

K E N D E L S E

i

Voldgiftssag nr. C-12004:

MT Højgaard A/S (Otto Christensen & Kaj Sørensen A/S)
(advokat Ole Bernt Hasling)

mod

Ejerforeningen Gl. Køge Landevej 233-235
(advokat Morten Bech)

Afsagt København, den 4. september 2013

1. Indledning

Advokat Ole Bernt Hasling har ved klageskrift modtaget den 19. november 2010 anmodet Voldgiftsnævnet om at nedsætte en voldgiftsret til afgørelse af en tvist mellem ovennævnte parter om opgørelse af parternes mellemværende efter udført renovering af altangange og tag på en bebyggelse i Hvidovre.

Voldgiftsnævnet har i anledning heraf vedtaget at nedsætte en voldgiftsret i henhold til ”Regler for voldgiftsbehandling inden for bygge- og anlægsvirksomhed” bestående af arkitekt m.a.a. Tom A. Poulsen, civilingeniør Jens Wichmand Jørgensen og landsdommer Marianne Levy, med sidstnævnte som formand.

Under voldgiftssagen er rådgivende ingeniør Kim Olsson udmeldt som skønsmand. Der er afgivet skønserklæring af 29. maj 2012 samt tillægserklæringer af 26. oktober 2012, 13. februar 2013 og 21. marts 2013. Skønsmkostningerne inklusive moms og afgift til Voldgiftsnævnet på samlet 69.710 kr. er foreløbigt udlagt af indklagede.

Ved Voldgiftsnævnets brev af 23. august 2012 blev sagen berammet til hovedforhandling den 10. april 2013. Den 10. april 2013 traf Voldgiftsretten efter votering afgørelse om, at Ejerforeningens anmodning om omberømmelse af hovedforhandlingen på det foreliggende grundlag måtte tages til følge.

Den 22. august 2013, kl. 09.30 blev voldgiftsretten sat i Voldgiftsnævnet, Vesterbrogade 2 B, 3.sal, 1620 København V til hovedforhandling.

2. Påstande

Klageren har nedlagt påstand om, at Ejerforeningen Gl. Køge Landevej 233-235 til MT Højgaard A/S skal betale 2.467.478,95 kr. med procesrente af 70.950,00 kr. fra den 1/11 2007-20/12 2007, af 974.485,93 kr. fra den 21/12 2007-30/6 2008 og af 2.467.478,95 kr. fra den 1/7 2008 til betaling sker.

Indklagede har nedlagt påstand om afvisning, subsidiært frifindelse, mest subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det påståede.

Kenneth Thomsen, Axel Valentin og Peter Svendsen afgav forklaring.

Skønsmanden, direktør, ingeniør Kim Olsson, kom til stede og blev afhjemlet. Der blev tillagt skønsmanden 7.500 kr. til dækning af mødesalær og eventuel rejseudgift, alt inklusive 25% moms, der foreløbigt udlægges af advokat Morten Bech.

3. Sagsfremstilling og voldgiftsrettens bemærkninger

Klageren blev antaget som hovedentreprenør til renoveringsopgaven, hvor Broconsult ved Peter Svendsen var rådgiver for indklagede.

Entreprisen skulle have været afleveret den 1. oktober 2007, men blev først færdigmeldt den 2. maj 2008, og der blev foretaget afleveringsforretning den 15. maj 2008.

Ad afvisningspåstanden

Alex Valentin, der har været formand for ejerforeningen siden entrepriseaftalen med klageren blev indgået, har forklaret, at han har et entreprenørfirma med ca. 30 fastansatte og fra tid til anden yderligere ca. 20 indlejede. Hans firma udfører opgaver svarende til den, der er udført i nærværende sag, herunder for andels- og ejerforeninger samt for private personer. Han har aldrig været bekendt med, at en aftale om voldgift, jf. AB 92 ikke er bindende for en forbruger, og foreningens tidligere advokat har aldrig oplyst foreningen herom.

