



RETTEEN I RANDERS DOM

afsagt den 11. september 2026

Sag BS-16192/2021-RAN

Bygherre 1
(advokat Kristian Ley Krath)

og

Bygherre 2
(advokat Kristian Ley Krath)

mod

Murer
(advokat Jacob Fenger)

Denne afgørelse er truffet af dommer Joen Peter Scheff Sode.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, der er mangler ved det arbejde, som Murer
har udført for Bygherre 1 og
Bygherre 2 .

Bygherre 1 og Bygherre 2 har nedlagt føl-
gende påstande:

Murer skal betale kr. 103.750,00 til Bygherre 2 og Bygherre 1
med procesrente fra sagens anlæg.

Påstanden er opgjort sådan:

Udbedring af revnen i bagmuren ved injektion og efterpuds, jf. skønserklæring af 6. januar 2022.	1.500 kr.
Afstivning af ydervægge ved de 2 fjernede skillewægge med IPE 120, jf. skønserklæring af 6. januar 2022.	2.5000 Kr.
Statiske beregninger for stålbjælker og -søjler, jf. skønserklæring af 6. januar 2022.	10.000 kr.
Afslibning af grater, udspartling af indre huller støvning af større huller samt pudsning af lecablokke	15.000 kr.
Resterende murerarbejder som i henhold til tilbuddet fortsat mangler at blive udført	67.500 kr.

I alt 103.750 kr.

Murer og Tømrer skal in solidum betale kr. 34.071,89 kr til Bygherre 2 og Bygherre 1 med procesrente fra processkriftets indlevering.

Murer har nedlagt påstand om frifindelse.

Retten har modtaget sagen den 23. april 2021.

Sagen har været sambehandlet med BS-13770/2021-RAN.

Oplysningerne i sagen

Bygherre 1 og Bygherre 2 ejer huset beliggende i Randers. De ønskede at renovere huset og indgik i den forbindelse aftalen med Murer og Tømrer

I forbindelse med, at en repræsentant fra Køkkenfirmaet var på ejendommen for at måle op til et køkken, ophævede Bygherre 1 og Bygherre 2 samarbejdet med Tømrer og satte det øvrige arbejde på pause.

Herefter opstod uenighed mellem parterne om kvaliteten af det udførte arbejde og betaling herfor.

	Bygherre 1 og Bygherre 2	
udtog herefter stævning mod	Murer	og
Tømrer	udtog stævning mod Bygherre 1 og Bygherre 2.	

Sagerne har været samlet ved retten, og der har været afholdt fælles syn og skøn og supplerende syn og skøn.

Forklaringer

Tømrer har forklaret, at han er uddannet vicevært og har været tømmersiden 2017. Han drev Tømrerfirmaet . Firmaet er ikke længere aktivt, og han er i dag vicevært i Aarhus. Han havde en ansat i firmaet udover ham selv.

Han blev kontakt af Bygherre 2 og Bygherre 1 omkring sommerferien 2020. De skulle have lavet nye lofter, skillevægge og badeværelse. Da han først kom på ejendommen, var renoveringen ikke startet, og de boede i huset.

Han afgav et tilbud, som de accepterede. Senere afgav han et tilbud mere, jf. side 109 og side 111 i den samlede fil. Der blev ikke indgået aftale om ABforbrug. Han indgik aftalen med Bygherre 2 og Bygherre 1. Der var ikke en byggerådgiver eller tilsyn eller andet ind over. De lavede ikke aftale om løbende byggemøder, dokumenteringskrav eller lignende. De havde heller ikke noget opstartsmøde.

Da der først skulle laves noget gulvvarme, kom han først i gang i august eller september. Han snakkede i den forbindelse med Murer om, hvornår de var klar til, at han kunne begynde med sit arbejde. Det var det eneste, som han koordinerede med Murer. Han udførte sit arbejde i overensstemmelse med Bygherre 2 og Bygherre 1's ønsker. Det var dem, som bestemte, hvor der skulle være hul til døren. De ville senere have gulvvarme ovenpå, så han skulle lave trappen højere end det eksisterende gulv.

Han fik lavet nogle af væggene, men ikke dem alle samme. Han var ikke med til at tage de gamle vægge ned. Da han skulle lave de nye vægge, var der ingen understøtning af loftet. Han bemærkede ikke, om der var noget, som var skævt, da han gik i gang. Han brugte 2-3 uger på at lave vægge. Herefter gik han i gang med at lave lofter. Han havde også revet badeværelset på første sal ned, da det skulle gøres inden, at han skiftede trappen. Han nåede også at tage lofterne ned. Der var dampspærre ved loftet.

En dag var Bygherre 2 og Bygherre 1's køkkendame forbi huset. Hun sagde, at de vægge, som han havde lavet, var skæve. Han tilbød at lave de vægge om, men Bygherre 1 og Bygherre 2 ville have, at han skulle forlade stedet. Det gjorde han så.

Han havde inden da ikke fået nogen advarsler eller andet fra Bygherre 2 og Bygherre 1 . Han havde ikke forinden modtaget materiale fra Køkkenfirmaet.

