



K E N D E L S E
i
Voldgiftssagnr. C-XXXX

Sagsøgte (“Entreprenøren”)
(Advokat X)
(Advokat X)

mod

Sagsøger (“Bygherre”)
(Advokat X)
(Advokat X)

Afsagt den 23. oktober 2025
Berigtiget den 27. oktober 2025

1. Indledning

Mellem **Entreprenør** og **Bygherre**, er der opstået en tvist vedrørende ekstraarbejder ved opførelse af **bygning** med tilhørende restaurations- og kontorlokaler, kældere, toiletbygninger samt udførelse af jordarbejder på entreprise beliggende i **by**.

Voldgiftsnævnet har i anledning heraf nedsat en voldgiftsret i henhold til ”Regler for voldgift 2018” bestående af projektdirektør **X**, direktør **X** landsdommer **X**, med sidstnævnte som formand.

2. Påstande og hovedforhandling

Entreprenøren har nedlagt følgende endelige påstande:

1. **Bygherre** skal betale 9.696.391,56 kr. inkl. moms med tillæg af sædvanlig procesrente af 1.216.433,03 kr. fra den 31. august 2022, af 8.039.221,03 kr. fra den 28. oktober 2022 og af 440.737,50 kr. fra den 7. juni 2023.

Bygherre skal desuden betale 483.736,73 kr. for påløbne procesrenter af delbetaling på 3.020.820 kr. fra den 28. oktober 2022 til den 7. maj 2024.

2. Subsidiært et af voldgiftsretten fastsat mindre beløb.

Bygherre har nedlagt påstand om frifindelse.

Hovedforhandling har fundet sted den (XXXX) 2025 på (XXXX), (XXXX)

13 personer har afgivet forklaring under hovedforhandlingen.

Skønsmand (**“Skønsmand”**) er blevet afhjemlet.

I forbindelse med at sagen er optaget til kendelse, er det aftalt med parterne, at kendelsen udfærdiges uden fuldstændig sagsfremstilling og uden fuldstændig gengivelse af forklaringerne og proceduren og alene med gengivelse af parternes påstande og voldgiftsrettens resultat og begrundelsen herfor.

3. Sagsfremstilling

Bygherre kontaktede i januar 2021 **Entreprenørfirmaet** med henblik på at få opført en bygning m.v. til brug for bl.a. afholdelse af koncerter fra maj 2022. Arbejdet skulle udføres på baggrund af udbudsmateriale udarbejdet af **Bygherre** og bygherres rådgivere, **Arkitektfirmaet** og **Ingeniørfirmaet**.

IF1 fra **Ingeniørfirmaet** skrev den 25. januar 2021 til **EF1** fra **Entreprenørfirmaet** bl.a.:

”Hej **EF1**

Tak for den positive tilbagemelding på vores henvendelse.

Forud for dialogmødet fremsendes hermed lidt nærmere information om projektet og mødets formål.

Bygherre ønsker at opføre en ny *bygning* (se vedhæftede skitseprojekt), der efter planen skal stå færdig til åbning ca. 1. maj 2022, dvs. projekterings- og udførelsesplanen er lidt komprimeret. Budgettet er fast og der er ikke plads til overraskelser.

Vi forestiller os et projekt gennemført med en tæt, åben tillids- og samarbejdsorienteret dialog og tilgang til projektet. Derfor er planen at finde en hovedentreprenør tidligt i processen, således alle parter kan drage fordele af at være involveret i opgaven tidligt, og byggeperioden kan startes op straks efter (evt. lidt før) projektperioden er overstået. Det er altså en lidt partnering-lignende proces.”

Det følger af udbudstidsplan af 21. januar 2021, at arbejderne med tilrigning af byggeplads skulle starte op den 16. august 2021, og at der skulle gennemføres en samlet aflevering for arbejderne den 29. april 2022. Tidsplanen var fastlagt under hensyn til, at **Bygherre** skulle afholde koncert i **bygningen** den XXXX. **Entreprenør** udarbejdede efterfølgende en arbejdstidsplan af 15. juli 2021, som begge parter godkendte, og som arbejderne skulle udføres i henhold til.

Bygherre og **Entreprenør** indgik herefter den 27. oktober 2021 en hovedentreprisekontrakt vedrørende nyetablering af *bygning*, med tilhørende to restauranter, kontorlokaler, kælder samt udførelse af jordarbejder i forbindelse med omlægning af en sø og et å-forløb foruden opførelse af sekundære bygninger og toiletbygninger med tilhørende bar uden for *bygningen* på *pladsen* samt opbygning af *græsplæne* foran scenen.

Det fremgår af hovedentreprisekontrakten indledningsvis, at projektet gennemføres på partneringlignende vilkår (Open Book) og herefter anføres bl.a.:

” ...

3. Samarbejde og koordinering

3.1 Arbejdet skal udføres i tæt samarbejde mellem Bygherren, Hovedentreprenøren og Bygherrens rådgivere **Ingeniørfirmaet** og **Arkitektfirmaet**...

3.2 Hovedentreprenøren har ret og pligt til at fremkomme med alternative løsninger til udbudsmaterialet i det omfang Hovedentreprenøren ser mulighed herfor og at dette i øvrigt ikke bringer tidsplanen eller kvaliteten af arbejdet eller funktionaliteten af samme i fare...

5. Aftalegrundlaget

5.1 Samtlige arbejder og leverancer skal udføres i overensstemmelse med og i henhold til:

1. Denne kontrakt.
2. Projektmateriale jf. tegningsliste ARK og ING af 01.10.2021
3. Entreprenørens tilbud af 21.10.2021, herunder også UE tilbud

5.2 I tilfælde af uoverensstemmelser er dokumenterne gældende i den ovenfor anførte rækkefølge. I tilfælde af uoverensstemmelser mellem på den ene side tegninger og på den anden side beskrivelser og/eller beregninger skal den mest omfattende løsning være indeholdt...

...