Ejerforeningens advokat har gjort gældende, at foreningen aldrig har modtaget oplysning om, at en voldgiftsaftale ikke var bindende, og at den tidligere advokat ikke havde kendskab til voldgiftslovens § 16, stk. 4, 2. pkt.

Voldgiftsretten bemærker, at det var ejerforeningens advokat, der i 2010 opfordrede klageren til at anlægge voldgiftssag, idet han bad klagerens advokat udfærdige klageskrift, såfremt der ikke var mulighed for en forligsmæssig løsning. Klageskrift blev indgivet den 19. november 2010. Foreningen afgav svarskrift den 7. marts 2011 vedlagt skønstema.

Skønserklæring blev afgivet den 29. maj 2012, hvorefter foreningens advokat udarbejdede supplerende skønstema af 21. august 2012 og 15. januar 2013, hvor der blev afgivet tillægserklæringer den 26. oktober 2012 og den 13. februar 2013.

Foreningens advokat har afgivet duplik den 13. december 2012 og påstandsdokument den 27. marts 2013 i forbindelse med, at sagen var berammet til hovedforhandling den 10. april 2013. På dette møde blev hovedforhandlingen udsat til den 22. august 2013, idet advokaten ved brev af 2. april 2013 havde meddelt, at han udtrådte af sagen.

Ved processkrift af 4. juli 2013 påstod den nye advokat, at sagen skulle afvises.

Henset til, at indklagede under hele sagsforløbet har været repræsenteret af advokat, finder voldgiftsretten ikke, at indklagede på nuværende tidspunkt kan påberåbe sig manglende kendskab til, at voldgiftsaftalen ikke har været bindende, hvorfor afvisningspåstanden ikke tages til følge.

Sagens realitet

Klagers påstand fremkommer som resultat af en lang række ekstrakrav med fradrag for anerkendte mangler for i alt 29.000 kr. ekskl. moms og med fradrag af en samlet betaling på 1.640.993,75 kr. ekskl. moms. Entreprisekontrakten blev indgået i begyndelsen af juni 2007 med en kontraktsum på 2.365.060 kr. ekskl. moms.

Indklagedes frifindelsespåstand er begrundet i krav om dagbod og meget betydelige mangler.

Klagers krav

Ekstraarbejder på beton: 516.163 kr. ekskl. moms.

Klager har udtrukket det oprindelige tilbud på betonarbejder, der var indeholdt i entreprisekontrakten, 232.810 kr., og opgjort det samlede betonarbejde i regning. Af de resterende 283.353 kr. har indklagede anerkendt 140.503 kr., således at det omtvistede krav for udført betonarbejde udgør 142.850 kr. ekskl. moms.

Ifølge tilbudslisten skulle klageren give tilbud på "*Nedbrydning af altanpladeforkant samt ved dilatationsfuger og revner. .*", hvilket var angivet til 10 m². Dette svarede til en indhugning på altangangen på gennemsnitligt 7,4 cm.

Ifølge bygningsdelsbeskrivelsen skulle klageren ved gennemgangen foretage en vurdering af betonkanter og felter, som var så nedbrudt, at der krævedes en total nedbrydning af altanpladekanten.

Allerede i forbindelse med byggemøde 4 den 1. august 2007 blev det noteret, at bortskæringen på øverste altangang strakte sig 25 – 30 cm ind. På byggemøde 6 den 15. august 2007 blev det vedtaget at hugge ca. 70 cm ind fra forkanten på øverste etage og ca. 25 cm ind på nederste altangang. Der er enighed mellem parterne om, at der er udført afhugningsarbejde svarende hertil.

