotos. Han registrerede f.eks. antallet af badeværelser med fliser henholdsvis terrazzo på gulv.

Han var med til at udarbejde udbudsmaterialet. Han udarbejdede ikke tegningerne, idet tegningerne kom fra kommunens byggearkiv og fra viceværten. Det var ham eller en anden medarbejder, der satte målestoksforholdet 1:200 på oversigtstegningen for kælderplan. Der er imidlertid en note på tegningen om, at mål er vejledende, at endelig opmåling skal udføres på stedet, og at tegningen er en principtegning. Man kan slet ikke måle på en oversigtstegning, som alene skal give et overblik over rumfordelingen. Hvis man alligevel måler på tegningen og konstaterer, at ejendommen ud fra opmålingen er f.eks. 4 meter bred, kan man regne ud, at det må være forkert, da ingen ejendomme i København er så små. Under den fælles besigtigelse blev entreprenørerne ikke opfordret til at tage mål, men der var mulighed for det, og det er normalt, at entreprenørerne tager kontrolmål under en besigtigelse.

På plantegningerne kan man se antallet af køkkener og toiletter. Man kan også se, at lejlighederne til venstre og til højre ligger på hver side af trappeopgangen, hvorefter man kan regne ud, at lejlighederne ikke deler faldstammer. Ud fra byggestilen kan man endvidere regne ud, at lejlighederne ikke deler toilet- og køkkenfaldstamme. Det fremgår af tilbudslisten, at tilbud på køkkenfaldstammer og toiletfaldstammer angår "i alt 14 opgange" og dermed, at prisen er pr. opgang. Han kendte antallet af faldstammer, da udbudsmaterialet blev udarbejdet, men de ville ikke fastlåse antallet i projektet, idet de ville give entreprenøren fleksibilitet til at ændre det eksisterende antal.

Under besigtigelsen blev der fremvist flere lejligheder. I første opgang var der 4 toiletfaldstammer og 2 køkkenfaldstammer. De steder, hvor man kunne være i tvivl om antallet af faldstammer, kunne man afklare tvivlen i kælderen, hvor man kunne fornemme i hvert fald 85 % af faldstammerne. Der kunne være få skjulte faldstammer. De faldstammer, der var i pulterrum, kunne man se igennem gitteret eller over døren, som ikke gik helt op til loftet. Det blev oplyst til entreprenørerne, at de kunne fremsætte spørgsmål skriftligt eller besigtige ejendommen igen efter behov.

Det fremgår af projektbeskrivelsen, at entreprisen omfatter samtlige reetableringsarbejder i forbindelse med udskiftning af faldstammer, herunder reetablering af lofter i køkkener og badeværelser. Det er implicit, at der skal laves reetablering af lofter, når faldstammer skal udskiftes. De 23 stk., der er anført i tilbudslisten, er antallet af nedhængte lofter.

Han drøftede de to indkomne tilbud med Rådgiver. Der var forskel mellem de to tilbud i forhold til forbehold. Der var ikke forbehold i Entreprenør tilbud, hvorimod det andet tilbud tog forskellige forbehold, herunder vedrørende kælder-

ledninger og tidsplan samt anvendelse af DS 432, AB 92 og dansk standard. Der var også forskel mellem tilbuddene i forhold til pris, idet Entreprenør tilbud var ca. 700.000 kr. billigere end det andet tilbud. Det andet tilbud lå prismæssigt plus/minus 5 % i forhold til deres eget budget. Rådgiver påpegede, at Entreprenør tilbud stak ud på punktet toiletfaldstammer. Rådgiver ringede til B - fra Entreprenør, og E overhørte samtalen. Rådgiver - spurgte, om alle toiletfaldstammer var med i tilbuddet, og da B ringede tilbage 3-5 minutter senere, bekræftede han dette. Telefonsamtalen blev ikke fulgt op pr. mail, da de gik ud fra, at der var enighed om, at tilbuddet indeholdt alle toiletfaldstammer. Samlet set kunne de ikke konkludere, at der var noget galt med Entreprenør tilbud, da fortjenesten kunne ligge et andet sted end på toiletfaldstammer.

Han var med til at forelægge de to tilbud for andelsboligforeningens bestyrelse, og det blev i den forbindelse oplyst til bestyrelsen, at tilbuddet fra Entreprenør omfattede alle faldstammer.

B har forklaret, at han er tilbudschef hos Entreprenør , hvor hans opgave består i at beregne tilbud og få ordrer i hus. Han har arbejdet hos Entreprenør i ca. 10 år. Han har beregnet det omhandlede tilbud til andelsboligforeningen. Han beregnede tilbuddet ud fra udbudsmaterialet og deltagelse i den fælles besigtigelse.

Antallet af faldstammer stod ikke i udbudsmaterialet, og man kunne ikke foretage en optælling af antallet ud fra tegningerne. Kortet med indtegning af den faktiske placering af faldstammer var udarbejdet efterfølgende ved en registrering på stedet. Han skulle kunne beregne prisen på baggrund af udbudsmaterialet, og han fortolkede tilbudslisten sådan, at der blev givet klar besked om, at han skulle prissætte 14 toiletfaldstammer og 14 køkkenfaldstammer. Tilbudslisten angav, at han skulle prissætte faldstammer pr. stk. og ikke pr. opgang, og det fremgik derfor klart, at tilbuddet omfattede 14 af hver. Oplysningen i tilbudslisten om 25 vakuumventiler kunne ikke bruges til at beregne antallet af faldstammer. En vakuumventil kan monteres på en faldstamme, men den kan også monteres f.eks. på en studs på et toilet eller under en køkkenvask.

Under den fælles besigtigelse blev der fremvist 3-4 lejligheder fordelt på to opgange. Der blev ikke forklaret om projektet, og tilbudsgiverne blev ikke opfordret til at kigge på faldstammer eller andet konkret. De besigtigede kælderen. I kælderen kunne man se nedføringer af faldstammer, hvilket er normalt i en kælder. De fik ikke fremvist faldstammer, og de havde ikke adgang til alle faldstammer, idet han bl.a. antog, at nogle af faldstammerne var i pulterrum. Besigtigelsen havde ikke fokus på faldstammer, da det var en almindelig besigtigelse af forholdene på stedet.

Efter tilbudsafgivelsen fik han en opringning fra Rådgiver , der spurgte, hvor mange faldstammer Entreprenør havde beregnet pr. opgang. Spørgsmålet angik faldstammer generelt og ikke specifikt køkkenfaldstammer eller toiletfaldstammer. Han svarede, at Entreprenør havde beregnet to faldstammer pr. opgang. Det er almindeligt med en toiletfaldstamme og en køkkenfaldstamme pr. opgang, men det er forskelligt fra ejendom til ejendom.

Det eneste punkt i tilbudslisten, der vedrørte lofter, angav meget præcist, at han skulle prissætte 23 lofter, og det gjorde han. Han kunne og skulle ikke gætte på et andet antal.

Han brugte plantegningen med målestoksforholdet 1:200 til at måle rørlængde til kælderen. Han var nødt til at måle kælderen op for at kunne afgive tilbud, og det er helt sædvanligt at bruge en plantegning til dette. Han ved ikke, hvad han ellers skulle gøre. Noten på tegningen om, at mål er vejledende, og at endelig opmåling udføres på stedet, er en sædvanlig note, som betyder, at tegningen ikke kan bruges til at måle op til produktion. Det er helt sædvanligt at bruge en plantegning til at måle på i tilbudsfasen. Der var ikke grund til at tage et forbehold i tilbuddet vedrørende rørmeter, da han havde en tegning med målestoksforhold, som han helt sædvanligt havde beregnet pris efter. Da projektet var i gang, kom projektlederen og sagde, at det beregnede antal rørmeter allerede var opbrugt. Han målte efter på tegningen, og konstaterede, at hans beregning passede. Efter korrespondance med Rådgiver fandt de ud af, at det oplyste målestoksforhold var forkert.