6. Entreprisens start og færdiggørelse

6.1 Entreprisen påbegyndes den 02.08.2021 under forudsætning af, at rådgiverne i overensstemmelse med den mellem parterne aftalte tidsplan til Hovedentreprenøren har afleveret det nødvendige projektmateriale for påbegyndelse af arbejderne, og aflevering sker forskudt således, at projektet afleveres senest den 1. maj 2022 så bygherren har tid til test af lydanlæg og lignende. Bygningen og areal har første prioritet og er dagbodgivende fra 1. maj 2022. Øvrige områder iht. prioriteret liste herunder, som i udgangspunktet også afleveres den 1. maj 2022, men den endelige aflevering af punkterne 2-5 aftales endeligt den 15. marts 2022, disse punkter er dagbodgivende fra 1. juni 2022. ... 6.3 Det er af afgørende betydning, at projektet er klar til den 1. maj 2022, hvor der er arrangementer planlagt til foretagelse på scenebygningen... ...

6.5 Entreprenøren forpligter sig til at yde en ekstraordinær, men rimelig indsats for at sikre projektet afleveres iht. pkt. 6.1, herunder evt. overarbejde o.lign. ...

...

8. Entreprisesummen

...

8.2 Hovedentreprenørens tilbud udgør 64.700.000 kr. ex Moms

Bygherrens afsatte udgifter, herunder rådgivere,

Inventar og uforudsete udgifter udgør 14.300.000 kr. ex Moms

Prisen er aftalt fast med udgangspunkt i samleliste priser fra EP af dags dato 25/10 2021.

Opstår der problematikker omkring ting, der er faldet mellem to stole, skal disse så vidt det overhovedet er muligt udlignes prisneutralt via samarbejde mellem entreprenør, bygherre og rådgivere.

Aftalen baseres på materialet af 1/10 2021. De ved aftalens underskrivelse tilbudte løsninger fra de enkelte entreprenører, der er indregnet i prisen af 25/10 2021, men ikke indregnet pr. 1/10, accepteres såfremt disse overholder gældende love og regler. Dette er en forudsætning for overholdelse af prisen.

Det er alene ønsker fra bygherreommere/mindre ydelser, der kan ændre prisen.

...

9. Ændrings-/Ekstraarbejder

9.1 Såfremt der opstår behov forudførelse af uforudsete nødvendige ekstraarbejder, eller der efter Bygherrensanmodning skal udføres ændrings- eller ekstraarbejder, er Hovedentreprenøren inden 5 arbejdsdage fra behovet konstateres, forpligtet til at udarbejde en skriftlig redegørelse for konsekvenserne af ændringen, herunder tidsmæssig, samt en prisberegning indeholdende såvel de mer- som mindreydelser, som ændringen måtte medføre.

Denne beskrivelse skal accepteres skriftligt af Bygherren inden ekstraarbejdernes påbegyndelse. Er beskrivelsen ikke skriftligt accepteret af Bygherren, er Hovedentreprenøren afskåret fra at kræve betaling for ekstraarbejder, der bestrides af Bygherren.

...

9.3 Ekstraarbejder udføres på samme vis som hovedarbejder i Open Book med dokumenterede priser på disse ekstraarbejders udførelse med nødvendige materialer, underentreprenørarbejder og personale omkostninger med tillæg af 5+5% i hovedentreprisetillæg. Dog hvis det blot er videre fakturering, så tillægges der 0%.

9.4 Opstår der efter arbejders igangsættelser mindreydelser efter at disse er aftalt mellem parterne, skal Hovedentreprenøren sikre over for sine underentreprenører og leverandører, at afbestilling kan ske med fuldt fradrag for den allerede på daværende tidspunkt oplyste eller aftalte pris. Det samme gælder ved bestillinger hos Hovedentreprenøren for udførelse af egne arbejder. ...”

Som en del af aftalegrundlaget var vedlagt to bilag til hovedentreprisekontrakten henholdsvis dokumentfortegnelse af 27. august 2021, revideret den 1. oktober 2021 og **Entreprenørens** tilbud af 25. oktober 2021.

Det fremgik generelt af tilbudslisterne fra underentreprenørerne bl.a.:

”Generelt:

Arbejdet skal udføres sideløbende med og nøje koordineres med de øvrige arbejder. Omfang og materialer som angivet på tegninger og i beskrivelsen. Det påhviler den tilbudsgivende entreprenør at gennemgå det samlede projektmateriale forinden afgivelse af tilbud, således at de er bekendt med det samlede omfang af det påtænkte arbejde og at der således ikke i tilbudsteksten findes uklarheder, som kan føre til tillægskrav.

Grundlag:

Tegninger og beskrivelse kompletterer hinanden således, at om noget er i beskrivelsen, men ikke vist på tegningerne eller omvendt, er det inkluderet i entreprisen. I tilbuddet skal endvidere medregnes samtlige udgifter til arbejds løn, materialer og hjælpemidler, der er nødvendige for arbejdernes fulde færdiggørelse i 1. klasses håndværksmæssige kvaliteter, herunder bi-ydelser som traditionelt er henhørende under den fuldstændige færdiggørelse af arbejdet.

Punkterne på tilbudslisten refererer til punkter i arbejdsbeskrivelsen af samme navn. Under disse punkter i arbejdsbeskrivelsen forefindes den fulde ordlyd af indholdet af hvert enkelt punkt som entreprenøren skal prissætte”.

Som følge af mange ændringer i projektet blev arbejdet forsinket, og parterne indgik aftale om, at arbejdet skulle koncentrere sig om færdiggørelse af **bygningen** og tilknyttede faciliteter for afholdelse af X, mens øvrige bygningsdele, herunder restauranter og kontorfaciliteter kunne afleveres senere.

Entreprenøren afleverede **bygningen**, toiletbygningerne, barer, kælder, plæneområde og øvrige nødvendige faciliteter til XXXX den 6. maj 2022 som aftalt. Arbejdet med at færdiggøre kontorer og restauranter fortsatte herefter. Der blev indkaldt til leveringsforretning den 5. juli 2022, men forretningen blev aflyst, og der blev ikke afholdt afleveringsforretning.