På et byggemøde den 5. november 2007 oplyste klageren, at betonarbejdet ikke krævede aftaleseddel, idet de afregnede det som simpel mængderegulering. Dette standpunkt fragik klageren efterfølgende, fordi indklagede ikke ville anerkende, at arbejdet krævede ekstra stillads. Hele arbejdet er herefter opgjort i regning, idet klageren har gjort gældende, at arbejdet var så væsentligt ændret, at enhedspriserne, som indklagedes anerkendte beløb bygger på, ikke kan anvendes. Heroverfor har indklagede gjort gældende, at klageren inden tilbudsafgivelsen havde pligt til at gennemgå pladsen og undersøge arbejdernes omfang nærmere, og ved at undlade dette, har klageren selv pådraget sig risikoen for en forøgelse af arbejdets omfang. Endvidere mangler der dokumentation for arbejdet.

Voldgiftsretten finder, at det betonarbejde, som klageren har udført, både i omfang og navnlig karakter adskiller sig væsentligt fra det arbejde, som klageren har givet tilbud på. Arbejdets kompleksitet har således krævet særligt stillads, hvorfor det har været berettiget at opgøre arbejdet i regning, efter at indklagede afviste at betale for stillads. Voldgiftsretten finder ikke, at regningen henset til arbejdets karakter er ubilligt. Klageren har derfor krav på betaling heraf.

Ekstrakrav for asbest: 49.500 kr. ekskl. moms

Det fremgår af referatet fra byggemøde 7 den 22. august 2007, at arbejdet med nedrivning af taget var standset på grund af asbestfare. Den 23. august blev der udarbejdet en APV.

Bygherren ønskede ikke at betale klagerens merudgifter ved det ændrede arbejde ved nedrivningen, og har gjort gældende, at asbestforekomsten er klagerens risiko, idet han kendte eller som fagmand burde kende til, at eternitpladerne kunne indeholde asbest, da ejendommen er opført med dette tag i 1955-1957.

Arbejdsbeskrivelsen vedrørende tagentreprise indeholder intet om asbestforekomst i tagpladerne. **Voldgiftsretten** finder, at det er bygherrens og dennes rådgivers pligt at oplyse om asbestforekomster, hvorfor der er tale om en merudgift. Indklagede har anerkendt at skulle betale 23.287 kr. ekskl. moms pr. kulance, og klagerens krav er under hovedforhandlingen nedsat til de 49.500 kr., som den ekstraudgift klageren har haft til sin underentreprenør. Voldgiftsretten finder ikke grundlag for at anse denne udgift for urimelig for det udførte arbejde, der var en følge af asbestforekomsten i tagpladerne, hvorfor klageren får medhold i dette krav.

Ekstra glas til 10 mm: 22.000 kr. ekskl. moms

I arbejdsbeskrivelsen for tagentreprise er anført blandt andet følgende:

"Der regnes med 8 mm hærdet glas, men leverandør skal eftervise og fremkomme med detaljer for fastgørelser m.v. Det skal endvidere dokumenteres, at glasset opfylder betingelserne som sikkerhedsglas i h.t. Bygningsreglementet." I forbindelse

med projektgennemgangen er anført følgende vedrørende glas: *"Entreprenøren skal sikre sig at 8 mm hærdet glas opfylder kravet i byggetilladelsens betingelser pkt. 2 (sikkerhedsglas)."*

Ifølge referatet fra byggemøde 21 den 5. februar 2008 oplyste indklagedes rådgiver, at de havde undersøgt, om de 8 mm hærdet, lamineret glas var tilstrækkeligt, og at glasproducenten havde oplyst, at det skulle være 10 mm.

Indklagede har gjort gældende, at entreprenøren i sit tilbud havde pligt til at oplyse, hvis de foreskrevne materialer bevirkede, at han ikke mente på forsvarlig vis at kunne udføre den opgave, han gav pris på.