F har forklaret, at han er uddannet som tømrer, og at han har været i branchen i 20 år, heraf 8 år som projektleder hos Entreprenør . Han var projektleder på det pågældende projekt. På et tidspunkt i projektet konstaterede han, at der var anvendt en for stor andel af materialeudgifterne i forhold til, hvor langt de var i projektet. Han opdagede ca. 20 % inde i projektet, at der var flere faldstammer i bygningerne, end der var beregnet i tilbuddet og dermed afsat materialeudgifter til. I forbindelse med, at de afsluttede byggeriet, ca. 3-4 uger før aflevering, indtegnede han på en plantegning, hvor faldstammerne faktisk var placeret. Denne registrering tog 3-4 timer. Det viste sig, at der var ca. 57-58 faldstammer fordelt på ca. lige mange køkken- og toiletfaldstammer. En optælling af faldstammerne krævede adgang til lejlighederne og/eller kælderrum. I kælderen kunne man se alle faldstammer, hvis der var adgang til alle kælderrum. Samarbejdet med Rådgiver var overvejende forløbet godt. Stemningen var god til byggemøder, og de fik afleveret et byggeri, som var tilfredsstillende for bygherren. Der manglede deltagelse fra Rådgiver i forhold til at få løst problemer undervejs i projektet. Svartiden fra Rådgiver var for lang, så oftest måtte de selv løse problemerne. De gennemførte ekstraarbejder var nødvendige for at færdiggøre projektet.

Parternes synspunkter

Entreprenør har i sit påstandsdokument anført:

"…

ANBRINGENDER – DE ENKELTE KRAV

Ekstra faldstammer

Det fremgår af tilbudslisten (bilag 5), at der er afgivet tilbud på henholdsvis én køkkenfaldstamme i hver af de 14 opgange og én toiletfaldstamme i hver af de 14 opgange.

Det fremgår hverken af udbudsmaterialets tegninger, bilag 4, eller beskrivelse, bilag 2, eller øvrigt udbudsmateriale, hvor mange faldstammer der skal være henholdsvis før og efter færdiggørelse af Entreprenør arbejde, ligesom placering af faldstammer heller ikke fremgår.

Det er helt sædvanligt, at der i sådanne bygninger som Bygherres, i hver opgang er henholdsvis én køkkenfaldstamme og én toiletfaldstamme. Når dette sammenholdes med, at udbudsmaterialet ikke viste, at andet skulle være tilfældet, blev der følgelig afgivet tilbud på ovennævnte 2 faldstammer i hver af de 14 opgange.

Bygherre har gjort gældende, at det af tegn.nr. 6205-121 for bygning nr. 1 og 2 og tegn.nr. 6205-122 for bygning nr. 3 og 4, begge fra januar 2020 og del af bilag 4, fremgår, at der i bygning 1 og 2 til sammen skulle være 19 badeværelser og 17 køkkener og der i bygning 3 og 4 til sammen skulle være 12 badeværelser og 12 køkkener, og Bygherre har i den forbindelse henvist til de to nævnte tegninger påført Bygherres markering med gul og orange (påført efter tvistens opståen), bilag 7. Det af Bygherre anførte bestrides.

I tilknytning til ovennævnte bemærkes, at der på de to nævnte tegninger hverken er signaturfor-klaringer eller i øvrigt angivelse af, hvor mange køkkener eller badeværelser der er i de enkelte lejligheder og opgange eller hvor disse skulle være placeret. Der er heller ikke angivet antal eller placering af faldstammer.

Derudover bemærkes, at det er ganske sædvanligt, at der i bygninger svarende til Bygherres, er fælles faldstamme for to "faldstammerum", der støder op til hinanden. Det gælder både for tilfælde, hvor to toiletrum støder op til hinanden, hvor to køkkener støder op til hinanden og hvor toiletrum og køkken støder op til hinanden. Hvis man lagde placeringen af badeværelser og køkkener til grund, således som Bygherre efter tvistens opståen har markeret dem på bilag 7, vil man derfor kunne nå frem til, at der maksimalt var 31 faldstammer, med følgende fordeling:

- Bygning 1: 11 faldstammer

- Bygning 2: 8 faldstammer

- Bygning 3: 8 faldstammer
- Bygning 4: 4 faldstammer

Efter kontraktindgåelse og arbejdets påbegyndelse viste det sig, at der var flere faldstammer end påregnet af både Entreprenør og Bygherre. Som bilag 8 er fremlagt referat fra projektafklaringsmøder med parternes bemærkninger, hvoraf fremgår, at bygherres rådgiver var enig i, at der ikke i udbudsmaterialet var materiale, der viste hverken antal eller placering af faldstammer.

Som bilag 9 er fremlagt en tegning for bygning 1 og 2 (tegn.nr. 6205-121 af januar 2020) samt en tegning for bygning 3 og 4 (tegn.nr.6205-122 af januar 2020), begge tegninger med Entreprenør markeringer af, hvor faldstammerne de facto er placeret. Som det fremgår, er der i alt 57 faldstammer, hvoraf flere er "fællesfaldstammer" ligesom det fremgår, at placeringen af faldstammer er noget vilkårlig.

Som bilag 10 er fremlagt fakturanr. 1614 af 22.01.2021 med tilhørende aftaleseddel, hvorved der kræves betaling med 1.218.000,00 kr. inkl. moms for de ekstra 29 faldstammer, som ikke er omfattet af Entreprenør tilbud. Det bemærkes, at Entreprenør alene har rejst krav om betaling af merprisen for de ekstra lodrette faldstammer men ikke tillige for de afgreninger, der sidder på de ekstra faldstammer, da det samlede antal afgreninger er det samme og blot er fordelt på flere faldstammer. Derfor er gennemsnitsprisen pr. ekstra faldstamme alene beregnet til 33.600,00 kr. ekskl. moms, hvilket er markant mindre end de enhedspriser, der fremgår af tilbudslisten, bilag 5. Det bemærkes for den gode ordens skyld, at Entreprenør tidligere har fremsendt en foreløbig opgørelse over det ekstra antal faldstammer på et tidspunkt, hvor det endelige ekstra antal faldstammer ikke var fastlagt.

Bygherre har bestridt at være forpligtet til at honorere arbejdet omfattet af bilag 10 under anbringende af, at det fremgår af bygningsbeskrivelsen (bilag 2) s. 5, at arbejdet omfatter: "Udskiftning af alle køkkenfaldstammer og badeværelsesfaldstammer" og at Entreprenør dermed er forpligtet til at foretage udskiftning af samtlige faldstammer, der måtte vise sig at være – selvom udbudsmaterialet ikke angiver antal faldstammer. Dette bestrides af Entreprenør .

Bygherre har endvidere gjort gældende, at da Entreprenør forud for kontraktindgåelse besigtigede de bygninger, hvori faldstammerne er, er Entreprenør forpligtet til inden for kontraktsummen at udskifte faldstammer ud over de 28 faldstammer, der blev afgivet tilbud på. Dette bestrides af Entreprenør .