Der er mellem parterne uenighed om, hvorvidt parterne har fraveget den sædvanlige praksis med løbende udstedelse af aftalesedler, der sendes til bygherrens eller bygherrens repræsentanters underskrift, og hvorvidt man i stedet opererede med en ”plus/minus-liste”, hvor fradrag og tillæg løbende blev skrevet på listen og fremsendt til rådgi-verne til orientering og godkendelse. Der er endvidere uenighed om, hvorvidt **Bygherren** har godkendt posteringerne på listen.

Entreprenøren foretog den 28. oktober 2022 fakturering af ”plus/minus-listen”, der danner grundlag for **Entreprenørens** opgørelse af krav på betaling for et stort antal ekstraarbejder.

Sagen drejer sig primært om **Entreprenørens** krav på betaling for disse ekstraarbejder.

Herudover angår sagen spørgsmål om mangler ved de afleverede arbejder, hvor **Bygherre** har reklameret over to forhold.

Der er afholdt syn og skøn vedrørende mangelsspørgsmålet.

Ekstraarbejderne har under sagen for størstedelens vedkommende været fuldt ud be-stridit af **Bygherre** og for et mindre antal ekstraarbejders vedkommende været delvist bestridit. For at sikre en effektiv og fokuseret hovedforhandling har parterne aftalt at begrænse denne til de 10 største fuldt ud bestridte krav, to delvist bestridte krav samt **Bygherres** modkrav. Det er endvidere aftalt, at resultatet af prøvelsen af de enkelte af disse krav af voldgiftsretten skal indsættes i et af parterne i fællesskab udfærdiget regneark, der vil udvise det endelige beløbsmæssige resultat, som skal indgå i voldgiftsrettens konklusion.

Parterne har endvidere skriftligt redegjort for, hvorledes forrentning skal ske ud fra resultatet af den nævnte prøvelse af de enkelte krav.

4. Procedure

Der henvises til parternes påstandsdokumenter. Parterne har under hovedforhandlin-gen i det væsentligste gentaget de anbringender, der fremgår af påstandsdokumenterne.

5. Voldgiftsrettens bemærkninger og resultat

5.1 Indledning

Voldgiftsretten lægger i overensstemmelse med hovedentreprisekontraktens ordlyd til grund, at projektet mellem **Entreprenøren** og **Bygherre** blev gennemført på partnering- lignende vilkår (Open Book), og at samtlige arbejder og leverancer skulle udføres i

overensstemmelse med og i henhold til bl.a. **Entreprenørens** tilbud, herunder også underentreprenørers tilbud, der specifikt nævnes i hovedentreprisekontrakten. Voldgiftsretten finder således, at der ikke var tale om en sædvanlig hovedentreprise.

Denne forståelse støttes af den omstændighed, at parterne og disses repræsentanter under hovedforhandlingen i alt væsentligt samstemmende har forklaret, at **Bygherre** og **Bygherres** rådgivere, **Arkitekt** og **Ingenørfirmaet**, havde fuld indsigt i de tilbud, der blev afgivet af underentreprenørerne, ligesom bygherre og dennes rådgivere deltog i og selv afholdt møder med en lang række af underentreprenørerne i forbindelse med entreprisens opstart. **Entreprenøren** beregnede sig heller ikke hovedentreprenør-fee til dækning af eventuelle leverancemangler mellem de beskrevne underentreprenørydelser, men afgav blot tilbud på grundlag af en sammentælling af underentreprenørernes tilbud.

Voldgiftsretten lægger efter det under sagen oplyste til grund, at baggrunden for den af parterne valgte entreprisekontraktsform var en meget stram tidsplan, idet det var helt afgørende for **Bygherre**, at der kunne afholdes *X* på den *bygning*, der skulle opføres, allerede i starten af maj 2022. Det lægges endvidere til grund, at den meget korte periode, der var til rådighed for entreprenørens gennemførelse af projektet, prægede projektets gennemførelse, herunder i form af mange ændringer og projektafkłringer undervejs.

Voldgiftsretten finder, at der ved bedømmelsen af sagens hovedspørgsmål om **Entreprenørens** adgang til at kræve betaling for ekstraarbejder, der ikke var indeholdt underentreprenørernes tilbud, bør tages afgørende hensyn til hovedentreprisens karakter, herunder at projektet mellem **Entreprenøren** og **Bygherre** blev gennemført på partneringlignende vilkår (Open Book), og hvorefter **Bygherre** og **Bygherres** rådgivere havde fuld indsigt i underentreprenørernes tilbud og adgang til at drøfte tilbuddene med underentreprenørerne. Voldgiftsretten finder helt generelt, at **Entreprenøren** som entreprenør ikke havde selvstændig mulighed for tilrettelæggelse af snitfladerne mellem underentreprenørerne. **Bygherre** kunne således som bygherre ikke under henvisning hertil kræve, at **Entreprenøren** skulle afholde udgifter til entreprisearbejder, som efter **Bygherres** opfattelse måtte mangle i underentreprenørernes tilbud eller ydelser.

På baggrund af den beskrevne forståelse af kontrakten kan der ikke lægges vægt på bestemmelser i kontrakten, der må anses for uforenelige hermed, bl.a. pkt. 5.2 om dokumenters prioriterede rækkefølge eller krav om den mest omfattende løsning.

Af samme grund kan der ikke lægges vægt på bl.a. standardbestemmelserne i tilbuds-listerne fra underentreprenørerne, hvorefter tegninger og beskrivelse kompletterer hinanden således, at om noget er i beskrivelsen, men ikke vist på tegningerne eller omvendt, er det inkluderet i entreprisen.

For så vidt angår spørgsmålet om **Entreprenørens** adgang til at kræve betaling for ekstraarbejder, selv om ”plus/minus-listen” efter det oplyste først blev faktureret i oktober 2022, og selv om **Entreprenøren** ikke udfærdigede aftalesedler vedrørende ekstraarbejder, finder voldgiftsretten, at kravene på betaling for ekstraarbejder ikke kan anses for at være prækluderede, således at **Entreprenøren** er afskåret fra at rejse kravene, men at tidspunktet for fakturering alene har betydning for **Entreprenørens** bevisbyrde for kravenes berettigelse.