Foreholdt skønserklæringen spørgsmål 2 ad trappen forklarede han, at han ikke havde fjernet den eksisterende trappe. Han havde ikke andet med den nye trappe at gøre, end at han skulle montere den og lave hullet i loftet større, da den nye trappe var større. Han er enig med skønsmanden i, at der mangler bjælkesko, men det skyldes, at han ikke nåede at blive færdig med arbejdet. Han havde ingen drøftelser med Bygherre 1 og Bygherre 2 om, hvilke risici, som der kunne være ved dette arbejde.

Ad spørgsmål 3 forklarede han, at han enig med skønsmanden. Han erkender, at væggen i bryggerset skulle have været forstærket.

Ad spørgsmål 4 er han også enig med skønsmanden. Han havde ikke været opmærksom på afvigelsen.

Ad spørgsmål 6 nåede han ikke at blive færdig med loftet. Han havde alene sat noget midlertidigt forskalling op for at holde på varmen og isoleringen. Han ville have taget det ned og monteret med dampspærre, hvis han havde fået lov til at lave arbejdet færdigt.

Han har ikke haft noget med understøtningen i spørgsmål 7 eller udgravningen i spørgsmål 8 at gøre. Han pakkede alene den langsgående stålbjælke ind.

Ad spørgsmål SS 10 fjernede han brædder ved saunadøren, men han gjorde ikke andet.

Ad SS 13 og SS 14 har han ikke fået betaling for disse, selvom skønsmanden har fundet, at de var korrekt opført.

Det er hans vurdering, at en tømrer ville bruge 1½-2 måneder på at blive færdig. Det vil være muligt at bo i huset samtidigt, da man så blot vil arbejde i sektioner. Der er dog ikke optimalt.

Efter at samarbejdet var blevet ophævet, og der var blevet truffet afgørelse i klagesagen, fremsendte han faktura, jf. den samlede fil side 151. Denne faktura vedrørte alene det arbejde, som han havde udført.

Bygherre 1 har forklaret, at hun er bogholder. Bygherre 2 arbejder i et vagtfirma. Der er ingen af dem, som har byggeteknisk viden. De havde ingen rådgivere på i byggeprocessen. Det har de efterfølgende fået. De havde en forventning om, at de håndværkere, som de hyrede, ville bygge, som om det var deres eget.

De overtog huset i 2006, og havde derfor boet der i mange år, inden at de startede på renoveringen. Renoveringen startede ved, at de kontaktede Murer , og sammen gennemgik de ejendommen.

Under arbejdet blev det konstateret, at væggene gyngede og derfor skulle ned. Murer ville ikke sætte nye op, og det blev derfor Tømrers opgave. I forbindelse med at de eksisterende vægge blev taget ned, blev der ikke aftalt noget om understøtning. Hun ved intet nærmere herom.

Kort inden sommerferie var der byggemøde. Tømrer og Murer deltog, og de diskuterede tidsplanen. Det var meningen, at gulvet skulle være støbt færdigt i august, hvor hende og ^{Bygherre 2's} sommerferie var slut.

De blev ikke rådgivet af hverken Murer eller Tømrer om eventuelle risici ved arbejdet. De gav ikke instrukser til Murer eller Tømrer. Under arbejdet talte de med Tømrer om tidsplanen, da han ikke kunne overholde den, men ellers havde de ingen drøftelser med håndværkerne. Han havde givet et tilsagn om, at arbejdet kunne klares på ca. 2 måneder. Arbejdet skulle blot udføres i overensstemmelse med de tegninger, som der var.

De blev på et tidspunkt opmærksom på, at der ikke var anvendt korrekt gips i badeværelset. Det talte de med Tømrer om. Han tilbød ikke i den forbindelse afhjælpning.

De bestilte trappen fra et trappefirma. Der kom en mand fra firmaet, som målte op. Tømrer var også med til det. Efterfølgende havde Tømrer noget snak med trappefirmaet om, hvad han skulle ordne, for at trappen kunne være der. De ønskede på sigt, at der skulle være gulvvarme på 1. sal.

En dag var L fra køkkenfirmaet på besøg for at tage mål til køkkenet, og hun sagde, at væggene var skæve, og hun ikke ville levere køkkenet. Tømrer ville gerne fortsætte med sit arbejde, men de stoppede samarbejdet med Tømrer, da der var for mange uoverensstemmelser. Det var ikke kun væggene, som var et problem. De ønskede ikke, at Tømrer skulle afhjælpe, da de ikke troede på, at han kunne udføre arbejdet ordenligt. L var ikke til stede, da hun ophævede samarbejdet med Tømrer.

De har stadig et samarbejde med Murer. Det er alene sat på pause, mens de forsøger at finde andre håndværkere til at hjælpe dem. Det er dog svært, da de kræver en høj pris. Murer har ikke tilbudt afhjælpning, men alene tilbudt at færdiggøre deres opgave.

De flyttede tilbage i huset og boede der til julen 2021, hvor de så flyttede i sommerhus, da de ikke kunne holde varmen i huset. For at bo i sommerhuset betalte de 18.840 kr. for 5 uger. Fra 1. februar 2022 til 2024 boede de i lejlighed, som de betalte 9.500 kr. pr måned for. De har også boet i hus, som de betalte 10.800 kr. pr. måned.

De har ikke betalt Tømrer, da de vægge, som han lavede, blev fjernet, da de ikke var udført korrekt, ligesom der også var fejl ved det arbejde, som han udførte ved loftet.

Da de ikke har kunne få køkkenet leveret, har de betalt for at få det opbevaret. De har betalt 335 kr. om ugen for opbevaring.