Ad det anførte i svarskriftet vedrørende ekstra faldstammer

I relation til det anførte i svarskriftet pkt. 2.4. m.fl. skal det fastholdes, at den uklarhed der måtte være i udbudsmaterialet vedrørende antal faldstammer, der skulle udskiftes, skal komme Bygherre som udbyder til skade, jf. AB 92 § 2, stk. 2, idet det notorisk påhviler bygherre at sørge for, at udbudsmaterialet er entydigt og klart.
Særligt skal det bemærkes, at den uklarhed der måtte være i forhold til tilbudslistens (bilag 5) angivelse af, om enhedspriserne var pr. opgang eller pr. faldstamme, af samme årsager skal komme Bygherre til skade.

Som det fremgår af svarskriftets pkt. 2.7., rettede Bygherre ved dennes rådgiver, Rådgiver , henvendelse til Entreprenør efter at have gennemgået Entreprenør tilbud – men inden kontrakten blev indgået – for at blive forvisset om, hvor mange faldstammer, Entreprenør havde afgivet tilbud på. Som Bygherre rigtigt har gengivet i svarskriftet, s. 3 øverst, meddelte Entreprenør , at der var afgivet tilbud på: "… to faldstammer pr. opgang." fordelt på én køkkenfaldstamme og én toiletfaldstamme i hver af de 14 opgange. Det anførte fremgår i øvrigt at bilag 8, pkt. 3.

Således var Bygherre allerede inden kontraktindgåelse med Entreprenør klar over, at Entreprenør alene havde medregnet i alt 28 faldstammer i sit tilbud. Bygherre har således på fuldt oplyst grundlag accepteret, at Entreprenør tilbud "kun" vedrørte udskiftning af 28 faldstammer. Der er derved ikke tale om, at Entreprenør har haft en skjult agenda gående ud på afgivelse af et bevidst "for lavt tilbud" for derved at blive tildelt arbejdet, som det anføres i svarskriftet pkt. 3.1.4. Der er derimod snarere tale om, at Bygherre / Rådgiver har haft en skjult agenda/været i ond tro i det tilfælde, at Bygherre / Rådgiver har haft viden eller formodning om, at der de facto var et andet antal faldstammer end de 28, som var omfattet af Entreprenør tilbud. I så tilfælde har Bygherre / Rådgiver tillige forsømt sin forpligtelse til at foretage en behørig præcisering af udbudsmaterialets oplysninger om faldstammeantal, hvilket Bygherre / Rådgiver fik særlig anledning til at gøre efter at Rådgiver modtog oplysning fra Entreprenør om det antal faldstammer, der var indeholdt i Entreprenør tilbud, hvilket i forhold til Entreprenør er Bygherres risiko.

Uanset hvor mange faldstammer der efter kontraktindgåelse måtte vise sig at være, er udskiftning af faldstammer ud over 28 således ekstraarbejde, der skal afregnes ud over kontraktsummen.

Det skal bestrides og er udokumenteret, at Entreprenør skulle have meddelt, at der var glemt nogle faldstammer i tilbuddet, således som det er angivet i svarskriftet pkt. 2.8. Derimod meddelte Entreprenør , at man efter kontraktindgåelse var blevet opmærksom på, at der de facto var flere faldstammer end de 28, som Entreprenør havde afgivet tilbud på.

I relation til det anførte i svarskriftets pkt. 3.1.1. bemærkes, at det er korrekt, at der forud for tilbudsafgivelsen blev gennemført en "løsere" besigtigelse af et par af de 115 lejligheder. Der blev derimod ikke foretaget nogen førregistrering og allerede fordi det alene var et par lejligheder der blev besigtiget, gav besigtigelsen på ingen måde mulighed for at opnå vished om det reelle samlede antal faldstammer. Besigtigelsen

blev heller ikke gennemført med henblik på de facto optælling af samtlige faldstammer – hvilket havde krævet en besigtigelse af samtlige lejligheder samt eksplicit oplysning i udbudsmaterialet om, at besigtigelsen skulle bruges til optælling af faldstammer – men for at give de bydende mulighed for at orientere sig om forholdene på pladsen, herunder i forhold til adgang, oplagring af materialer og materiel, skurvogne. Det havde forholdt sig anderledes, hvis der skulle afgives tilbud til en enkelt forbruger i en situation, hvor der ikke forelå noget udbudsmateriale, hvor entreprenørens besigtigelse og opmåling mv. således ville være eneste grundlag for tilbudsafgivningen.

Det bemærkes, at der hverken er tradition eller sædvane for, at denne slags "løsere" besigtigelser - af en i øvrigt meget lille procentdel af det samlede antal - forud for tilbudsgivning tillægges betydning ved vurderingen af, hvorvidt der er tale om kontrakt- eller ekstraarbejde.

I tilknytning til det anførte i svarskriftet pkt. 3.1.1. skal det bemærkes, at det ud fra plantegningerne ikke er muligt at udlede antallet af faldstammer, da faldstammer ikke er afmærket på tegningerne.

Bygherre har i svarskriftet pkt. 3.1.5. angivet, at Entreprenør opgørelse af sit ekstrakrav bestrides. Bygherre har trods opfordring (1) dertil ikke redegjort for, hvilke dele af opgørelsen, der bestrides.

Det er i øvrigt udokumenteret og uden relevans for vurderingen af Entreprenør ekstrakrav, hvorvidt øvrige entreprenører måtte have givet tilbud på et andet antal faldstammer, end Entreprenør .

Ad det anførte i adcitationssvarskriftet vedrørende ekstra faldstammer

Som allerede anført ovenfor, blev der ikke forud for tilbudsafgivelse foretaget en gennemgang af samtlige opgange, men alene en "løsere" besigtigelse af et par af de 115 lejligheder, ligesom det bestrides og er udokumenteret, at Entreprenør B skulle have meddelt, at samtlige faldstammer var indeholdt i tilbuddet. Der henvises i det hele til bemærkningerne ovenfor.

Rådgiver har anført, at Entreprenør ikke tog forbehold for mængde-/antalsjusteringer i forbindelse med henholdsvis tilbudsafgivelse og kontraktindgåelse. Dertil bemærkes, at dette er helt uden relevans for vurderingen af ekstraarbejdets berettigelse, idet Entreprenør – som nævnt – inden kontraktindgåelse meddelte, at der i tilbuddet var indeholdt pris på 2x14 faldstammer, sammenholdt med, at risikoen for udbudsmaterialets manglende klarhed og tydelighed påhviler Bygherre / Rådgiver .

Det bestrides, at antallet af toiletter fremgår af tegningerne ligesom det bestrides, at antallet af vakuumventiler kan anvendes til at konkludere, hvor mange faldstammer

der er i alt. Det bemærkes i den forbindelse, at oplysningen om 25 stk. vakuumventiler ikke er med til at skabe den fornødne klarhed i henhold til AB 92 § 2, stk. 2, snarere tværtimod, hvilket er Bygherres / Rådgiver s risiko.

Også af det fremlagte referat fra første VVS-projektgennemgangsmøde (bilag Adc. B) - som blev afholdt dagen efter kontraktindgåelsen mellem Entreprenør og Bygherre - fremgår det af pkt. 3, at Bygherre / Rådgiver havde accepteret henholdsvis, at Entreprenør tilbud vedrørte 2x14 faldstammer og at antal derudover skulle afregnes som ekstraarbejde.

Forkerte målestoksforhold

Tegn.nr. 6205-120 af januar 2020 (del af bilag 4) udgør en del af udbudsmaterialet og Entreprenør har med rette kunne lægge oplysningerne derpå – herunder målestoksforholdet 1:200 – til grund i forbindelse med sin tilbudsgivning, da det hverken på tegningen, tegningslisten eller i udbudsmaterialet i øvrigt eksplicit er angivet, at målestoksforholdet ikke må lægges til grund for tilbudsgivningen eller at målestoksforholdet er forkert.