5.2 De enkelte fuldt ud bestridte positioner

Voldgiftsretten bemærker herefter vedrørende de enkelte positioner, der behandles under sagen og som er fuldt ud bestridt af indklagede:

Pos. 6 – Byggeplads: bundopbygning under materialeoplag – 243.051 kr. ekskl. moms

Position 6 angår **Entreprenørens** krav på betaling af ekstraomkostninger i forbindelse med etablering og indretning af byggepladsen.

Det fremgår af tilbuddene på VVS-arbejder vedrørende nye bygninger i X fra **VVS-firmaet til Entreprenøren** udtrykkeligt, at byggevand ikke er indeholdt i tilbuddene.

Efter det ovenfor under indledningen i pkt. 5.1 anførte finder voldgiftsretten, at **Bygherre- og Bygherres** rådgivere vidste eller burde vide, at tilbuddene fra **VVS’eren** ikke indeholdt byggevand, og at denne ydelse således ikke var en del af **Entreprenørens** ydelse. Herefter, og da voldgiftsretten lægger til grund, at udgiften til byggevand var foranlediget af **Bygherres** forhold, skal **Bygherre** betale faktura af 1. december 2021 fra **VVS’eren** vedrørende etablering af byggevand på 66.409,58 kr. ekskl. moms.

Voldgiftsretten lægger til grund, at **Entreprenøren** som hovedentreprenør selv valgte byggepladsen og indrettede denne. Herefter, og da **Entreprenørens** tilbud til **Bygherre** ikke indeholdt forbehold, der kan føre til en anden vurdering, findes **Entreprenøren** selv at skulle afholde øvrige omkostninger til etablering og indretning af byggepladsen.

Der kan derfor alene gives **Entreprenøren** medhold i et krav på 66.409,58 kr. ekskl. moms under position 6.

Pos. 29 – meromkostning industribeton, vægge og I-søjler – 650.000 kr. ekskl. moms

Position 29 angår **Entreprenørens** krav på betaling af meromkostninger i forbindelse med leverede mængder beton, som oversteg de mængder, der lå til grund for tilbuddet.

Betonfirmaet afgav den 31. maj 2021 tilbud på beton på grundlag af de skitser til projektet, der forelå på dette tidspunkt. **Betonfirmaet** sendte den 8. juni 2021 ordrebekræftelse, som i alt væsentligt blev godkendt af **Ingenørfirmaet** og **Bygherre** den 10. juni 2021.

Voldgiftsretten lægger efter det oplyste, herunder det af **IBF1** fra **Betonfirmaet** for voldgiftsretten forklarede, til grund, at det som følge af en produktionstid på 6 måneder var nødvendigt tidligt at afsætte tid i kalenderen for at betonelementerne kunne leveres rettidigt, og at **Betonfirmaet**' projektering først kunne ske, når der forelå et færdigt hovedprojekt.

Det er ubestridt af **Bygherre**, at der er leveret det af **Betonfirmaet** fakturerede.

Voldgiftsretten lægger efter **IBF1's** forklaring til grund, at det var helt sædvanligt, at der skete efterfølgende regulering af kravet som i denne sag. Det bemærkes endvidere, at stigning på 650.000 kr. ekskl. moms udgjorde omkring 12 % af den samlede betonentreprisesum.

Efter det ovenfor under indledningen i pkt. 5.1 anførte finder voldgiftsretten det ubetænkeligt at lægge til grund, at **Bygherre** og dens rådgivere vidste, at produktionen hos **Betonfirmaet** var igangsat på grundlag af det meget ufuldstændige projektmateriale i maj 2021. Ligeledes under henvisning til det under indledningen i pkt. 5.1 anførte – og da **Entreprenøren** eller **Betonfirmaet** ikke findes at have påtaget sig en mængderisiko – gives **Entreprenøren** medhold i kravet under position 29.

Pos. 33 – Isolering og tagpap på x-gulv – 307.869 kr. ekskl. moms

Position 33 angår **Entreprenørens** krav på betaling for ekstraarbejder i forbindelse med udførelsen af isolering og tagpap på scenegulvet i scenebygningen.

Det fremgår af tilbud af 16. april 2021 fra underentreprenøren **Tagfirma1** og af tilbud af 20. oktober 2021 fra underentreprenøren **Tagfirma2**, at ingen af tilbuddene indeholder arbejder vedrørende isolering og tagpap på gulvet. **TAF1** fra **Tagfirma1** og **TAG1** fra **Tagfirma2** har for voldgiftsretten begge forklaret, at de ikke var klar over, at der var et gulv, der skulle isolering og tagpap på, og at de ikke har set et snit af kanten med angivelse af isolering og tagpap. **MUF1** fra **Murerfirmaet** har for voldgiftsretten forklaret, at han ikke havde med tagpap og isolering at gøre, idet dette var hos taglæggeren, og at han ikke har modtaget oplysninger om andet.

Efter det ovenfor under indledningen i pkt. 5.1 anførte finder voldgiftsretten, at **Bygherren** og bygherrens rådgivere vidste eller burde vide, at tilbuddene på tagdækning ikke

indeholdt isolering og tagpap på gulvet, og at denne ydelse således ikke var en del af **Entreprenørens** ydelse.

Bygherrens henvisning til, at det fremgik af projekt materialet – herunder et snit af kanten med angivelse af isolering og pap – at isolering og tagpap på gulvet var en del af tagentreprisen, findes ikke at kunne føre til en anden vurdering. Projekt materialet findes således ikke at have haft den fornødne klarhed og entydighed. Voldgiftsretten bemærker også, at tilbudslisten heller ikke indeholder et punkt vedrørende isolering og tagpap på gulv. **Bygherrens** henvisning til, at **Entreprenøren** havde ansvaret for tilrettelæggelse af snitfladerne mellem underentreprenørerne, findes – som følge af det i indledningen anførte om entreprisens karakter – heller ikke at kunne føre til et andet resultat.

På denne baggrund gives **Entreprenøren** medhold i kravet under position 33.