Skønsmand har forklaret, at han kan vedstå sine erklæringer. Han udførte visuelle og målte undersøgelse i forbindelse med erklæringerne. Der blev ikke foretaget destruktive indgreb.

Foreholdt spørgsmål 2 forklarede han, at trappen lignede, at den var færdigmonteret, men der var nogle fejl ved monteringen. Det er hans opfattelse, at når håndværkeren har sat søm i som forstærkning, så tænker han, at håndværkeren har forsøgt at løse opgaven.

Vedrørende spørgsmål 3 og 4 forklarede han, at det er svært at sige, om fejlene skyldes håndværksmæssige fejl, eller om det skyldes, at ejendommen har sat sig på grund af dårlig understøtning. Fejlene virker mærkelige, hvis væggene blev monteret i vatter, men det ses også, at arbejdet på byggepladser nogle gange går meget stærkt. På første sal ses en nedbøjning, og der er revner i væggen. Det kan skyldes, at der er fejl ved arbejdet, men det kan også skyldes, at ejendommen har sat sig. Dette er ligeledes tilfældet vedrørende spørgsmål 1, 8.3 og SS 3, at etagedækket er nedbøjet, og det kan påvirke ydervæggene. Det kan ikke udelukkes, at manglende understøtning kan være problemet.

Ad spørgsmål 5 forklarede han, at det typisk er arbejde for en maler eller et fugefirma.

I forhold til spørgsmål SS 15 er det manglende arbejde typisk noget som gøres, når gulvet er støbt. Det er ikke usædvanligt, at det arbejde udføres til sidst.

Vedrørende spørgsmål SS 16 og foreholdt tilbuddet side 169 i den samlede fil forklarede han, at tilbuddet indeholder flere ting, og at han svarede på baggrund af 2021 priser. Han tog udgangspunkt i prishåndbogen og valgte en standardmodel. Han vil skønne, at der siden 2021 har været en årlig prisstigning på ca. 5%

Da han så huset, var det ikke muligt at bo der. Det ville være nødvendigt med genhusning. Den forventede arbejdstid vil være ca. 4 måneder. Han kan ikke sige noget generelt om, hvor meget arbejdslønnen udgør i de priser, som han har anført. Prisen på en tømrer i 2021 var ca. 450-500 kr. Det tømrerarbejde, som mangler at blive udført, ville nok kunne laves på 14 dage af to tømrere.

L har forklaret, at hun har virksomheden, som laver køk-
ker og bad. Hun blev kontaktet af Bygherre 2 og Bygherre 1 i marts 2020, som ønskede et tilbud på et køkken. De endte med at indgå en aftale. I starten havde hun alene korrespondance med Bygherre 2 og Bygherre 1, men i august sendte hun også tegninger til bryggers til Murer, da hun også var blevet bedt om at lave det.

I juli skulle hun bestille bordplade til køkkenet. Bordpladen skulle bestilles med helt præcist mål, da det er en kompositbordplade, som ikke kan tilrettes. Hun var derfor ude i Bygherre 2 og Bygherre 1's hus for at måle op. Hun kunne i den forbindelse konstatere, at der var skævheder i rummet, som gjorde det svært at sætte skabe på væggene, og det var svært at måle bordpladen af. Der var en nye væg, som ikke var spartlet eller malet. Den var ikke i lod eller vatter. Håndværkerne var på ejendommen, og de blev hentet ind i køkkenet for at tale om problemet. Tømreren satte en retteskinne på væggen og erkendte problemet. Muren forholdt sig ikke til problemet, da det ikke vedrørte hans arbejde. Bygherre 2 var frustreret over, at arbejdet nu ville blive forsinket. Hun husker ikke, om Bygherre 2 bad tømreren om at ordne væggen.

En del af væggene var, som den skulle være, mens andet af den hældte. Hun lavede selv en kontrolmåling den dag. Som hun husker det, så forsvandt væggen med et par centimeter, og den var ikke i lod. Hvis der skulle sættes et køkken op mod den væg, ville det kræve nogle meget store fuger, som hun ikke mener, at der skal være ved en ny væg. Det var en væg, som var ude af lod. Hvis den blev ordnet, så ville køkkenet kunne sættes op.

Da køkkenet var bestilt, lavede hun en aftale med Bygherre 2 og Bygherre 1 om at køkkenet kunne stå på køkkenfirmaets lager. Bordpladen og de hårde hvidevarer blev afbestilt.

J har forklaret, at han laver anlægs- og entreprenør arbejde til dagligt. Det har han gjort gennem hele sit arbejdsliv. Han har arbejdet sammen med Murer flere gange tidligere. I denne sag blev han hyret ind af Murer til at være med til at brække gulvet op. Det var en helt almindelig opgave. Der var skillevægge i huset, da de startede. Væggene blev pillet ned, da der var luft under. Han husker ikke, konkret hvordan de gjorde, men han tænker, at de gjorde, som man sædvanligvis gør, og at de opsatte midlertidig understøtning, hvis de fjernede en væg, som havde ydet understøtning.

Murer har forklaret, at han kan vedstå den erklæring som fremgår af side 361 i den samlede fil.