Det bemærkes i den forbindelse, at tegningslisten indeholder oplistning af to typer tegninger: én type, hvoraf målestoksforholdet ikke er kendt/ikke kan lægges til grund, hvor målestoksforholdet er angivet som "1:X", og en anden type, hvoraf målestoksforholdet er specifikt angivet og dermed signalerer at være målfast/at kunne anvendes ved tilbudsgivning. Tegn.nr. 6205-120 af januar 2020 tilhører sidstnævnte type. Dette har med rette givet Entreprenør indtryk af, at målestoksforholdet angivet på tegn.nr. 6205-120 af januar 2020 kunne lægges til grund for tilbudsgivningen.

Efter henholdsvis kontraktindgåelse og påbegyndelse af arbejdet viste det sig, at Bygherres rådgiver fejlagtigt havde påført målestoksforhold 1:200 i stedet for rette målestoksforhold 1:400. Dette er Bygherres risiko i forhold til Entreprenør .

Entreprenør har anvendt tegn.nr. 6205-120 af januar 2020 som grundlag for tilbudsberegning af nedtagning og bortskaffelse af eksisterende rør samt levering og montering af nye rør inkl. bæringer og isolering og det bemærkes i den forbindelse, at der ikke er andet udbudsmateriale, herunder andre tegninger og beskrivelser, der angiver dimensioner og mængder brugbart for tilbudsafgivelse. Fejlangivelsen af målestoksforholdet er dermed direkte årsag til Entreprenør berettigede ekstrakrav.

Det kan ikke ændre ved berettigelsen af Entreprenør ekstrakrav, at det på tegn.nr. 6205-120 af januar 2020 er anført, at målene er vejledende, endelig opmåling foretages på stedet og at tegningen er en principtegning, da det ikke kan kræves af en bydende entreprenør, at han skal foretage vurdering og kontrol af, om rådgivers udbudsmateriale indeholder korrekte oplysninger herunder, om angivelse af målestoksforhold er korrekt. Af samme årsager kan beskrivelsens angivelse af, at "Alle mål tages på stedet" ikke ændre ved berettigelsen af Entreprenør ekstrakrav.

Det er Bygherre og dennes rådgiver der bærer risikoen for, at udbudsmaterialet ikke indeholder korrekte, tilstrækkelige og entydige oplysninger til brug for tilbudsgivningen og da disse krav ikke er opfyldt, berettiger det Entreprenør til at modtage betaling for udførelse af de opgjorte ekstra arbejder og leverancer.

Yderligere bemærkes, at en entreprenør i forbindelse med udførelsen af arbejdet – i modsætning til ved tilbudsgivningen – kan være nødsaget til at foretage fysisk faktisk opmåling på stedet, og det er denne efterfølgende opmåling der sigtes til, når det på tegning og i beskrivelsen (bilag 2, s. 5) er anført, at mål tages på stedet og at angivne målestoksforhold er vejledende, hvilket ikke kan ændre på berettigelsen af Entreprenør ekstrakrav.

Som bilag 11 er fremlagt fakturanr. 1615 af 22.01.2021 med tilhørende aftaleseddel, hvorved ekstrakravet som følge af forkerte målestoksforhold er opkrævet.

Den eneste af de som bilag 4 fremlagte udbudstegninger, som kunne anvendes til tilbudsgivning, var tegning 6205-120. Hvis ikke de bydende skulle kunne lægge oplysningerne på tegning 6205- 120 til grund ved deres tilbudsberegning, ville ingen del af udbudsmaterialet således kunne anvendes til tilbudsgivning.

Det bemærkes, at de bydende skulle bruge tegning 6205-120 til at beregne tilbud på rørlængder og det er i den forbindelse evident, at angivelsen af målestoksforholdene på tegningen er helt afgørende for tilbudsberegningen. Som anført i stævningen viste det sig efter arbejdets påbegyndelse, at rette målestoksforhold ikke var 1:200, som anført på tegningen, men derimod 1:400. Teksten på tegningen om, at forholdene på tegningen er vejledende, er således ikke korrekt, idet en så stor fejl – som fejlangivelsen af målestoksforholdene er – er decideret vildledende for de bydende entreprenører.

I den forbindelse er det af særlig relevans at bemærke, at tegningen ikke blot indeholder et par mindre småfejl, som har haft mindre betydning for Entreprenør tilbud. Der er derimod tale om en grov og helt grundlæggende fejl, som er eneste årsag til, at Entreprenør tilbud blev for lavt i forhold til de faktiske forhold og er af samme årsag grundlag for Entreprenør ekstrakrav.

Henset til ovenstående og det i stævningen anførte må formuleringerne på tegning 6205-120 om, at målene er vejledende, endelig opmåling foretages på stedet og at tegningen er en principtegning forstås som oplysning om, at til brug for produktion og tilskæring – men ikke tilbudsgivning - skal der foretages opmåling af rørenes de facto dimensioner.

Under alle omstændigheder er der tale om, at også udbudsmaterialet vedrørende de forkerte målestoksforhold ikke lever op til kravene i AB 92 § 2, stk. 2, hvilket er Bygherres risiko.

Retablering af ekstra lofter og nedhængte lofter

Det eneste sted i udbudsmaterialet, der angiver antal lofter der skal retableres og antal nedhængte lofter, er i tilbudslisten og i kontrakten, hvori tilbudslisten er tilføjet. Det fremgår utvetydigt af både tilbudslisten og kontrakten s. 5, at der alene er afgivet tilbud på 23 stk. retablering af lofter og nedhængte lofter i køkken og på badeværelser.

Der kan således ikke være tvivl om, at det antal lofter, der skal udføres inden for kontraktsummen, er 23.

Udførelse ud over 23 lofter skal følgelig honoreres som ekstraarbejder.

Det bemærkes, at det anførte i henholdsvis bygningsbeskrivelsen (bilag 2) s. 23 om retablering af forsænkede lofter samt nedhængte lofter og bygningsbeskrivelsen s. 24 om, at lofter skal stå klar til malerbehandling alene angår hvilke arbejder, der skal udføres, men angår ikke det antal lofter, der er omfattet af arbejdet. Bygningsbeskrivelsen ændrer således ikke på det antal lofter, der er omfattet af tilbuddet og kontrakten.

Det bemærkes i den forbindelse, at da tilbuddet er skrevet ind i kontrakten, har dette forrang frem for bygningsbeskrivelsen, hvorved indhold i kontrakt og tilbud går forud for indhold i bygningsbeskrivelsen i tilfælde af uoverensstemmelser i materialet.

Som bilag 12 er fremlagt fakturanr. 1616 af 22.01.2021 med tilhørende aftaleseddel, hvorved ekstrakravet som følge af ekstra retablering af lofter og nedhængte lofter er opkrævet

Ad det anførte i svarskriftet vedrørende retablering af ekstra lofter og nedhængte lofter

I relation til det anførte i svarskrift pkt. 3.3.2. bemærkes, at det ved vurderingen af, hvorvidt der er tale om kontrakt- eller ekstraarbejde, er uden relevans, hvilket antal lofter, de bydende måtte formode der er i ejendommen.