*Pos. 100 – Forstærkning af indvendige ståltrapper – 226.320 kr. ekskl. moms
og pos. 193 – tillæg for beregninger af trapper og gelænder – 103.040 kr. ekskl. moms*

Position 193 vedrører omkostninger forbundet med udarbejdelse af beregninger og tegninger til trapper og gelænder. Omkostningen var ikke indeholdt i tilbuddet fra underentreprenøren **Stålfirma1**, der leverede stålentreprisen, hvorefter **Stålfirmaet** fik dette arbejde udført af **Stålfirma2**. Position 100 vedrører omkostninger forbundet med, at **Stålfirma1** måtte forstærke de indvendige trapper i vange og reposer, da de oprindeligt projekterede trapper ikke havde tilstrækkelig styrke til at kunne opfylde brandkravene.

Stålfirma1 havde i de tilbud, der forelå forud for det endelige tilbud af 7.

oktober 2021, udtrykkeligt fraskrevet sig pligten til at foretage projektering. **STF1** fra **Stålfirma1** har for voldgiftsretten forklaret, at han den 7.

oktober 2021 lidt mod sin vilje blev bedt om tillige at indsætte sine priser i en tilbudsliste. Her indsatte han ikke forbeholdet, fordi det havde været oppe flere gange, at han ikke havde beregninger med i sine tilbud, hvorfor dette efter hans opfattelse måtte stå alle klart. Han fandt det derfor unødvendigt at gentage forbeholdet, navnlig fordi priserne i det endelige tilbud af 7. oktober 2021 var uændrede, hvorfor forbeholdet måtte være umisforståeligt.

Voldgiftsretten lægger herefter til grund, at **Stålfirma 1's** endelige tilbud af 7.

oktober 2021 ikke indeholdt projektering.

Efter det ovenfor anførte, under indledningen i pkt. 5.1, finder voldgiftsretten, at **Bygherren** og bygherrens rådgivere vidste eller burde vide, at tilbuddet af 7. oktober 2021 ikke indeholdt projektering, og at denne ydelse således ikke var en del af entreprenørens ydelse. Derfor skulle projekteringen varetages af bygherrens egne rådgivere.

På denne baggrund gives **Entreprenøren** medhold i kravene under position 100 og 193.

Pos. 104 – Forceringskrav for ekstra bemanning – 195.355 kr. ekskl. moms

Position 104 vedrører omkostninger forbundet med opgaver, der efter **Entreprenørens** opfattelse havde karakter af forcering nødvendiggjort af forsinkelser på grund af mange ændringer i projektet.

Entreprenøren har til støtte for det fremsatte krav bl.a. fremlagt en række fakturaer fra **Byggeservicefirma**, hvilke fakturaer i henhold til bilag til fakturaerne angik drift af byggeplads, afforskalling m.v. på hverdage og i weekender. **ENF2** har herom for voldgiftsretten forklaret, at det som følge af de mange ekstraarbejder var nødvendigt at hyre ikke håndværksuddannede folk ind for at kunne overholde deadline for projektet. **ENF3** styrede, hvad der kunne anses som ekstraarbejder, og beløbet på 195.355 kr. ekskl. moms vedrørte med sikkerhed kun ekstraarbejder.

Voldgiftsretten finder, at **Entreprenøren** ikke ved de foreliggende oplysninger har dokumenteret, at de arbejder, der under position 104 kræves betaling for, ligger på en kritisk linje i tidsplanen. Voldgiftsretten bemærker herved bl.a., at **Bygherren** på tidspunktet for arbejdernes udførelse ikke havde varslet dagbøder.

Voldgiftsretten finder herudover, at det af **Entreprenøren** opgjorte krav er uspecificeret på en sådan måde, at det ikke fremstår klart, hvordan kravet er gjort op.

Der kan derfor ikke gives **Entreprenøren** medhold i kravet under position 104.

Pos. 43 – Bortkørsel af jord – 244.633 kr. ekskl. moms og pos. 202 – levering af ekstra muld – 100.327 kr. ekskl. moms

Position 43 vedrører omkostninger forbundet med håndtering af jord, mens position 202 vedrører omkostninger forbundet med tilkørsel af ekstra muld.

Det fremgår af tilbuddet fra underentreprenøren **Jordfirma**, at der var forudsat såkaldt ”jordbalance” i projektet, således at den muldjord, der blev skrabet af, kunne oplagres på **Bygherres** grund og herefter genindbygges ved retablering af plænerne.

Det er for voldgiftsretten forklaret af **Arkitektfirma**, han drøftede jordbalance med **Jordfirma** for at spare bortkørsel af jord, og at han oplyste **Jordfirma** om volumen af det eksisterende og nye terræn, hvorefter **Jordfirma** selv konkluderede, at der var jordbalance. Det er for voldgiftsretten forklaret af **Bygherre**, at han på et tidspunkt blev spurgt af **Jordfirma**, om de måtte

aflæsse jord på **Bygherres** *X*, hvilket han afviste. Der foreligger ikke oplysninger om, at **Bygherre** anviste anden oplagsplads.

Voldgiftsretten finder herefter, at **Bygherre** eller bygherres rådgivere vidste eller burde vide, at det var en forudsætning for **Jordfirmas** tilbud, at der var jordbalance i projektet, ligesom det lægges til grund, at **Bygherre** ikke ønskede jord oplagret i *X*.

På denne baggrund og henset til det ovenfor under indledningen i pkt. 5.1 anførte gives **Entreprenøren** medhold kravene under position 43 og 202.

Pos. 181 – Isolering af sidevægge ved scenen – 178.940 kr. ekskl. moms

Position 181 vedrører ekstra omkostninger forbundet med, at væggene mellem *x* og *x* skulle udføres som ydervægge. Væggene blev af underentreprenøren **Murerfirma** ændret til en ydervægløsning med udførelse af 233m² isolering, hvilket medførte ekstraomkostninger på 178.940 kr. ekskl. moms.