Foreholdt billedet side 182 i den samlede fil forklarede han, at her ses et gammelt dampør, som er blevet fjernet. Der blev sat et profilør og en ny søjle ind. Der blev svejset, så det hang sammen med gulvet. Dette arbejde medførte en forbedring, som han ikke har krævet betaling for.

Efter at tømreren blev bortvist, kom han ikke på ejendommen i en periode. Han blev orienteret, at arbejdet var sat i bero, da ^{Bygherre 2} sagde, at der ikke måtte laves noget, mens sagen var ved retten. Han måtte derfor heller ikke lave sit arbejde færdigt. I forbindelse med, at arbejdet blev sat i bero, havde de ingen snak om understøtning. Senere udførte han noget arbejde, som skulle laves, for at der kunne blive sat en dør ind.

Rørstøtterne blev fjernet, da de skulle støbe gulvet. Gulvet hærdede herefter i 4 dage, hvorefter han sleb gulvet. Derefter skulle han have lavet fuger og fliser, hvis arbejdet var skredet frem som planlagt.

Fakturaen på side 115 i den samlede fil var ikke en slutfaktura, der manglede primært at blive lavet fliser og klinker. Det kunne laves for 23.000 kr., som er differencen mellem fakturaen og tilbuddene. Da væggene ikke var færdige, kunne der ikke sættes klinker og fliser op.

Parternes synspunkter

Bygherre 1 og Bygherre 2 har i sit påstands-dokument anført:

/1

Anbringender

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det overordnet gældende, at Murer og Tømrer ikke har udført entreprisarbejderne i overensstemmelse med aftalerne med ^{Bygherre 1 og Bygherre 2}, eftersom der er væsentlige fejl og mangler ved entreprisarbejderne.

3.1. Ophævelse af entrepriseaftalerne

Det gøres gældende, at ^{Bygherre 1 og Bygherre 2} var berettigede til at hæve entrepriseaftalerne med Murer og Tømrer, eftersom der var væsentlige fejl og mangler ved det udførte entreprisarbejde, og eftersom det udførte entreprisarbejde var af en sådan ringe kvalitet, at ^{Bygherre 1 og Bygherre 2} med rette havde grund til at antage, at Murer og Tømrer

ikke ville være i stand til at udføre entreprisearbejde, uden væsentlige mangler og yderligere skadesudvikling i ejendommen.

Det bestrides, at Faktura nr. 119 af 22. august 2020 (bilag B) er en slutfaktura, hvor der er taget højde for arbejder, der ikke er blevet udført, eftersom fakturaen er udstedt den 22. august 2020 og således førend Bygherre 1 og Bygherre 2 standsede entreprisearbejderne den 7. september 2020.

3.2. *Fejl og mangler*

Det gøres gældende, at Murer og Tømrer ikke har udført entreprisearbejderne i overensstemmelse med parternes aftale som følge af væsentlige fejl og mangler, idet entreprisearbejderne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet gældende normer, tolerancer og forskrifter, jf. Skønserklæring af 13. december 2021 og Supplerende skønserklæring af 4. november 2022.

Det gøres hertil gældende, at Bygherre 1 og Bygherre 2 ved syn og skøn har løftet bevisbyrden for tilstedeværelsen af væsentlige fejl og mangler ved entreprisearbejderne, jf. Skønserklæring af 13. december 2021 og Supplerende skønserklæring af 4. november 2022.

Det gøres desuden gældende, at det er uden betydning for omfanget og graden af fejl og mangler, at Bygherre 1 og Bygherre 2 var nødsaget til at standse arbejderne, og derefter lade ejendommen henstå uden færdiggørelse grundet behovet for isoleret bevisoptagelse. Dette underbygges ligeledes af rapporterne fremlagt som bilag 4/D og 5/E, eftersom der i disse rapporter, kort efter standsningen af arbejdet, blev konstateret de ovenfor nævnte væsentlige fejl og mangler.

Det bestrides, at Murer og Tømrer har løftet bevisbyrden for, at Bygherre 1 og Bygherre 2 har medvirket til skader i ejendommen, idet hverken graden eller omfanget af skaderne er blevet forværret som følge af Bygherre 1 og Bygherre 2's handlinger eller forhold. Dette underbygges ligeledes af rapporterne fremlagt som bilag 4/D og 5/E, eftersom der i disse rapporter, kort efter standsningen af arbejderne, blev konstateret de ovenfor nævnte væsentlige fejl og mangler.

3.3. *Økonomisk tab*

Det gøres gældende, at Murer og Tømrer skal godtgøre Bygherre 1 og Bygherre 2's økonomiske tab forbundet med færdiggørelse samt afhjælpning af fejl og mangler ved entreprisearbejderne.

Bygherre 1 og Bygherre 2's økonomiske tab skal opgøres på baggrund af de skønnede omkostninger forbundet med færdiggørelse samt afhjælpning af fejl og mangler, hvilken godtgørelse skal udmåles efter prisniveauet på det tidspunkt, hvor der træffes afgørelse i sagen.

Til støtte herfor henvises til retspraksis ved TBB 2001.421 VBA og TBB 2003.71 VBA.

Det gøres gældende, at Bygherre 1 og Bygherre 2's økonomiske tab forbundet med færdiggørelse og afhjælpning skal opgøres på baggrund af skønsmændens vurderinger i Skønserklæring af 13. december 2021 og Supplerende skønserklæring af 4. november 2022.