Det afgørende er, hvad de bydende med rimelighed kan udlede af udbudsmaterialet og henset til, at det eneste sted i udbudsmaterialet, der angiver antal lofter der skal gives tilbud på, er i tilbudslisten og i kontrakten – hvori tilbudslisten er tilføjet – og det heraf fremgår, at der alene er angivet 23 stk., da er det følgelig dét antal, som de bydendes tilbud skal relatere sig til, hvorved arbejde med yderligere lofter ud over 23 stk. følgelig skal honoreres som ekstraarbejde.

Ad det anførte i adcitationssvarskriftet vedrørende retablering af ekstra lofter og nedhængte lofter

Når det eksplicit er angivet i både tilbud og kontrakt, at der skal udføres arbejde med 23 stk. lofter, forekommer det oplagt, at en generel angivelse af en reetableringsforpligtelse i dele af udbudsmaterialet – uden samtidig angivelse af antal – ikke forpligter en bydende entreprenør til i sit tilbud at indeholde arbejde på mere end 23 lofter.

Det forekommer at være direkte usandsynligt, at en bygherre måtte ønske arbejde udført ud over det helt specifikke antal, som bygherre har oplyst til sine entreprenører og bedt dem om at komme med tilbud på.

Følgelig skal Entreprenør arbejde med mere end 23 stk. lofter honoreres som ekstraarbejde, som skal betales ud over kontraktsummen.

ANBRINGENDER - GENERELT

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, udover det anførte i de ovenstående afsnit,

at Bygherre bærer risikoen for, at udbudsmaterialets oplysninger er urigtige og/eller ufuldstændige, og at sagens udbudsmateriale ikke er udformet klart og tydeligt, hvilket skal komme Bygherre til skade, jf. AB 92 § 2, stk. 2.

Det bemærkes i den forbindelse, at Entreprenør som udførende entreprenør bør kunne have tiltro til, at det udbudsmateriale man præsenteres for, indeholder tilstrækkelige, korrekte og klare oplysninger, som kan lægges til grund for tilbudsgivningen og viser det sig ikke at være tilfældet, er der grundlag for honorering af ekstraarbejde.

Det er ikke entreprenørens opgave at gennemgå udbudsmaterialet for fejl og mangler samt utilstrækkeligheder, hvilket i det hele er en bygherrerisiko.

at Entreprenør tilbud alene omfatter de ydelser, der i udbudsmaterialets tegninger eller arbejdsbeskrivelser er angivet som hørende til Entreprenør arbejder, jf. AB 92 § 3, stk. 4,

at samtlige Entreprenør arbejder er mangelfrie og har været nødvendige for projektets gennemførelse

at Entreprenør har udført arbejde i overensstemmelse med det opgjorte og fakturerede

at Bygherre dermed er forpligtet til at honorere de af Entreprenør opgjorte ekstrakrav.

…"

Bygherre har i sit påstandsdokument anført:

"…

2 HOVEDANBRINGENDER I HOVEDSAGEN - (BS- [Nummer])

Til støtte for den nedlagte påstand og på baggrund af det under sagsforberedelsen fremkomne, gøres det i hovedsagen som hovedanbringender gældende, at:

2.1 Ekstra faldstammer

2.1.1 Ved gennemgang af tegningerne, jf. tegningslisten, som var en del af udbudsmaterialet, fremgår det klart af plantegningerne, at planløsningen i de enkelte lejligheder ikke er identiske og at køkkener og toiletter er placeret forskelligt fra hinanden i hver enkelt lejlighed og i nogle lejligheder er der endvidere to toiletter, hvilket medfører, at det allerede ud fra plantegningerne kan konstateres, at der er flere faldstammer end to i hver enkelt opgang. Dette dokumenteres også ved sagens bilag 7.

2.1.2 Sagsøger kunne også konstatere disse forhold, da der var før registrering, som foregik således, at alle indbudte entreprenør med én eller flere deltagere mødte op foran A1 torsdag d. 27. februar 2020 kl. 10.00, hvorefter besigtigelsen foregik i henholdsvis opgang 1 og 3. Besigtigelsen startede i opgang 1 i henholdsvis en lejlighed beliggende til venstre og derefter i en lejlighed beliggende til højre. Derefter gik man videre i opgang 3, hvor der ligeledes blev besigtiget en lejlighed beliggende til venstre og derefter til højre. Det fremgik allerede tydeligt i disse lejligheder i opgang 1 og opgang 3, at der er 6 stk. toiletfaldstammer og 4 stk. køkkenfaldstammer, hvilket også ved efterfølgende gennemgang blev forevist i kælderen under opgang 1 og 3.

2.1.3 Sagsøger har tidligere argumenteret med, at det er helt sædvanligt, at der i denne type ejendom er henholdsvis én køkkenfaldstamme og én toiletfaldstamme, men denne argumentation holder ikke og man kan ikke ved tilbudsafgivning blot lægge forudsætningen om, at noget er "sædvanligt" til grund, i hvert fald ikke, så det efterfølgende skal komme modparten til skaden, når noget alligevel ikke er "sædvanligt".

2.1.4 Hvis Sagsøger forinden tilbudsafgivningen havde gennemgået tegningerne minutiøst, notereret forholdene ved før-registreringen og den efterfølgende gennemgang af kælderen samt havde reageret på Sagsøgtes rådgivers henvendelse vedr. eventuel fejl i tilbudsafgivningen og i den forbindelse undersøgt forholdene yderligere, så havde Sagsøger også utvivlsomt kunne konstatere, at der var flere end de "sædvanlige" to faldstammer pr. opgang.

2.1.5 Det gøres gældende, at udbudsmaterialet er klart og entydigt og at man ved gennemgang præcist får en forståelse af opgaven og der hersker ingen tvivl omkring projektets omfang. Argumentationen om, at udbudsmaterialet ikke var klart og entydigt, afvises i sin helhed, og hvilket også understøttes af, at samtlige andre tilbudsgivere har kunne regne rigtigt.

2.1.6 Det gøres gældende, at Sagsøger har fejlkalkuleret – hvilket også kom til udtryk, da man efter kontraktindgåelse gav til kende, at man havde glemt nogle faldstammer og det lader i det hele til, at der fra Sagsøgers side fra start af har været en "skjult agenda" og man bevidst – trods opfordring til at gennemgå tilbuddet igen grundet mistanke om fejl – har haft til hensigt at fremsætte ekstrakrav i sagen for indledningsvist at få sagen i hus.

2.1.7 Det gør sig klart, at såfremt Sagsøger havde brugt tid på at gennemgå udbudsmaterialet minutiøst og medtaget prisen for samtlige faldstammer, som jf. arbejdsbeskrivelsen skulle udføres, så var Sagsøgers samlede tilbud formentlig også landet højere end de øvrige tilbudsgivere og dermed en risiko for, at Sagsøgte havde valgt en anden entreprenør.

2.1.8 Sagsøgte står nu til at have et tab i sagen grundet det fremsatte ekstrakrav. Et ekstrakrav man ikke var blevet mødt med fra anden entreprenør, da samtlige faldstammer var indregnet i deres tilbud, og et ekstrakrav Sagsøgte ikke kan pålægges at skulle betale. Opgørelsen af ekstrakravet bestrides endvidere i sin helhed.

2.1.9 I henhold til de almindelige aftaleretlige principper er Sagsøger bundet af det afgivne tilbud og der har fra Sagsøgtes side ikke været grundlag til at tro, at tilbuddet på grund af fejl i beregningerne eller lignende har fået et andet indhold end tilsigtet, netop fordi der blev spurgt ind hertil, og Sagsøgte har således ikke været i ond tro om fejlen.