Voldgiftsretten finder, at klageren har sikret sig, at de krævede 8 mm som type kunne anvendes som sikkerhedsglas i henhold til bygningsreglementet, idet man kunne levere sikkerhedsglas som 8 mm lamineret, hærdet glas (4x4 mm). Der var ved denne glastypepe ikke ændring af prisen i forhold til de udbudte 8 mm hærdede glas. Imidlertid viste det sig ved beregningerne hos glasproducenten nødvendigt at anvende sikkerhedsglas med 10 mm lamineret, hærdet glas (5x5 mm), hvilket er dyrere end 8 mm sikkerhedsglas. Voldgiftsretten finder, at indklagede skal betale for denne ekstraudgift.

Udluftningskanaler: Kravet er 27.784,69 kr. for udluftningskanaler og 132.828,50 kr. for ekstra udluftningskanaler.

Indklagede har accepteret at betale de 27.784,69 kr. ekskl. moms, men har afvist at klager har krav på betaling for ekstra kanaler, idet det er gjort gældende, at dette arbejde vedrørte fejlagtigt udført udluftningskanaler.

Ifølge arbejdsbeskrivelsen for tagentreprise skulle der alene ske udskifning af ventilationshætter til aftrækskanaler. Det fremgår af referatet fra byggemøde 21 den 5. februar 2008, at *"Ventilationsrør skiftes med separate rør (3-delt) ned til loft, kondensisoleres."* Ifølge Axel Valentins forklaring blev det nødvendigt at udskifte kanalerne, fordi de var blevet delvis ødelagt af klagerens underentreprenør i

forbindelse med dennes tagentreprise. Ejerforeningen bestilte derfor kanaler med 3 adskilte rør, hvilket fremgik af hans brev af 25. januar 2008, og da man ikke fik dette, krævede ejerforeningen arbejdet omgjort. I dette brev til foreningens rådgiver, anførte Axel Valentin blandt andet:

"3. Alle nye zinkkanaler, er opdelt som de gamle inde i røret, altså med henholdsvis 3 indvendige kanaler, 2 indvendige kanaler eller med en, således at opdelingen er ført helt op til selve taghætten, ellers får vi under ekstreme vejrforhold, blæst andres udluftning ned i de forskellige kanaler, hvilket ikke er acceptabelt. . . . "

Efter at indklagede havde krævet de af klageren udførte kanaler ændret, blev der den 9. april 2008 af kommunen udført kontrol af de af klageren installerede ventilationskanaler. Der blev ikke herved konstateret fejl ved aftrækskanalerne. Da klageren imidlertid fortsat var af den opfattelse, at de udførte kanaler ikke var i overensstemmelse med det aftalte, kasserede indklagede arbejdet, og klageren installerede nye kanaler med separate rør, samtidig med at de varslede ekstrakrav herfor.

Det er ikke overfor **voldgiftsretten** dokumenteret, at de oprindelige kanaler skulle udskiftes som følge af en underentreprenørs skadegørende handlinger. Idet det ikke fremgår af den for voldgiftsretten fremlagte dokumentation, at indklagede skulle have bestilt kanaler med 3 separate rør, finder voldgiftsretten, at de kanaler, som klageren udførte i første omgang, svarede til de krav, der blev anført i referatet fra byggemøde 21 den 5. februar 2008. Røgprøverne foretaget af kommunen viste også, at de udførte kanaler var funktionsmæssigt i orden. Henset hertil samt til at indklagede kasserede det udførte arbejde og krævede nye kanaler udført, skal indklagede betale det af klageren krævede beløb for dette arbejde.

Z-Profil: 53.673,30 kr.

Ifølge klageren fremkommer dette krav som følge af, at de z-profiler, der fremgik af tegningsmaterialet, ikke kunne skaffes præfabrikerede, hvorfor det var nødvendigt at tilvirke disse individuelt.

Voldgiftsretten finder det ikke godtgjort, at klageren har haft en merudgift i forbindelse med den foretagne udførelse, hvorfor dette krav afvises.

Tidsfristforlængelse:

Klagers krav på omkostninger er 713.139,60 kr.

Indklagedes dagbods krav for 143 dage i alt 338.195 kr.