Voldgiftsretten lægger efter det oplyste til grund, at **Murerfirmaet** og **Entreprenøren** ikke ud fra projekt materialet – herunder hverken af tegninger med signaturforklaringer eller rumskemaer – kunne udlede, at der skulle isoleres med 220 mm ind mod scenen. Voldgiftsretten finder derimod, at det fremgår af plantegningerne, at væggen i udbudsmaterialet fremstod som en indervæg og angivet med 45 mm isolering og troldekt. **MUF1** har for voldgiftsretten i overensstemmelse hermed forklaret, at der ikke i projekt materialet var nogen beskrivelse af, at der skulle isoleres med 220 mm ind mod *x*, og at han ikke ud fra tegninger og tilbudsliste kunne udlede dette, hvorfor hans tilbud ikke omfattede den dyrere løsning.

På denne baggrund, og efter det ovenfor under indledningen i pkt. 5.1 anførte finder voldgiftsnævnet, at **Bygherre** og bygherrens rådgivere vidste eller burde vide, at det afgivne tilbud ikke indeholdt isolering af sidevægge ved scenen, og at denne ydelse således ikke var en del af **Entreprenørens** ydelse.

På denne baggrund gives **Entreprenøren** medhold i kravet under position 181.

Pos. 187 – Ekstra udgifter til drift af byggeplads – 1.482.192,50 kr.

Position 187 vedrører ekstraomkostninger forbundet med drift af byggepladsen som følge af bl.a. projektændringer i løbet af byggeperioden.

Voldgiftsretten lægger efter sagens oplysninger til grund, at flytning af skurbyen skyldtes **Bygherres** forhold, og at **Entreprenør** herefter har krav på betaling af underposter, der vedrører denne flytning, hvilke poster efter en samlet vurdering må anses

for dokumenteret. **Entreprenøren** har herefter krav på betaling af posterne Flytning af skurby internt, 13.699,40 kr., El og VVS for flytning af skurby estimeret, 12.000 kr., Levering, etablering samt leje af slamtank for flyttet skurby, 7.516,99 kr., Tømning af slamtank hos **Kloakservice**, 35.517,46 kr., og **Byggeservice** februar, 22.790 kr.

Voldgiftsretten lægger endvidere til grund, at underposten Ekstra Hoffmanklodser, 312.800 kr. var nødvendig som følge af myndighedskrav. Da udgiften endvidere efter en samlet vurdering må anses for dokumenteret, har **Entreprenøren** derfor krav på betaling heraf.

Entreprenøren findes derimod selv at skulle afholde øvrige omkostninger til drift af byggepladsen under denne position. Voldgiftsretten har herved navnlig lagt vægt på, at de retlige betingelser for forcering som anført ovenfor under position 104 ikke er opfyldt, og at kravet, der er fremsat på et meget sent tidspunkt over for **Bygherre**, i øvrigt ikke kan anses for dokumenteret.

Der kan derfor alene gives **Entreprenøren** medhold i et krav på 404.323,85 kr. ekskl. moms under position 187.

5.3 De enkelte delvist bestridte positioner

Voldgiftsretten bemærker vedrørende de enkelte positioner, der behandles under sagen og som er delvist bestridt af indklagede:

Pos. 68 – tillægspis på el-tavler – 104.000 kr. ekskl. moms

Position 68 vedrører ekstra omkostninger forbundet med el-tavler.

Bygherre har anerkendt, at der er udført ekstraarbejde, men har bestridt den beløbsmæssige opgørelse. **Bygherre** har anerkendt 50.000 kr. ekskl. moms, således at uenigheden drejer sig om 54.000 kr. ekskl. moms.

ELF1 fra **Elfirma** har i en mail af 1. marts 2022 til **ENF2**

o.a. fremsendt en specificeret redegørelse for, hvorledes det samlede tillæg på 104.000 kr. ekskl. moms for leverance af eltavler er fremkommet, og **ELF1** har for voldgiftsretten i overensstemmelse hermed forklaret uddybende om, hvorledes bl.a. projektændringer og tidspres medførte en prisforhøjelse.

Da **Bygherre** ikke ved forklaringen fra **Ingeniørfirmaet** eller på anden vis – herunder ved de indsigelser, der er formuleret i e-mail af 7. november 2022 fra X – kan anses for at have løftet bevisbyrden for, at den krævede tillægspis var åbenbart ubillig, gives **Entreprenøren** medhold i kravet under position 68.

Pos. 178 – tillæg for indvendige døre i RAL7016 og 9020 samt egetræsdøre – 48.875 kr. ekskl. moms

Position 178 vedrører ekstra omkostninger forbundet med ændringer af de indvendige døre, som blev ændret fra standard RAL til specialfarver og i flere tilfælde tillige ændret i udførelse og materialevalg.

Bygherre har anerkendt, at der er udført ekstraarbejde, men har bestridt den beløbsmæssige opgørelse. **Bygherre** har anerkendt 10.000 kr. ekskl. moms, således at uenigheden drejer sig om 38.875 kr. ekskl. moms.

MUF1 fra **Murerfirmaet** har i en udateret opgørelse over ekstra tømrerarbejder opgjort et tillæg for indvendige døre i RAL 7016 og 9020 samt egetræsdøre med tillægspriser fordelt på de to grupper. Han har endvidere for voldgiftsretten i overensstemmelse hermed forklaret uddybende om, hvorledes bl.a. projektændringer medførte den anførte prisforhøjelse.

Da **Bygherre** ikke ved forklaringen fra **Arkitektfirma**– hvorefter der efter han beregninger på grundlag af dørskemaer var tale om prisneutrale ændringer – eller på anden vis kan anses for at have løftet bevisbyrden for, at den krævede tillægspris var åbenbart ubillig, gives **Entreprenøren** medhold i kravet under position 178.

5.4 Mangler

Græsplænen ved publikumspladsen

Bygherre har reklameret over, at x efter **Bygherres** opfattelse var etableret fejlagtigt, hvilket medførte, at græsplænen var våd, samt at græsset på store flader var dødt.

Bygherre krævede forholdene udbedret straks og senest inden udløb af 1. kvartal 2022 af hensyn til **Bygherres** åbning samt brug af faciliteter, herunder x og græsplæne foran x.

Som følge af uenighed om, hvorvidt der forelå mangler samt omfanget heraf og ansvaret herfor, indleverede **Bygherre** den 10. januar 2023 en hastebegæring om syn og skøn i henhold til AB 18 § 66 med henblik på at kunne dokumentere **Bygherres** eventuelle tilbagesøgningskrav mod **Entreprenøren**.

