



K E N D E L S E

i

Voldgiftssag nr. C-16575

A

(advokat Henrik Gisløv)

mod

B

(advokat Johan Iversen Møller)

Afsagt i København den 8. september 2025

1. Indledning

Mellem klageren, A, og indklagede B, er der opstået tvist om opgørelsen af parternes økonomiske mellemværende, efter at B har ophævet/afbestilt den mellem parterne indgåede totalentrepriseaftale vedrørende A's etablering af nye altaner på B's ejendom i København.

Voldgiftsnævnet har i anledning heraf nedsat en voldgiftsret i henhold til "Regler for voldgift 2018" bestående af akademiingeniør Jens Mejer Frederiksen, direktør, akademiingeniør Per Mohr Hansen og fhv. landsdommer Ulla Staal med sidstnævnte som formand.

2. Påstande og hovedforhandling

A har nedlagt påstand om, at B til A skal betale 741.100 kr. med procesrente fra den 28. juli 2023 og 3.289.250,76 kr. med procesrente fra sagens anlæg.

B har nedlagt påstand om frifindelse.

A har opgjort sine påstande således:

fakturanr. 23.153, ekstraarbejde (inkl. moms)	594.225 kr.
fakturanr. 23.154, ekstraarbejde (inkl. moms)	93.750 kr.
fakturanr. 23.155, ekstraarbejde (inkl. moms)	<u>53.125 kr.</u>
fakturakrav i alt	<u>741.100 kr.</u>
tabt dækningsbidrag	<u>3.289.250,76 kr.</u>

Hovedforhandling har fundet sted den 18. og 20. august 2025 i Voldgiftsnævnets lokaler, Vesterbrogade 2B, 1620 København V.

Vidne 1, Vidne 2, Vidne 3, Vidne 4 og Vidne 5 har afgivet forklaring under hovedforhandlingen.

Skønsmanden arkitekt, m.a.a. Gitte Hoff blev 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. Overordnet sagsfremstilling

B meddelte den 2. august 2021 skriftlig fuldmagt til A til at indgive ansøgning til Københavns Kommune om byggetilladelse til etablering af 56 stk. altaner som nærmere beskrevet i et projektmateriale. I en forudgående mail af 13. juli 2021 havde A over for B oplyst, at A ville udarbejde ansøgningen om byggetilladelse som regningsarbejde for 15.000-20.000 kr. ekskl. moms, og at ansøgningen ikke ville indeholde det fulde materiale til opnåelse af en byggetilladelse, men at den ville være tilstrækkelig til at få sagen registreret i kommunen.

Den 29. juni 2022 indgik A og B en totalentreprisekontrakt om ”Etablering af 82 stk. nye altaner/franske/spanske mod gade- og gårdsider (forsider og bagsider) på ejendommen beliggende ...” med A som totalentreprenør. Den samlede entreprise-sum var 10.448.700 kr. ekskl. moms, hvoraf 205.000 kr. ekskl. moms var til ”Myndighedsbehandling – statiske beregninger mm.”. Af kontrakten fremgik bl.a., at A’s almindelige forretningsbetingelser var gældende, dog at AB 18 ændredes til ABT 18, at byggeansøgningen indsendt til kommunen i august 2021 kunne anvendes og tilpasses nye antal og placeringer af altaner, at alle altanmål var cirka mål, og at A tog forbehold for myndighedsgodkendelse. Kontrakten var bilagt en oversigt over andels-havere, der ønskede altan, med angivelse af de enkelte altaners placering, størrelse og pris.

Af et brev af 16. december 2022 fra A til Københavns Kommune fremgår, at A den 17. oktober 2022 modtog et mangelbrev fra kommunen.

I et mangelbrev af 12. januar 2023 stilet til A meddelte Københavns Kommune, at man den 2. oktober 2022 havde modtaget ansøgning om etablering af altaner mod gade og gård på ejendommen Fælledvej 18 m.fl. og supplerende materiale den 16. december 2022, men at kommunen havde brug for flere oplysninger. I en liste over manglende materiale anførte kommunen bl.a., at man ikke umiddelbart var positiv indstillet over for de ansøgte altaner mod gaden, da der blev grebet ind i bygningens arkitektoniske detaljer, hvortil kom, at altanernes opsætningssystem og udtryk vurderedes ikke at være tilpasset ejendommens arkitektoniske stil, herunder altanernes proportioner og placering på facaden samt rankesystem. Omfanget af altaner var desuden umiddelbart større end beskrevet i kommunens retningslinjer og dermed større end det, som kommunen havde mulighed for at dispensere til. Altanprojektet måtte derfor revideres, så omfanget af altaner svarede til beskrivelserne i retningslinjerne, alternativt måtte der fremsendes en teknisk redegørelse for altanernes indvirkning på lysforholdene som beskrevet i bygningsreglementets vejledning om korrektioner til 10 pct.-reglen for dagslys. Yderligere havde kommunen ikke mulighed for på de foreliggende plantegninger at vurdere eventuelle indbliksgener over matrikelskel.

Den 10. marts 2023 besvarede A skriftligt kommunens mangelbrev.