Det gøres hertil gældende, at Murer og Tømrer desuden skal godtgøre de skønnede merudgifter til en anden entreprenørs færdiggørelse af projektet, jf. TBB 2008.731 og TBB 2009.233.

Det gøres videre gældende, at Murer og Tømrer desuden skal godtgøre Bygherre 1 og Bygherre 2 nødvendige omkostninger forbundet med flytning og genhusning fra ophævelsestidspunktet og indtil færdiggørelse og afhjælpning af udført, eftersom Bygherre 1 og Bygherre 2, som en direkte følge af den manglende færdiggørelse samt fejl og mangler, var nødsaget til at fraflytte ejendommen straks, fordi ejendommen var ubeboelig.

Det bestrides, at Murer har løftet bevisbyrden for, at VAM A/S har udført kloakarbejder i ejendommen for i alt kr. 9.900,00, eftersom bilag C alene et overslag fra VAM A/S over tiltænkt kloakarbejder på ejendommen, ligesom overslaget er fremsendt til Murers private emailadresse og således ikke virksomhedens mailadresse. Der er dertil ikke fremlagt en faktura der dokumenterer, at arbejderne er udført.

Det bestrides dernæst, at der er grundlag for at nedsætte Bygherre 1 og Bygherre 2 krav mod Murer under hensyn til de sparede udgifter, svarende til differencen mellem overslagstilbuddet (bilag 1) og slutfakturaen (bilag B), herunder yderligere i henhold til en af retten skønnet nedjustering.

Det bestrides desuden, at Murer og Tømrer har løftet bevisbyrden for, at Bygherre 1 og Bygherre 2 har medvirket til skaderne og ikke har iagttaget deres tabsbegrænsningspligt.

Det bestrides endvidere, at Murer og Tømrer har løftet bevisbyrden for, at skønsmandens vurdering af omkostningerne forbundet med afhjælpning er for store og at skønsmandens vurdering heraf skal tilsidesættes. Til støtte herfor henvises til retspraksis ved KFE 1985.1 VBA.

3.4. *Afhjælpnings- og færdiggørelsesret*

Det gøres gældende, at Murer og Tømrer har fortabt retten til at foretage færdiggørelse samt afhjælpning af de påberåbte fejl og mangler;

idet Bygherre 1 og Bygherre 2 har ophævet entrepriseaftalerne med berettigelse,

idet Murer og Tømrer har bestridt tilstedeværelsen af de påberåbte fejl og mangler, jf. TBB 2019.326,

idet Murer og Tømrer har foretaget utjenlige afhjælpningsforsøg, samt -

idet der er berettiget tvivl om Murers og Tømrers håndværksmæssige evner i forhold til mulighederne for afhjælpning på baggrund af resultatet af syn og skøn.

Det gøres således gældende, at Bygherre 1 og Bygherre 2 har ret til at få foretaget afhjælpning af tredjemand som følge af bortfald af Murers og Tømrers afhjælpningsret.

3.5. *Sagsomkostninger*

Det gøres gældende, at Murer og Tømrer skal betale sagernes omkostninger til Bygherre 1 og Bygherre 2, jf. retsplejelovens § 312, stk. 1.

Det gøres hertil gældende, at Murer og Tømrer skal betale samtlige omkostninger forbundet med syn og skøn i sagen, idet Bygherre 1 og Bygherre 2 har fået overvejende medhold i forhold til resultatet af bevisførelsen ved syn og skøn, idet Murer og Tømrer har bestridt tilstedeværelsen af fejl og mangler, samt idet syn og skøn var nødvendiggjort af Murer og Tømrer .

Det gøres endvidere gældende, at nærværende sagsanlæg alene beror på Murer og Tømrer forhold.

ført: Murer har i sit påstandsdokument an-

/1

Anbringender

3.1 Ad bevisbyrde

Det gøres gældende, at det påhviler bygherre at løfte bevisbyrden for, at der foreligger ansvarspådragende mangler ved de af Murer udførte arbejder, og at disse har medført et dokumenteret tab.

Denne bevisbyrde er ikke løftet.

3.2 Ad mangler

Murer gør gældende, at der ikke foreligger mangler ved de udførte arbejder.

Murer gør hertil gældende, at de i skønserklæringerne omhandlede forhold vedrørende murerarbejder - herunder de af bygherre påberåbte forhold vedrørende Murers arbejder - angår arbejder, som ikke blev udført som følge af samarbejdets førtidige ophør, herunder afsluttende murerarbejder og efterreparationer.

Det fremgår af den oprindelige skønserklæring af 6. januar 2022, i spørgsmål 10, ad 1, at der mangler at ske udbedring af en revne i en bagmur, samt ad 8, at der mangler statiske beregninger for stålbjælker og -søjler.

Hertil har skønsmanden vedrørende betongulvet i den supplerende skønserklæring af 4. november 2022, i spørgsmål SS 15, anført følgende:

"Nej, i stuen var der grater og huller flere steder ved ydervæggene. I bryggerset mangler der efterstøbning ved fordelerarrangementer og afslibning/udjævning ved yderdøren. I entreen mangler der pudsning af lecablokke ved gulvspring. Endelig manglede der efterreparationer ved elkabler m.v. Der er generelt udført kantisolering ved ydervægsfundamenter, men nogle steder var kantisoleringen ikke synlig, hvorfor den disse steder kan mangle eller været skredet lidt ned.