Entreprenøren afviste at have handlet ansvarspådragende og krævede derfor forudbetaling på 1.040.764 kr. ekskl. moms for udbedring af manglerne. **Bygherre** betalte

under protest og med tilbagesøgningsforbehold faktura 14844 af 21. januar 2023 på dette beløb, hvorefter **Entreprenøren** udbedrede forholdene.

Det fremgår af udbudsmaterialet af 27. august 2021 vedrørende jordentreprisen under pkt. 4.3.2, at "Ved afrigning af byggepladsen fjernes mekanisk stabilt grus, og der indbygges råjord til fremtidig kote for råjorden i områder, der i fremtiden ikke skal være befæstede". Det fremgår af skønserklæringen, som vedstået af **Skønsmand** under afhjemlingen for voldgiftsretten, at dette krav ikke ses at være helt eller delvist opfyldt, ligesom arbejderne ikke er udført som projekteret. **ENF3** har for voldgiftsretten forklaret, at stabilgrus og knust beton, der var udlagt til brug for byggepladsen, kun delvist var gravet væk.

Voldgiftsretten finder på denne baggrund, at der foreligger en mangel vedrørende dette forhold, som **Bygherre** kan rejse krav på grundlag af.

Faktura nr. 14844 af 27. januar 2023 fra **Entreprenøren** indeholder en post "Græsarealer" på 721.796 kr. ekskl. moms. Fakturaen er specificeret i sagens bilag K, et tilbud fra **Entreprenøren** af 16. december 2022. Denne specifikation indeholder bl.a. to poster, Etablering af ekstra dræn iht. planskitse, 42.586 kr. ekskl. moms, samt Etablering af ekstra drænkasse iht. planskitse, 16.150 kr. ekskl. moms. Voldgiftsretten lægger efter sagens oplysninger til grund, at disse to poster ikke vedrørte udbedring af manglen. Det samlede beløb vedrørende udbedring af manglen under "Græsarealer" i faktura nr. 14844 af 27. januar 2023 findes herefter at udgøre 663.060 kr. ekskl. moms.

Bygherre har herefter et mangelskrav vedrørende græsplænen ved publikumspladsen på 663.060 kr. ekskl. moms.

Utætte tomrør

Bygherre har reklameret over, at der trængte vand ind i kælderen via de mange trækrør, der forsyner alle barer/salgsteder i området med drikkevarer, internetforbindelse, strøm, vand m.m., hvilket skyldtes, at trækrørene ikke var vandtætte.

For så vidt angår problemet med vandindtrængning etablerede **Entreprenøren** en løsning i form af pumpebrønde, som holder vandstanden nede og dermed forhindrer en del af vandet i at trænge ind i nogle af tomrørene. Andre tomrør er fortsat vandledende, og vandet, der kommer ind i kælderen, bliver ledt væk til afløb, der nu er installeret inde i kælderen. Udbedringsmetoden er foreslået af **Entreprenøren** og accepteret af **Bygherre**.

Voldgiftsretten lægger til grund, at tomrørene er udført i overensstemmelse med projekt materialet, som ikke stillede krav om vandtætte rør. Det fremgår endvidere af skønserklæringen, at det er sædvanligt at anvende ikke-vandtætte rør, når andet ikke

er foreskrevet. **Skønsmanden** har tillige under afhjemlingen for voldgifts- retten forklaret, at denne løsning er helt sædvanlig.

ENF3 har for voldgiftsretten forklaret, at renderne ved udgravningen til rørene var tørre. **Entreprenøren** findes således ikke at have haft særlig anledning til over for bygherren at påpege eventuelle problemer ved udførelse af entreprisen i overensstemmelse med det i projektmaterialet beskrevne.

Voldgiftsretten finder derfor ikke, at der foreligger en mangel vedrørende dette forhold, som **Bygherre** kan rejse krav på grundlag af.

Erstatning for nedsat levetid på drikkerør

Bygherre har gjort gældende, at **Entreprenøren** ved etableringen af tomrørene var ansvarlig for materialevalget, og at ikke vandtætte tomrør er et uegnet materiale. Det er anført, at omkostningerne forbundet med levering af nye slanger til drikkevarer til tomrørene vil være på 1.300.000 kr. ekskl. moms i henhold til en oplysning fra **Ølfirma**, og dette beløb til udskiftning som følge af nedsat levetid er gjort gældende til kompensation i **Entreprenørens** krav.

Voldgiftsretten finder, at **Bygherre** efter det oplyste, herunder *xs* forklaring, ikke har godtgjort, at der foreligger en mangel.

5.5 Fradrag

I **Entreprenørens** opgørelse af krav på betaling for ekstraarbejder i henhold til plus/minus-listen er medtaget 4 positioner, der angår besparelse. **Bygherre** er uenig i opgørelsen af disse poster, der efter **Bygherrens** opfattelse bør opgøres til større beløb end medtaget og derfor bør give større fradrag.

Position 10, besparelse for at flytte sprosse i facadepartier, er medtaget med et fradrag på 35.000 kr. **Bygherre** har opgjort fradraget til 60.000 kr.

Position 18, fibergips over lofter i møderum, er medtaget med et fradrag på 30.000 kr. **Bygherre** har opgjort fradraget til 45.000 kr.

Position 83, 12 stk. Ø 315 springvandsbrønde, er medtaget med et fradrag på 33.000 kr. **Bygherre** har opgjort fradraget til 75.000 kr.

Position 190, træk/trykstænger/vindkryds, er medtaget med et fradrag på 35.000 kr. **Bygherre** har opgjort fradraget til 210.000 kr.

Entreprenøren har således samlet opgjort fradragene til 133.000, mens **Bygherre** har opgjort fradragene til 390.000 kr. Uenigheden drejer sig således om 257.000 kr. ekskl. moms.

ENF3 har for voldgiftsretten forklaret, at fradragene er opgjort af underentreprenørerne, der har meddelt fradragene til **Entreprenøren**, der blot har modtaget tallene. **Arkitektfirmaet** har forklaret, at de selv har foretaget beregninger af fradragene ud fra de foreliggende oplysninger om mængder m.v.