2.1.10 Sagsøgers ekstrakrav for faldstammer er ikke berettiget og Sagsøgte skal frifindes herfor.

2.2 <u>Målestoksforhold på tegningerne</u>

2.2.1 Det fremgår af bygningsbeskrivelsens s. 5, jf. bilag 2, at: "alle mål tages på stedet" og endvidere fremgår det af tegning 6205-120 (del af bilag 4), at: "Note: Alle mål er vejledende. Endelig opmåling udføres på stedet. Tegningen er en princip tegning."

2.2.2 Der kan således ikke være tvivl om, at målestoksforholdene på tegningerne ikke må lægges til grund for beregningen, da det flere steder fremgår – og endda direkte på tegningen, at målene er vejledende.

2.2.3 Det bestrides således, som anført af Sagsøger, at det hverken på tegningen, tegningslisten eller i udbudsmaterialet i øvrigt eksplicit er angivet, at målestoksforholdet ikke må lægges til grund for tilbudsgivningen. Det fremgår netop af bygningsbeskrivelsen, jf. ovenfor, at alle mål skal tages på stedet, og

dette må således efter Sagsøgtes opfattelse betyde, at tegningsmaterialet/målestoksforholdene ikke i sig selv må lægges til grund.

2.2.4 Det er ligeledes her Sagsøgtes vurdering, at Sagsøger har fejlkalkuleret, givetvis som følge af manglende gennemgang af sagens dokumenter.

2.2.5 Sagsøgers ekstrakrav er ikke berettiget og Sagsøgte skal frifindes herfor.

2.3 Reetablering af lofter

2.3.1 Det fremgår af bygningsbeskrivelsens s. 23, jf. bilag 2, at der i køkkener skal ske reetablering af forsænket lofter og at der i badeværelser skal ske reetablering af nedsænkede lofter. Og videre i bygningsbeskrivelsen på side 24, jf. bilag 2, fremgår det at: "lofter skal stå klar til malerbehandling".

2.3.2 Set ud fra tegningsmaterialet, så har formodningen i mod sig, at der kun er 23 lofter og det er også her min opfattelse, at Sagsøger ikke har gennemgået tegningerne (rummene) indgående og derfor har fejlkalkuleret, hvilket Sagsøgte ikke skal hæfte for og kravet afvises derfor.

2.3.3 Sagsøgers ekstrakrav er ikke berettiget og Sagsøgte skal frifindes herfor.

2.4 Derudover gøres det gældende, at:

2.4.1 Der er ikke i aftalegrundlaget hjemmel til at Entreprenør kan fremsætte ekstrakrav, hvorfor Entreprenør har afskåret sig fra enhver mulighed for dette over for Bygherre.

2.4.2 Det fremgår af udbuddet, at alle biydelser mv. for færdiggørelse skal være medregnet og der er ikke taget forbehold

2.4.3 Entreprenør har i øvrigt ikke godtgjort at have et berettiget krav på meromkostninger.

3 Hovedanbringender i Adcitationssagen – (BS- [Nummer])

Til støtte for den nedlagte påstand og på baggrund af det under sagsforberedelsen fremkomne, gøres det i adcitationssagen som hovedanbringender gældende, at:

3.1.1 Adciterede har været totalrådgiver for adcitanten og i den forbindelse stået for bl.a. udarbejdelse af og projektering af projektet, herunder udarbejdelse udbudsbeskrivelse, bygningsbeskrivelser, fællesbetingelser, tegningslister gennemgang af indkomne tilbud, accept af tilbud, deltagelse i byggemøder, ført tilsyn samt haft ansvaret for den økonomiske byggestyring, hvorfor ansvaret

for fejl i projekteringen og/eller i beskrivelserne og tegningerne ligger hos adciterede.

3.1.2 Det er adciteredes ansvar at sikre, at udbudsmaterialet og dertilhørende tegninger og bilag er klare og entydige.

3.1.3 Adciteredes mangel på fornøden faglig dygtighed og omhu har medført, at adcitanten står til – hvis denne ikke får medhold i sagen mod Entreprenør – at lide et tab, som adciterede skal friholde adcitanten for.

3.1.4 Erstatningsbetingelserne er opfyldt og Adciterede er som følge deraf erstatningsansvarlig over for adcitanten.

3.1.5 Såfremt Entreprenør måtte få medhold i, at ekstrakravet er berettiget, er dette krav opstået som følge af, at udbudsmaterialet ikke har været klart og entydigt, hvorfor det anses for godtgjort, at der er årsagsforbindelse mellem Rådgiver s handlinger/undladelser og Bygherre's krav/tab.

3.1.6 Det bestrides, at Bygherre har fået valuta for sin betaling i form af byggeri for pengene allerede fordi, at såfremt det konkurrerende tilbud var blevet valgt, så havde Bygherre fået alle faldstammerne udskiftet inden for dette tilbud, som samlet set konditionsmæssigt lå nogenlunde tilsvarende Entreprenør , og Bygherre var derfor ikke blevet påført en meromkostning, som der kræves af Entreprenør i form af ekstrakrav. Bygherre vil derfor lide et tab, som Rådgiver skal friholde Bygherre for.

3.1.7 Som følge deraf skal adcitantens påstand tages til følge.

4 FORHOLD AF BETYDNING FOR SAGENS UDFALD

Retssagens helt centrale faktuelle og retlige forhold, der er afgørende for sagens udfald, er som følger:

4.1 I forbindelse med at projektet blev sendt i udbud blev komplet udbudsmateriale indeholdende tegninger, jf. tegningsliste, bygningsbeskrivelser, fællesbetingelser mm. udleveret, jf. bilag 2-4.

4.2 Af det materiale fremgår det, jf. bygningsbeskrivelsen s. 5, pkt. "arbejdet omfatter", jf. bilag 2, at:

> "Arbejdet omfatter levering og montering af de på tegningerne og i nærværende beskrivelse specificerede anlæg, komplet færdig til brug omfattende:

- Udskiftning af alle køkkenfaldstammer og badeværelsesfaldstammer." (min understregning)"

4.3 Ved gennemgang af udbudsmaterialet kan det konstateres, at det ikke i udbudsmaterialet er specificeret, hvor mange faldstammer der skal udskiftes, men at arbejdet omfatter levering og montering af de på tegningerne og i nærværende specificerede anlæg.

4.4 Dette stemmer også helt overens med tilbudslisten, hvoraf det alene fremgår, at der skal gives tilbud på i alt 14 opgange og der skal angives prisen pr. faldstamme.

4.5 Sagsøgte var forinden tilbudsafgivelse ude for at besigtige forholdene både i opgang 1 og opgang 3, hvorefter der blev afgivet tilbud. Ved modtagelse af sagsøgers tilbud af den 6. marts 2020, jf. bilag 5 afveg dette ikke væsentligt fra den samlede tilbudssum fra de øvrige tilbudsbydere og det gav derfor ikke fra sagsøgtes rådgiveres side anledning til at stille spørgsmålstegn herved, da tilbuddet blev anset for at være konditionsmæssigt.

4.6 Sagsøgtes rådgivere gennemgik dog posterne i tilbuddet og her afveg posten toiletfaldstammer fra de øvrige tilbud i nedadgående retning, mens posten køkkenfaldstammer lå konditionsmæssigt korrekt med de øvrige tilbudsgivers pris.