Afslibning af grater, udspartling af mindre buller, støbning af større buller samt pudsning af lecablokke skønnes at koste kr. 15.000 ekskl. moms."

[Mine understregninger]

Skønsmanden har ligeledes i besvarelsen af spørgsmål SS 21 i den supplerende skønserklæring af 4. november 2022 opdelt omkostningerne ved henholdsvis Murers arbejder og tømrerarbejderne og har i den forbindelse anført følgende:

"Det fremgår ikke af tilbuddene, hvem der har den midlertidige understøtning af etageadskillelsen med og dermed ansvaret for opretning lufbedring af de sætningsskader, der er opstået. Under murerarbejder mangler følgende punkter i svar på spørgsmål 10: Ad 1 og delvis 8. Derudover mangler udbedring af betongulv og arbejds løn vedr. lægning af klinker i køkken, bad og bryggers. Sidstnævnte arbejds løn skønnes til kr. 30.000 ekskl. moms. Resterende murerarbejde i alt bliver således kr. 54.000 ekskl. moms. 1...1"

[Mine understregninger]

Murer gør hertil gældende, at der ikke er tale om mangelfuldt udførte arbejder, men om arbejder, der ikke blev færdiggjort, idet Murer ikke fik mulighed herfor.

Det bemærkes i den forbindelse, at efterreparation vedrørende riller til elkabler — jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 15 - ikke var indeholdt i Murers tilbud, jf. bilag 1/A, side 2.

Murer gør på den baggrund gældende, at selskabet allerede af denne grund ikke kan pålægges mangelsansvar. Det gøres endvidere gældende, at Murer alene har faktureret for faktisk udførte arbejder, jf. bilag B.

Til støtte for, at Murers arbejde ikke var mangelfuldt, bemærkes, at bygherren på intet tidspunkt gav udtryk for utilfredshed hermed, men at bygherre under udførelsen af arbejderne på ejendommen alene var utilfreds med Tømrers arbejde, jf. bilag F.

Murer gør hertil gældende, at arbejdet - for så vidt angår Murer — alene blev sat i bero som følge af bygherres økonomiske udfordringer, jf. bilag E.

I forlængelse heraf gøres det gældende, at det er bygherre, der som kravstiller, bærer bevisbyrden for, at der var mangler ved det betalte arbejde, herunder at bygherre har betalt for færdiggørelse af det arbejde, der under sagen kræves erstatning for udbedring af.

Det bemærkes i den forbindelse, at bygherre i forbindelse med samarbejdets ophør ikke foretog nogen registrering eller dokumentation af arbejdets stade med henblik på at fastslå graden af arbejdets færdiggørelse.

Det forhold, at Murer efterfølgende blev antaget til yderligere arbejder, jf. bilag G og H, understøtter, at der ikke forelå mangler ved det af Murer udførte arbejde.

3.3 Ad ansvar og årsagssammenhæng

Murer bestrider ethvert ansvar for de påståede sætningsskader, herunder nedfald af loft mv.

Det gøres gældende, at skaderne må henføres til Tømrers arbejder, herunder indgreb i bærende konstruktioner i form af udskæring af huller i underetagens skillevægge, jf. bilag 6/F, side 1-2, samt manglende understøtning i perioden efter Murers arbejder.

Murer gjorde i den forbindelse bygherre opmærksom på risikoen ved de foretagne indgreb og opfordrede gentagne gange til etablering af nødvendig understøtning, indtil skillevæggene var opsat, hvilket ikke blev efterkommet.

Det gøres endvidere gældende, at Murer under udførelsen af sine arbejder sørgede for korrekt og forsvarlig understøtning, ligesom Murer herudover etablerede nye, stærkere søjler, der blev faststøbt under gulvet og forankret i fundamentet, jf. bilag 6/F, side 6-7 og 9-11 samt bilag A.

Endelig gøres det gældende, at de af Tømrer udførte arbejder, herunder genopsætning af vægge og udvidelse af trappehul, var behæftet med mangler og dermed forbundet med den primære risiko for skævheder og sætningsskader.

Til støtte herfor henvises til den byggetekniske gennemgang af 9. september 2020 (bilag D), hvor følgende fremgår på side 11:

"Ovenstående gennemgang viser, at de udførte vægge og loft

ikke er udført, så gældende tolerancekrav er overholdt.
 Desuden har køkkenfirmaet ved deres gennemgang oplyst, at
væggene er så skæve at de ikke kan/vil montere
køkkenelementer.

Det vurderes at væggene og loftet skal laves om, således
gældende tolerancekrav er overholdt."

[Mine understregninger]

Det fremgår endvidere af besigtigelsesrapporten af 13. november 2020 (bilag E) på side 4, at:

"Tømrerarbejdet, fjernelse af de tidligere vægge, etablering af nye lette vægge i stueplan, etablering af trappebul for en ny trappe, er i den grad ikke udført håndværksmæssigt korrekt og heller ikke udført i overensstemmelse med gældende krav og regler omkring bæreevne og statiske krav til en ombygning af dette omfang."

[Min understregning]

Murer gør på den baggrund gældende, at eventuelle sætningsskader og skævheder må henføres til Tømrers arbejder. Det bestrides under alle omstændigheder, at bygherre har bevist, at skaderne kan henføres til Murers arbejde.