I forbindelse med fremsendelse af sin slutopgørelse den 27. juni 2008, hvor også byggepladsomkostninger grundet tidsfristforlængelser var opgjort til de 713.139,60 kr., anførte klageren følgende:

"Mht til tidsfrist forlængelser kan følgende oplyses.

Beton: 40 dg., Asbest (inkl. standsninger): 79 dg., Stjålne stålspær: 10 dg., Overdækning op/ned: 15 dg. Udførsel af ventilations hætter, 5 dg., Udførsel af ventilationshætter nr 2: 10 dg."

Klageren har under voldgiftssagen oplyst, at de 40 dages tidsfristforlængelse for beton er absorberet ind i de 79 dage vedrørende asbest. Dette indebærer, at der af klageren alene er rejst krav om tidsfristforlængelse på i alt 119 dage.

Indklagede havde allerede tidligt i byggeprocessen accepteret en tidsfristforlængelse på 10 dage, men har afvist yderligere tidsfristforlængelse.

Voldgiftsretten kan herefter alene forholde sig til de af klageren krævede dage til de i slutopgørelsen anførte forhold:

79 dage til asbestarbejde, der inkluderer 40 dage til betonarbejderne:

I bygherrens anmeldelse til kommunen i juni 2008 om asbestmateriale er det oplyst, at det drejede sig om 15 tons.

I forbindelse med, at hovedentreprenøren ved prøveafhugninger ad flere omgange fandt frem til, at det var nødvendigt med yderligere omfattende udhugninger, krævede dette en stillingtagen fra bygherren og dennes rådgiver, også henset til at det

krævede ændringer i adgangsforholdene for beboerne, hvilket berettiger til tidsfristforlængelse.

Under hensyn til, at bygherren vægrede sig ved at anerkende arbejdet med nedtagelse af asbestholdige tagplader som et ekstraarbejde, findes entreprenøren, henset til karakteren af arbejdet og omfanget af det asbestholdige materiale, under disse helt særlige omstændigheder at have været berettiget til at standse arbejdet.

Voldgiftsretten finder derfor, at klageren samlet har krav på tidsfristforlængelsen på de anførte 79 dage.

Stjålne spær 10 dage.

Tyveri af klagerens underentreprenørs materiale er klagerens egen risiko, hvorfor klageren ikke har krav på tidsfristforlængelse herfor.

Udførsel af ventilationshætter 5 dage, og udførsel af ventilationshætter nr. 2 10 dage.

Henset til, at klageren ifølge kontrakten skulle udføre ventilationshætter, er der ikke grundlag for tidsfristforlængelse grundet arbejdets udvidelse med kanaler.

Klagerens fornyede udførelse af ventilationskanaler måtte nødvendigvis medføre, at tagarbejdet blev forsinket i de 10 dage, som klageren har krævet i tidsfristforlængelse, hvorfor **voldgiftsretten** anerkender disse 10 dage.

Overdækning op/ned 15 dage.

Ifølge slutopførelsen har klageren alene rejst krav for overdækning i 44 dage. **Voldgiftsretten** finder det ikke godtgjort, at klageren ud over de allerede indrømmede dage på fristforlængelse har krav på yderligere fristforlængelse for op- og nedtagning af overdækning.

Konklusion ad tid.

Voldgiftsretten finder herefter, at klageren har krav på omkostninger af skurleje, drift af byggeplads og stilladsleje inkl. 10 % i 89 dage, samt af de krævede omkostninger til overdækning og leje af overdækning i 44 dage.

Idet voldgiftsretten har anerkendt i alt 89 dages tidsfristforlængelse fra den 1. oktober 2007, hvoraf indklagede alene har accepteret 10 dage, og idet det er ubestridt, at indklagede rettidigt har varslet dagbod, har indklagede som følge heraf krav på dagbod i 64 dage á 2.365 kr. i alt 151.360 kr. Da der er aftalt dagbod, har indklagede ikke herudover krav på dækning af merudgifter til forlænget entreprisforsikring.