4.7 Som følge deraf rettede sagsøgtes rådgiver henvendelse til sagsøger og spurgte ind til, hvor mange toiletfaldstammer, der var indregnet i tilbuddet og om alle var regnet med, da der formentlig var indsneget sig en fejl på prisen på toiletfaldstammer sammenholdt med de øvrige tilbud, og sagsøgtes rådgiver ville som følge deraf sikre sig, at sagsøgers tilbud var konditionsmæssigt korrekt da sagsøger ingen forbehold havde i forbindelse med tilbudsafgivningen. Sagsøger fastholdte dog, at alle faldstammer var regnet med og der var regnet med to faldstammer pr. opgang.

4.8 På baggrund af det og af det afgivne tilbud, som ikke blev revideret af sagsøger som følge af oplysningen om mulig fejl, blev der efterfølgende indgået kontrakt mellem parterne den 29. april 2020, jf. bilag 6, men umiddelbart og kort efter kontraktindgåelse meddelte sagsøger til sagsøgtes rådgiver, at de havde glemt nogle faldstammer i deres tilbud.

4.9 Det er disse faldstammer, som der nu er fremsat ekstrakrav over for sammen med også en aftaleseddel på forkert målestoksforhold samt reetablering af nedhængte lofter.

…"

Rådgiver har i sit påstandsdokument anført:

"…
ANBRINGENDER

For så vidt angår hovedsagen gøres det gældende,

at der ikke i aftalegrundlaget er hjemmel for fremsættelse af et ekstrakrav, og at Entreprenør har afskåret sig fra enhver mulighed for dette overfor Bygherre under hensyntagen til, at der ikke er taget forbehold i det afgivne tilbud eller i den indgåede kontrakt, og

at Entreprenør i øvrigt ikke har godtgjort at have et berettiget krav på meromkostninger.

For så vidt angår adcitationssagen gøres det gældende,

at JB ikke har udvist fejl eller forsømmelse i relation til en JB påhvilende forpligtelse,

at det ingenlunde er godtgjort/dokumenteret, at der i projektmaterialet/udbudsmaterialet skulle være fejl eller mangler, og at dette i øvrigt er helt og aldeles udokumenteret,

at JB har leveret den aftalte rådgivning i overensstemmelse med den indgåede aftale, og at der ikke er fremkommet dokumenterede bebrejdelser der kan henføres til JB's ydelse,

at det ikke er godtgjort, at de fremsatte ekstrakrav fra Entreprenør side skulle kunne henføres til fejl udvist af JB, og at der således ikke er godtgjort årsagsforbindelse mellem JB's handlinger/undladelser og det rejste krav,

at Bygherre ikke har lidt et erstatningsretligt relevant tab, idet man har fået valuta for sin betaling i form af byggeri for pengene,

at det rejste krav i øvrigt bestrides som værende ukorrekt og udokumenteret,

at AB ikke "kunne have valgt et konkurrerende lavere tilbud", idet det konkurrerende tilbud samlet set androg i alt kr. 12.318.068 inkl. moms (eksklusiv særpriser på TV inspektion mm. som ikke blev tilvalgt), og altså var væsentlig dyrere end det tilbud fra Entreprenør , og som Bygherre accepterede på kr. 11.433.100 (jf. bilag ADC 7),

at Bygherre altså ved accept af det konkurrerende tilbud ville have afholdt merom-kostninger og det bestrides derfor, at Bygherre har lidt et tab,

og

at Bygherre har bevisbyrden for, at samtlige erstatningsbetingelser er opfyldt, hvilken bevisbyrde ikke ses løftet.

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

Rettens begrundelse og resultat

Hovedsagen - sag BS- [Nummer]
Retten finder ikke grundlag for at antage, at parternes aftalegrundlag afskærer Entreprenør (Entreprenør) fra at fremsætte krav om betaling for ekstraarbejder. Berettigelsen af Entreprenør krav beror derfor på en vurdering af, om de fakturerede ekstraarbejder må anses for omfattet af den aftalte entreprisesum.

Det er ubestridt, at de fakturerede arbejder er udført og har været nødvendige for gennemførelsen af entreprisen.

Det er endvidere ubestridt, at AB 92 er en del af parternes aftalegrundlag. Det fremgår af AB 92 § 2, stk. 2, at et udbudsmateriale skal være entydigt og således udformet, at der er klarhed over ydelsernes omfang og indhold.

Faldstammer
Af udbudsmaterialet fremgår, at entreprenørens ydelsespligt omfatter udskiftning af "alle køkkenfaldstammer og badeværelsesfaldstammer". Antallet af faldstammer fremgår ikke eksplicit af udbudsmaterialet, og det må efter forklaringerne fra Rådgiver og E lægges til grund, at Rådgiver Rådgiver kendte antallet af faldstammer, men fravalgte at oplyse herom i udbudsmaterialet.

Retten finder, at antallet af faldstammer heller ikke med tilstrækkelig klarhed kan udledes af udbudsmaterialet. Retten bemærker i den forbindelse, at faldstammernes placering ikke kan udledes af plantegningen, og at Entreprenør ud fra tegningen med en vis rimelighed kunne beregne to faldstammer pr. opgang.

Det fremgår af tilbudslisten, der er indsat i entrepriseaftalen, at prisen for faldstammer angår "14 opgange", og at enhedsprisen skal anføres "pr. stk." Formuleringen er ikke entydig, idet "pr. stk." kan henvise til prisen pr. faldstamme eller pr. opgang.

Det taler for at forstå enhedsprisen pr. faldstamme, at enhedsprisen for andre ydelser på tilbudslisten eksplicit er anført "pr. opgang". Omvendt taler det for at forstå enhedsprisen pr. opgang, at udbudsmaterialet ikke indeholder oplysning om antallet af faldstammer. Samlet finder retten, at aftalegrundlaget ikke indeholder fortolkningselementer, der afklarer uklarheden.

Retten finder på denne baggrund, at udbudsmaterialet ikke frembyder den fornødne klarhed over omfanget af ydelserne vedrørende udskiftning af faldstammer, og at uklarheden ved forståelsen af entreprisens omfang må komme bygherren, Bygherre, til skade, jf. AB 92 § 2, stk. 2.

Bygherre har ikke bestridt opgørelsen af det fakturerede beløb. Herefter, og da enhedsprisen pr. faldstamme ikke findes urimelig, finder retten, at Entreprenør er berettiget til betaling af 1.218.000 kr. for ekstraarbejderne vedrørende faldstammer.

Lofter

Det fremgår af udbudsmaterialets arbejdsbeskrivelse vedrørende murerarbejder, at entreprenørens ydelsespligt omfatter bl.a. retableringsarbejder i forbindelse med udskiftning af faldstammer og eventuelt stigstrenge, herunder retablering af loft omkring faldstamme og stigstrenge i køkkener og badeværelser. Af arbejdsbeskrivelsen vedrørende tømrer- og snedkerarbejder fremgår endvidere, at entreprenørens ydelsespligt omfatter bl.a. reetablering af forsænkede lofter i køkkener og nedhængte lofter i badeværelser. Det samlede antal lofter fremgår ikke af udbudsmaterialet, og retten finder heller ikke, at antallet med tilstrækkelig klarhed kan udledes heraf.

Det fremgår af tilbudslisten, der er indsat i entrepriseaftalen, at prisen for lofter angår "reetablering af lofter og nedhængte lofter" i køkkener og på badeværelser, og at prisen skal anføres for "23 stk.".

Efter forklaringerne fra Rådgiver og E, og ud fra antallet og prisen på tilbudslisten, lægger retten til grund, at de 23 lofter, der er anført i tilbudslisten, alene omfatter de forsænkede/nedhængte lofter, der er anført i arbejdsbeskrivelsen vedrørende tømrer- og snedkerarbejder. De i arbejdsbeskrivelsen anførte murerarbejder i form af reetablering af lofter i forbindelse med udskiftning af faldstammer fremgår ikke som et selvstændigt punkt på tilbudslisten, og retten finder heller ikke, at ydelsen med fornøden klarhed kan anses som omfattet af et af de andre punkter på tilbudslisten.