Til yderligere støtte herfor fremgår blandt andet af spørgsmål 2.1 af skønserklæringen af 6. januar 2022, følgende:

"Skønsmanden bedes oplyse, om der ved udførelsen af trappebullet, er sket en håndværksmæssig korrekt udveksling i bjælkelaget, samt om trappen er håndværksmæssig korrekt understøttet.

Svar på spørgsmål 2.1:

Nej, den udførte udveksling / forstærkning og flere af de udførte samlinger er ikke korrekt udført. De gennemgående 70 x 200 mm spær ved siden af trappebullet, som skal bære mere end det dobbelte p.g.a. udvekslingen, er kun forstærket med 45 x 90 mm planker, og flere samlinger er ikke udført med stålbeslag som bjælkesko, men kun med stiksøm eller skruer i endetræ."

[Mine understregninger]

Murer gør herefter sammenfattende gældende, at eventuelle mangler, herunder sætningsskader og skævheder, må henføres til de af Tømrer udførte arbejder, hvilket også understøttes af skønserklæringerne.

3.4 Ad tabsopgørelse

Indledningsvist gøres det gældende, at Murer ikke hæfter for de omkostninger, som bygherre kræver erstattet i anledning af de påståede sætningsskader og skævheder, idet disse forhold må henføres til Tømrers arbejder, jf. ovenfor pkt. 3.3.

3.4.1 Ad omkostninger til udbedring af 'mangler' ved Murers arbejde.

Såfremt Murer måtte blive anset for ansvarlig for fejl og mangler, gøres det subsidiært gældende, at et eventuelt krav bør nedsættes under hensyn til sparede udgifter, svarende til differencen mellem overslagstilbuddet (bilag 1/A) og fakturaen for udførte arbejder (bilag B), samt i øvrigt under hensyn til en af retten skønnet nedjustering af kravet.

Det bemærkes hertil, at udgifterne til VVS-arbejdet, jf. bilag C, er indeholdt i fakturaen for udførte arbejder (bilag B) og derfor skal fratrækkes denne ved opgørelsen af differencen mellem overslagstilbuddet (bilag 1/A) og fakturaen (bilag B), således at alene udgifter vedrørende murerarbejdet indgår i opgørelsen.

Murer gør endvidere gældende, at der ved fastsættelsen tillige bør tages hensyn til de forbedringer, der følger af Murers etablering af nye og stærkere søjler, jf. bilag A, samt de af Murer yderligere særskilte og udførte arbejder, jf. bilag G og H, som der ikke er opkrævet betaling for.

Det gøres herefter gældende, at differencen mellem overslagstilbuddet (bilag 1/A) og fakturaen for udførte arbejder (bilag B) i det væsentlige svarer til skønsmandens anslåede udbedringsomkostninger for murerarbejdet, idet disse omkostninger angår arbejder, der ikke blev udført som følge af den førtidige afslutning af samarbejdet, og som derfor heller ikke er faktureret af Murer.

For god ordens skyld understreges, at beløbet i fakturaen (bilag B) på kr. 200.000,00 inkl. moms skal reduceres med de afholdte udgifter til

VVS-arbejdet (bilag C) på kr. 12.375,00 inkl. moms, således at faktureringen vedrørende murerarbejdet udgør kr. 187.625,00 inkl. moms.

Det bemærkes i den forbindelse, at Murer ved mail af 11. august 2020 oplyste bygherre om, at kloakarbejderne var blevet udført, jf. bilag I.

Sammenholdt med overslagstilbuddet (bilag 1/A) på kr. 223.531,25 inkl. moms udgør differencen herefter kr. 35.906,25 inkl. moms.

Murer gør hertil gældende, at de af skønsmanden anslåede omkostninger vedrørende det resterende murerarbejde udgør kr. 54.000,00 ekskl. moms, svarende til kr. 67.500,00 inkl. moms.

Dette fremgår af den supplerende skønserklæring af 27. juni 2023, side 10, i besvarelsen af spørgsmål SS 21, og kan opgøres således:

Udbedring af revnen i bagmuren ved injektion og efterpuds	kr. 1.500,00
Afstivning af ydervægge ved de 2 fjernede skillevægge med IPE 120	kr. 2.500,00
Statistiske beregninger for stålbjælker og -søjler (delvis Murer)	kr. 5.000,00
Afslibning af grater, udspartling af mindre huller, støbning af større huller samt pudsning af lecablokke	kr. 15.000,00
Udbedring af betongulv og arbejds løn vedr. lægning af klinker i køkken, bad og Bryggers	<u>kr. 30.000,00</u>
I alt	kr. 54.000,00
Moms 25%	<u>kr. 13.500,00</u>
I alt inid. Moms	<u>kr. 67.500,00</u>

Det bemærkes hertil, at skønsmandens estimater er baseret på pris-håndbogen fra Molio og angår omkostningerne ved, at en tredjemand udfører arbejderne isoleret. Estimaterne afspejler dermed ikke prisen ved udførelse som led i en samlet entreprise og kan derfor ikke sidestilles med Murers tilbud.

Murer gør derfor gældende, at bygherre ikke har lidt et økonomisk tab, idet de af skønsmanden estimerede udbedringsomkostninger i det væsentlige modsvarer af den besparelse, som bygherre opnåede ved ikke at skulle betale Murer for det fulde arbejde i henhold til tilbuddet i bilag 1/A.