Indklagedes krav vedrørende mangler

Tagrender og spær: 435.889 kr.

I skønserklæringen af 29. maj 2012 blev der stillet og besvaret følgende spørgsmål:

Spørgsmål 4: I det omfang skønsmanden konstaterer hængende stålspær og tagrende, samt at tagrenden er ude af vage, bedes det oplyst, hvad de konstaterende resultater betyder for tagrendens funktion, herunder evnen til at lede vandet til afløbet i begge ender af renden. Såfremt det skønnes, at der skal foretages udbedringsarbejder, bedes disse beskrevet, ligesom udbedringsomkostningerne bedes oplyst, herunder eventuel udgift til stillads.

Svar: *De konstaterede skævheder på stålspærene og tagrenderne medfører, at regnvand i tagrende ikke, i fuldt omfang, ledes til nedløb i ender, hvilket – sammen med tagrenders skævhed på tværretningen – medfører at der kan opstå risiko for overløb af tagrender ved større regnskyl. Det er skønsmandens opfattelse at det vil være nødvendigt at sikre, at tagrende ikke løber over, hvorfor en ubedring af tagrenden, således at denne fremstår med tilstrækkeligt fald i længderetningen, samt ikke "hælder" på tværs, skønnes nødvendig.*

*Omkostningerne til ovennævnte udbedring skønnes at andrage
kr.20.000,- ekskl. moms.*

I tillægserklæringen af 26. oktober 2012 blev der stillet og besvaret følgende
tillægsspørgsmål :

Ad Spørgsmål 1, 1a og 1b:

Indklagede har i konsekvens af, at skønsmandens prisfastsættelse for udbedringen af ovenstående forekom ham lav, indhentet det i kopi vedlagte tilbud af 28. november 2012 fra Glarmester Svensson på udførelse af arbejderne, bilag C. Prisen herfor er jf. tilbuddet på i alt 435.899,00 ekskl. moms, eller kr. 544.873,75 inkl. moms.

I forbindelse med udarbejdelsen af tilbuddet, blev der foretaget besigtigelse af loftet, og jeg vedlægger en serie på 16 fotos optaget i denne anledning, bilag D. Det fremgår efter indklagedes opfattelse heraf, at enderne på stålspærerne er fastmonteret på siden af en tagfodsvange og ligger under den nederste gennemgående vange, men oven på den øverste gennemgående vange. Selve fastgørelsen er for de fleste stålspærs vedkommende sket med gennemgående bolte, der sidder placeret således, at det for at rette skævhederne op formentlig er nødvendigt at aftage 3 rækker tagplader grundet spærernes ovenfor nævnte placering dels over, dels under lægter. Glassene kan efterindklagedes opfattelse ikke tåle, at spærerne vrides så meget, som det drejer sig om her: hvis de ikke knækker med det samme, kommer glassene i hvert fald spænd og vil så knække på et senere tidspunkt, kan være sig ved vind- og snetryk. Glassene skal derfor efter indklagedes opfattelse tages ned, herunder skal alle fastgørelses-profilerne for glastaget aftages, tagfod og tagrende skal demonteres og spærerne rettes op,. For at de enkelte spær kan rettes op, skal alle samlinger skilles ad. De gennemgående montagevanger skal løsnes og henholdsvis hæves og sænkes. Derefter skal det hele genmonteres, ligesom tagfladen skal genetableres. Det må formodes at nogle materialer, herunder hjælpematerialer ikke kan genanvendes. Skønsmanden har ansat udbedringen til kr. 100.000,- ekskl. moms. If. tilbuddet dækker denne pris end ikke udgifterne til stilladsleje.