Retten finder på denne baggrund, at udbudsmaterialet ikke frembyder den fornødne klarhed over omfanget af ydelserne vedrørende reetablering af lofter, og at uklarheden ved forståelsen af entreprisens omfang må komme bygherren, Bygherre, til skade, jf. AB 92 § 2, stk. 2.

Da prisen i tilbudslisten som anført findes at angå nedsænkede lofter, og da tilbudslisten ikke indeholder en enhedspris for murerreparation af lofter i forbindelse med udskiftning af faldstammer, finder retten, at denne enhedspris bør fastsættes skønsmæssigt til 1.500 kr. ekskl. moms pr. loft (1.875 kr. inkl. moms).

Retten lægger i overensstemmelse med forklaringen fra C til grund, at murerreparationerne efter udskiftning af faldstammer ikke omfattede de 15 loftslejligheder, og at disse ekstraarbejder dermed er udført på 193 lofter.

Retten finder herefter, at Entreprenør er berettiget til betaling af 361.875 kr. for ekstraarbejderne vedrørende lofter.

Målestoksforhold
Retten lægger efter forklaringerne fra Rådgiver og E til grund, at Rådgiver indsatte målestoksforholdet 1:200 på plantegning nr. 6205-120, som indgik i udbudsmaterialet. Det er ubestridt, at målestoksforholdet for tegningen retteligt er 1:400. Isoleret set angiver målestoksforholdet entydigt, at tegningen er målfast.

Plantegningen er imidlertid også påført en note, hvoraf det fremgår, at "alle mål er vejledende", at "endelig opmåling udføres på stedet" og at "tegningen er en principtegning". Det fremgår endvidere af udbudsmaterialets arbejdsbeskrivelse, at "alle mål tages på stedet". Når disse forbehold ses i sammenhæng med det anførte målestoksforhold, fremstår det uklart, om tegningen er målfast.

Retten finder, at det følger af klarhedskravet i AB 92 § 2, stk. 2, at udbudsmaterialet skal sætte tilbudsgiver i stand til at beregne tilbudssummen. Retten finder endvidere, at tilbudsgiver er berettiget til at antage, at et specifikt angivet målestoksforhold er retvisende, og at det må anses som sædvanligt, at tilbudsgiver til brug for beregningen af tilbudssummen foretager nødvendige opmålinger ud fra de målestoksforhold, der er anført på udbudsmaterialets tegninger.

De på tegning nr. 6205-120 anførte forbehold ændrer efter rettens opfattelse ikke herved, idet der er tale om generelle forbehold, som er almindeligt forekomne på bygningstegninger, og som i almindelighed må fortrænges af et specifikt anført målestoksforhold. Det gælder i hvert fald i den konkrete situation, hvor det anførte målestoksforhold afveg fra de faktiske omstændigheder i en sådan grad, at målestoksforholdet end ikke var vejledende for tilbudsgiver.

På denne baggrund finder retten, at uklarheden vedrørende målestoksforholdet, som forhindrede Entreprenør i at beregne den rette tilbudssum, skal komme bygherren, Bygherre, til skade, jf. AB 92 § 2, stk. 2.

Bygherre har ikke bestridt opgørelsen af det fakturerede beløb. Herefter, og da det fakturerede beløb ikke findes urimeligt, finder retten, at Entreprenør er berettiget til betaling af 303.750 kr. for ekstraarbejder udført i anledning af, at målestoksforholdet på plantegningen ikke var korrekt.

Retten tager herefter Entreprenør påstand til følge med 1.883.625 kr. med tillæg af renter som nedenfor bestemt.

Entreprenør har ikke anført anbringender til støtte for påstanden om forrentning fra den 23. januar 2021. Efter AB 92 § 22, stk. 11, forrentes entreprenørens tilgodehavende fra forfaldsdagen med rentelovens rentesats. Forfaldsdatoen i henhold til de tre fakturaer af 22. januar 2021 er den 2. marts 2021. Beløbet på 1.883.625 kr. skal herefter forrentes med procesrente fra den 2. marts 2021.

Efter sagens udfald skal Bygherre betale sagsomkostninger til Entreprenør i forhold til det vundne beløb, jf. retsplejelovens § 313, stk. 1.

Sagsomkostningerne er efter det vundne beløb samt sagens forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 100.000 kr. og af retsafgift med 45.508 kr., i alt 145.508 kr. Entreprenør er momsregistreret.

Adcitationssagen - sag BS- [Nummer]

Rådgiver ' erstatningsansvar som teknisk rådgiver for Bygherre skal bedømmes på grundlag af dansk rets almindelige erstatningsregler.

Det er herefter en betingelse for, at Bygherre kan få medhold i sin påstand, at andelsboligforeningen godtgør, Rådgiver handlet ansvarspådragende, og at de øvrige erstatningsbetingelser er opfyldt, herunder at det ansvarspådragende forhold har forårsaget et dokumenteret tab.

Det fremgår af aftalen mellem Bygherre og Rådgiver , at den byggetekniske rådgivning omfattede bl.a. udarbejdelse af projekt omfattende en omfangsbeskrivelse med tilhørende bygningstegninger, tilbudslister, arbejdsbeskrivelse mv. for prisindhentning, vurdering af tilbud og assistance i forbindelse med aftaleindgåelse med entreprenør.

Retten finder, at udbudsmaterialet for så vidt angår antallet af faldstammer og lofter var mangelfuldt, og at tegningen med målestoksforholdet 1:200 var fejlbehæftet. Retten finder endvidere, at Rådgiver tilbageholdte væsentlige oplysninger vedrørende antallet af faldstrammer fra tilbudsgiverne, og at Rådgiver var nærmest til at sikre, at den uklarhed om antallet af

faldstammer, som Entreprenør tilbud gav anledning til, blev endeligt afklaret inden indgåelsen af entrepriseaftalen.

Retten finder på denne baggrund, at de omhandlede ekstraarbejder, som begrunder betaling ud over entreprisesummen, kan henføres til fejl og forsømmelser hos Rådgiver . Erstatningsbetingelserne om ansvarsgrundlag og årsagssammenhæng er dermed opfyldt.

Det beløb, som Bygherre skal betale til Entreprenør , svarer til de ydelser, som andelsboligforeningen har modtaget. Andelsboligforeningens antagelse om, at den aftalte entreprisesum omfattede de omhandlede ekstraarbejder, er en skuffet forventning, som ikke i sig selv giver grundlag for et krav på erstatning. Herefter, og som sagen er forelagt for retten, har Bygherre ikke lidt et erstatningsberettigende tab.

Retten tager herefter Rådgiver ' frifindelsespåstand til følge.

Efter sagens omstændigheder, herunder at Rådgiver ved sine ansvarspådragende fejl har været årsag til tvisten mellem Entreprenør og Bygherre , finder retten, at ingen part skal betale sagsomkostninger til den anden part, jf. retsplejelovens 312, stk. 3.

THI KENDES FOR RET:

Sag BS- [Nummer]

Bygherre skal til Entreprenør betale 1.883.625,00 kr. med tillæg af procesrente fra den 2. marts 2021.

Bygherre skal til Entreprenør betale sagsomkostninger med 145.508 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.

Sag BS- [Nummer]

Rådgiver frifindes.

Ingen part skal betale sagsomkostninger til den anden part.