Der er herved - som anført under pkt. 3.2 - ikke tale om mangler, men om arbejder, der aldrig blev gennemført.

Det gøres således gældende, at de af skønsmanden anslåede udbedringsomkostninger ikke repræsenterer et selvstændigt tab, idet de alene afspejler arbejder, der ikke er udført og derfor heller ikke faktureret.

3.5 Ad Genhusning

Murer bestrider, at der foreligger mangler ved de af Murer udførte arbejder, og bestrider på den baggrund endvidere ethvert ansvar for forhold eller mangler, der kan begrunde genhusning.

Murer gør i den forbindelse ligeledes gældende, at bygherre ikke har løftet bevisbyrden for, at der forelå et behov for genhusning, hvorfor kravet i sin helhed bestrides.

Murer skal hertil bemærke, at det hverken af den oprindelige skønserklæring af 6. januar 2022 eller den supplerende skønserklæring af 4. november 2022 fremgår, at ejendommen var ubeboelig.

Murer gør i sin helhed gældende, at et eventuelt krav forbundet med genhusning er udokumenteret.

For det tilfælde, at retten måtte finde kravet dokumenteret, gør Murer subsidiært gældende, at kravet helt eller delvist er forældet.

Murer gør i den forbindelse gældende, at genhusningskravet består af en række selvstændige udgiftsposter afholdt over en længere periode, hvorfor forældelsesspørgsmålet må vurderes særskilt for de enkelte poster.

Mest subsidiært gør Murer gældende, at bygherre ikke har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt i forbindelse med de påståede omkostninger til genhusning.

3.6 Sagsomkostninger

Det gøres gældende, at Murer bør tilkendes sagsomkostninger, og at disse bør fastsættes under hensyn til sagens omfang, herunder at der har været gennemført syn og skøn af flere omgange, samt sagens betydelige tidsmæssige udstrækning.

...

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

Rettens begrundelse og resultat

I en sag som denne har Bygherre 1 og Bygherre 2 bevisbyrden for, at der er fejl og mangler ved det arbejde som Murer har udført.

Der er enighed mellem parterne om, at Murer ikke var færdig, da Bygherre 1 og Bygherre 2 anmodede ham om ikke at fortsætte med sit arbejde.

Murer har i den forbindelse fremsendt en faktura vedrørende det arbejde, som han har udført. Fakturaen er 23.531,25 kr. lavere end tilbuddet.

Det fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1, at det skønnes, at der ikke er tale om en skade, som er opstået i forbindelse med den igangværende renovering. Der er i øvrigt ikke ført bevis for, at det var omfattet af Murers tilbud at stå afstivning af ydervæggen.

Murers tilbud af 10. februar 2020 indeholder ikke statiske beregninger for stålbjælker og -søjler. Bygherre 1 og Bygherre 2 kan derfor ikke kræve, at Murer skal betale, hvad skønsmanden har skønnet, at udgiften hertil ville have været. Det forhold, at skønsmanden har oplyst, at der skal være byggetekniske vurderinger og statiske beregninger ved ændring af konstruktions statik, ændrer ikke herpå.

Efter skønsmandens svar på spørgsmål SS 15 og hans forklaring herom for retten, finder retten, at det ikke kan afvises, der er tale om arbejde, som Murer ikke har udført endnu. Det er herefter ikke bevist, at der er tale om en mangel.

Det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål SS 21 vedrørende murerarbejdet, at der herudover mangler udbedring af betongulv og arbejds løn til lægning af klinker. Efter Murers forklaring lægges det til grund, at han manglende at opsætte klinker, da det ikke var muligt på det stadig, som arbejdet var på, da det blev stoppet. Det er herefter ikke bevist, at der er tale om en mangel ved det udførte arbejde.

Der er herefter ikke grundlag for at pålægge Murer at betale for genhusning, da behovet for genhusning ikke har nogen sammenhæng med arbejdet, som Murer har udført.

Murer frifindes herefter.

Efter sagens udfald skal Bygherre 1 og Bygherre 2 betale sagsomkostninger til Murer .

Omkostningerne er efter sagens værdi i henhold til rettens kendelse af 11. august 2026, forløb og udfald fastsat til 71.402,50 kr., hvoraf 65.000 kr. dækker udgift til advokat, og 6.402,50 kr. dækker øvrige udgifter (syn og skøn).
Murer er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Murer frifindes.

Bygherre 1 og Bygherre 2 skal til Murer betale sagsomkostninger med 71.402,50 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet med procesrente efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 50.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 50.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 50.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger** fra dommens dato.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Du kan læse mere på domstol.dk.

Hvis du ønsker at søge om tilladelse til anke eller kære, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet på www.procesbevillingsnaevnet.dk eller mail til post@procesbevillingsnaevnet.dk eller post@pbn.dk. Procesbevillingsnævnet har adresse på Store Kongensgade 1, 2. sal, 1264 København K. Du kan ikke indlevere ansøgningen på minretssag.dk.

Publiceret til portalen d. 11-09-2026 kl. 13:36

Modtagere: Advokat Kristian Ley Krath, Øvrige Tømrer , Sagsøger
Bygherre 1 , Sagsøger Bygherre 2 , Øvrige
Advokatgruppen I/S, Sagsøgte Murer
, Advokat (H) Jacob Fenger