Skønsmanden bedes tage stilling til, om den ovenfor beskrevne arbejdsgang er korrekt for at udbedre fejlene, og om den anslåede pris er rimelig. I benægtende fald bedes skønsmanden beskrive, hvorved arbejdsgangen fraviger normalen, og hvilken indflydelse det har på prisen.

Svar:

Det er skønsmandens opfattelse, at den i spørgsmålet fremsatte arbejdsgang ikke vil være nødvendig. Skønsmandens opfattelse af de nødvendige arbejder fremgår af besvarelsen af spørgsmål "Ad Spørgsmål 1, 1a og 1b" i den supplerende skønserklæring af 26. oktober 2012.

Det er skønsmandens opfattelse, at omkostningen til opsætning og leje af fuldt stillads i hele ejendommens længde i en udbedringsperiode, andrager ca. 45.000,- ekskl. moms, altså et godt stykke fra det angivne i sagens bilag C. Samtidig er det skønsmandens opfattelse, at opstilling af stillads overvejende sandsynligt vil kunne udføres, med en økonomisk besparelse, såfremt der udføres stilladstårne, med stilladsbroer mellem tårne.

Endvidere skønnes en opretning ikke, at medføre tilretning på alle spær, men "kun" i aktuelle områder. Opretning af spær vurderes at kunne udføres ved, at anvende stålpladeunderlag som opklodsning i beslag for stålspær enten ved tagfod eller ved toppen af stålspær. Herved kan stålspærets forkant enten sænkes eller hæves. Ved disse opretninger vil det være nødvendigt, at demontere glassenes fastholdelsesliste, men ikke selve glassene. Herved vil glas ikke være fastholdt mens opretning pågår, og således ikke komme til at ligge i spænd.

Efter at indklagede havde indhentet et tilbud på udførelse af de under tillægsspørgsmål 1 – 1b anførte arbejder på 435.899 kr. ekskl. moms, blev skønsmanden anmodet om at forholde sig til det i tilbuddet anførte arbejde og pris. Skønsmanden svarede, at det anførte arbejde ikke ville være nødvendigt, og redegjorde nærmere for sit standpunkt, hvilket blev gentaget og uddybet under afhjemlingen af skønsmanden under hovedforhandlingen.

Klageren har kulancemæssigt tilbudt 20.000 kr. ekskl. moms, som anført af skønsmanden i sin første besvarelse.

Voldgiftsretten finder det ikke godtgjort, at arbejdet ikke er udført i overensstemmelse med projektet, som anført i tegning 28.101-12 (bilag 22) Tagrenden er, som anført af skønsmanden, ikke udført håndværksmæssigt korrekt, og voldgiftsretten finder ikke grundlag for at tilsidesætte skønsmandens vurdering af udbedringsomkostningerne, jf. svar på spørgsmål 4, hvorfor klageren skal betale de anerkendte 20.000 kr. med tillæg af moms.

Membran og hulkehl: 260.725 kr. ekskl. moms.

I skønserklæringen af 29. maj 2012 har skønsmanden besvaret spørgsmål 6a – c vedrørende ”slip” ved hulkehl mellem membran og hulkehl og problemer med vedhæftning af membran. Af disse besvarelser fremgår, at skader på membran skyldes dårligt underlag ved hulkehl og støbeasfalt, og at der er store problemer med kvaliteten af støbeasfalten, som burde være fjernet inden udførelse af membran på altangangene. Udbedringen heraf skønnedes at andrage 100.000 kr. ekskl. moms. Efter at indklagede havde indhentet et tilbud på disse arbejder på i alt 260.725 kr., blev skønsmanden forespurgt, om han fastholdt sin tidligere prisfastsættelse, hvilket blev besvaret bekræftende.

I bygningsdelsbeskrivelsen vedrørende skæring og opbrydning af støbeasfalt var anført blandt andet følgende:

”Løssiddende støbeasfalt skal fjernes ved skæring af afgrænsning mellem løs og fast støbeasfalt, optagning og bortkørsel.

...