Voldgiftsretten bemærker, at der for så vidt angår fradragene – om opgørelsen af hvilke der foreligger meget få oplysninger – er tale en situation, hvor **Bygherren** har rejst krav mod **Entreprenøren**. Bevisusikkerheden om kravenes størrelse findes på denne baggrund at måtte komme **Bygherren** til skade.

Bygherren kan derfor ikke rejse krav på grundlag af de omhandlede fradrag.

5.6. Opgørelse i henhold til parternes regnemodel

Resultatet af prøvelsen af de enkelte under hovedforhandlingen behandlede krav er af voldgiftsretten indsat i det af parterne i fællesskab udfærdigede regneark herunder:

Krav til mundtlig forhandling i voldgiftsretten	DKK x moms	Medhold
Pos 6	243.051,00 kr.	66.409,58 kr.
Pos 29	650.000,00 kr.	650.000,00 kr.
Pos 33	307.869,00 kr.	307.869,00 kr.
Pos 43	244.633,00 kr.	244.633,00 kr.
Pos 100	226.320,00 kr.	226.320,00 kr.
Pos 104	195.355,00 kr.	0,00 kr.
Pos 181	178.940,00 kr.	178.940,00 kr.
Pos 187	1.482.192,50 kr.	404.323,85 kr.
Pos 193	103.040,00 kr.	103.040,00 kr.
Pos 202	100.327,00 kr.	100.327,00 kr.
Omtvistede ekstrakrav til forhandling	3.731.727,50 kr.	2.281.862,43 kr.
Medholdsprocent	61%	
Samlede rejste ekstrakrav (inkl. anerkendte fradrag)	6.640.509,83 kr.	
Reduceret med anerkendte ekstrakrav (pos. 22 og 174)	1.267.376,00 kr.	
Reduceret med delvist anerkendte pos. 68, 80, 109, 110, 111, og 178	335.105,00 kr.	
Samlet sum af pos. som ikke behandles mundtligt reduceret med pos. 22, 174 og 68, 80, 109, 110, 111 og 178	1.306.301,33 kr.	
krav på øvrige fuldt ud omtvistede krav, jf. række 18, opgjort efter medholdsprocent (%)		798.772,13 kr.
Delvist anerkendte krav til forhandling i voldgiftsretten		
pos. 68	54.000,00 kr.	54.000,00 kr.
pos. 178	38.875,00 kr.	38.875,00 kr.
Omtvistet del af delvist anerkendte krav	92.875,00 kr.	92.875,00 kr.
Medholdsprocent for omtvistet del af delvist anerkendte krav	100%	
Omtvistet del af øvrige anerkendte pos. (80, 109, 110 og 111)	118.230,00 kr.	
Anerkendt del af delvist anerkendte krav (68, 80, 109, 110, 111 og 178)	335.105,00 kr.	
krav på delvist anerkendte krav (anerkendt del + tilkendt del af omtvistet del + række 27 opgjort efter medholdsprocent (%))		546.210,00 kr.
Øvrige krav		
Anerkendte ekstrakrav (pos. 22 og 174)		1.267.376,00 kr.
Tilbageholdt entreprisesum		1.325.736,25 kr.
Subtotal for krav		6.219.956,81 kr.
modkrav		
For meget betalt i henhold til forlig		-57.178,00 kr.
mangelskrav forhold 1 og 2 (mangler ved forplads)		-663.060,00 kr.
mangelskrav vedr. terrænregulering (anerkendt af PP)		-152.000,00 kr.
mangelskrav nedsat levetid af ølslanger		0,00 kr.
krav på fradrag udover de af PP anerkendte kr. 133.000 (ekstrakten s. 579)		0,00 kr.
Entrepriserfradrag Kibo Rulleporte, jf. Kravoversigt (+/- liste) - uafklarede krav - 21-10-2024		-152.112,00 kr.
Subtotal for modkrav		-1.024.350,00 kr.
Total ekskl. moms x renter		5.195.606,81 kr.
+ moms		1.298.901,70 kr.
Renter af delbetaling på kr. 3.020.820 fra 28.10.2022 til 07.05.2024		483.595,52 kr.
Total inklusive anerkendte renter		6.978.104,03 kr.

Som anført under punkt 3 skal forrentning endvidere ske ud fra parternes skriftlige redegørelse for, hvorledes resultatet af prøvelsen af de enkelte krav påvirker forrentningen.

Bygherren skal herefter til **Entreprenøren** betale 6.978.104,03 kr.

Beløbet skal tillægges sædvanlig procesrente af 797.631,91 kr.*⁽³⁾ fra den 31. august 2022 og af 5.666.944,63 kr.*⁽⁴⁾ fra den 28. oktober 2022.

5.7 Sagsomkostninger

Efter de nedlagte påstande, sagens forløb, omfang og udfald forholdes med sagens omkostninger som nedenfor bestemt. Voldgiftsretten finder, at **Bygherre**, der i det væsentligste har tabt sagen, skal betale sagsomkostninger til **Entreprenøren** i forhold til det tabte beløb. For så vidt angår syn og skøn har voldgiftsretten lagt vægt på, at parterne vedrørende de mangelskrav, som skønnet angik, hver især kan anses for at have fået medhold i et punkt.

Thi bestemmes:

Bygherre skal til **Entreprenøren** betale 6.978.104,03 kr. inkl. moms med tillæg af sædvanlig procesrente af 797.631,91 kr.*⁽⁵⁾ fra den 31. august 2022 og af 5.666.944,63 kr.*⁽⁶⁾ fra den 28. oktober 2022.

I sagsomkostninger skal **Bygherre** til **Entreprenøren** betale 300.000 kr.

Omkostningerne til syn og skøn afholdes af hver part med halvdelen.

De omkostninger, der har været forbundet med voldgiftsrettens behandling af sagen, betales af **Bygherren** efter opgørelse og påkrav fra Voldgiftsnævnet.

Kendelsen opfyldes inden 14 dage efter dens modtagelse.