Det påhviler entreprenøren at foretage afgrænsningen mellem løs- og fastsiddende støbeasfalt ved at køre overfladen over med en jernstang og derved registrere, hvor den lyder hul.

....”

Det er ikke overfor **voldgiftsretten** godtgjort, at klageren ikke har fulgt anvisningen i bygningsdelsbeskrivelsen, og voldgiftsretten finder, at det er indklagedes risiko, at den anviste metode måtte vise sig uegnet. Indklagedes krav vedrørende dette punkt tages derfor ikke til følge.

Løbere membran og lampesteder:

Klageren har anerkendt betaling af 6000 kr. henholdsvis 3000 kr. ekskl. moms for disse to mangler.

Skader på murværk: 6.000 kr. ekskl. moms.

I sin besvarelse af spørgsmål 8 anførte skønsmanden blandt andet, at murværk efter de gamle gelænderes nedtagning fremstod i en stand, hvor reparation skønnedes nødvendigt, og at omkostningerne hertil skønnedes at andrage 6000 kr. ekskl. moms.

Henset til, at disse skader er sket som følge af nedtagning af de gamle gelændere, finder **voldgiftsretten** det, henset til arbejdets karakter og omfang, naturligt, at klageren skal godtgøre indklagede de 6000 kr. ekskl. moms til udbedring af skaderne.

Understøbning af septrene: 15.000 kr. ekskl. moms.

I sin besvarelse af spørgsmål 9 anførte skønsmanden, at septrene ikke skønnedes at være håndværksmæssigt korrekt udført, og at en udbedring skønnedes at andrage 15.000 kr. ekskl. moms.

Henset til, at dette arbejde ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, imødekommes kravet på de 15.000 kr. ekskl. moms.

Stenbelægning og betonbomme på P-plads: 25.000 kr. ekskl. moms.

Ved skønsforretningen kunne skønsmanden konstatere, at betonstøbninger med parkeringsbomme fremstod beskadiget i et sådant omfang, at de skulle optages og omgøres. Omkostningerne hertil blev skønnet til 10.000 kr. henholdsvis 15.000 kr. ekskl. moms.

Voldgiftsretten finder det ikke godtgjort, at skaderne er forårsaget af klageren, hvorfor disse krav afvises.

4. Resultat og omkostninger

Afvisningspåstanden tages ikke til følge.

Indklagede skal betale 2.138.347 kr. inkl. moms med renter som anført nedenfor.

På baggrund af sagens forløb og udfald, sammenholdt med de nedlagte påstande, forholdes der med sagens omkostninger, som nedenfor bestemt. Der er herved taget hensyn til, at klageren skal betale 30.000 kr. af de omkostninger, som indklagede har afholdt i skønsomkostninger.

Thi bestemmes:

Indklagede, Ejerforeningen Gl. Køge Landevej 233-235, skal til klageren, MT Højgaard A/S (Otto Christensen & Kaj Sørensen A/S), betale 2.138.347 kr. med procesrente af 70.950 kr. fra den 1. november 2007 til den 20. december 2007, af 974.485 kr. fra den 21. december 2007 til den 30. juni 2008 og af 2.138.347 kr. fra den 1. juli 2008 til betaling sker.

I sagsomkostninger skal indklagede til klageren betale 90.000 kr.

De omkostninger, der har været forbundet med voldgiftsrettens behandling af sagen, betales af klageren med 1/3 og af indklagede med 2/3 efter opgørelse og påkrav fra Voldgiftsnævnet.

Kendelsen opfyldes inden 14 dage efter dens modtagelse.

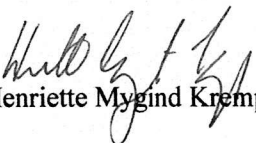
Marianne Levy

Tom A. Poulsen

Jens Wichmand Jørgensen

Udskriftens rigtighed bekræftes herved.

København, den 4. september 2013


Henriette Mygind Kræmpel