Kommunen sendte den 28. marts 2023 et nyt mangelbrev til A med samtidig tilkendegivelse om, at man agtede at afvise ansøgningen på grund af manglende ansøgningsmateriale, og fastsatte en frist til den 28. april 2023 for A's bemærkninger hertil. I mangelbrevet oplyste kommunen de fortsatte mangler ved byggeansøgningen, herunder manglende materiale til vurdering af indbliksgener over matrikelskel og fejl og mangler i tegningsmaterialet. Kommunen anførte yderligere bl.a., at flere nærmere angivne altaner havde et omfang, der umiddelbart var større end beskrevet i kommunens retningslinjer og dermed større, end det kommunen havde mulighed for at dispensere til, og at man ikke var indstillet på at meddele tilladelse til de ansøgte gadealtaner med den nuværende udformning.

På et møde om altanprojektet den 19. april 2023 med deltagelse af repræsentanter for A, B og B's administrator drøftede man bl.a. status på byggeansøgningen hos kommunen og alternative muligheder for at komme videre med projektet.

I en mail af 21. juli 2023 rykkede A B for et møde til drøftelse af justering af altanerne og deres placeringer. I en mail af 1. august 2023 svarede advokat Johan Iversen Møller på vegne af B, at altanprojektet efter B's opfattelse ikke længere var muligt at gennemføre og måske aldrig havde været det på den måde, som det oprindeligt var stillet B i udsigt. Advokaten foreslog derfor en drøftelse om, hvorledes sagen kunne bringes til afslutning på en for begge parter tilfredsstillende måde.

Under henvisning til et telefonmøde den 11. august 2023 meddelte A i en mail af 1. september 2023 advokat Johan Iversen Møller, at A i tilfælde af en ophævelse af kontrakten ville kræve betaling for et kalkuleret dækningsbidrag på ca. 4.000.000 kr. eks kl. moms.

I en mail af 7. september 2023 til A meddelte advokat Johan Iversen Møller, at altanprojektet havde ændret sig så væsentligt i forhold til det, der var indgået aftale om, at det ville være umuligt at opfylde aftalen. "Der foreligger med andre ord, det man juridisk kalder "umulighed", fordi den ydelse, der er aftalt, ikke kan leveres – her primært pga. myndighedskrav." Advokat Johan Iversen Møller foreslog herefter som en forligsmæssig løsning og uden præjudice for en eventuel senere tvist, at B betalte entreprisekontraktens punkt vedrørende myndighedsbehandling på 205.000 kr. + moms og en kompensation på 500.000 kr. + moms svarende til ca. 5% af kontraktsummen. Da B allerede á conto havde betalt fakturaer til A for ca. 705.000 kr. + moms, ville et forlig i overensstemmelse med forslaget således indebære, at ingen part skulle betale yderligere til den anden part.

På vegne af A meddelte advokat Henrik Gisløv i et brev af 13. oktober 2023 til advokat Johan Iversen Møller, at A bestred, at altanprojektet havde ændret sig

væsentligt i forhold til den indgåede aftale, og at der heller ikke var tale om umulighed i hverken faktisk eller juridisk forstand.

A har udstedt tre fakturaer til B, som alle angiver at vedrøre ekstraarbejder, og som B ikke har betalt:

- | | |
|--|--------------------|
| 1) fakturanr. 23.153, dato 21.07.2023: | |
| ydelse uden for normalt salgsarbejde i perioden 2021-2022,
342 timer á 1.390 kr. ekskl. moms eller (inkl. moms) | 594.225 kr. |
| 2) fakturanr. 23.154, dato 21.07.2023: | |
| ”tilrettet og justeret projekt” efter kommunens brev og ifølge
aftale med B (inkl. moms) | 93.750 kr. |
| 3) fakturanr. 23.155, dato 21.07.2023: | |
| ”tilrettet og justeret projekt” efter kommunens brev og ifølge
aftale med B (inkl. moms) | <u>53.125 kr.</u> |
| i alt | <u>741.100 kr.</u> |

B har under parternes samarbejde betalt følgende fakturaer udstedt af A:

- | | |
|--|-----------------------|
| a) fakturanr. 22.132, dato 30.06.2022: | |
| ”Ratebetaling ... 5% af entreprisensum” (inkl. moms) | 653.043,75 kr. |
| b) fakturanr. 22.156, dato 24.11.2022: | |
| ”Ekstraarbejde ... ny indsendelse af projekt” (inkl. moms) | 50.000,00 kr. |
| c) fakturanr. 23.127, dato 01.05.2023: | |
| ”Ekstraarbejde ... strategimøde” (inkl. moms) | <u>12.829,24 kr.</u> |
| i alt | <u>715.872,99 kr.</u> |

Der har under sagen været udmeldt syn og skøn ved skønsmanden arkitekt, m.a.a. Gitte Hoff, der har udfærdiget skønserklæring den 6. januar 2025.

4. Parternes hovedsynspunkter

A's hovedsynspunkter

A har overordnet gjort gældende, at B uberettiget har ophævet totalentreprisekontrakten, da der hverken foreligger misligholdelse fra A's side eller faktisk eller juridisk umulighed. I overensstemmelse hermed har skønsmanden således vurderet, at man kunne være kommet i mål med det aktuelle projekt ved en opfølgning og besvarelse af kommunens mangelbreve. Kontrakten kunne heller ikke ophæves ud fra forudsætningspunkter, da det var kendeligt for B, at kommunen kunne kræve ændringer i projektet, og af samme grund havde A i kontrakten taget forbehold for myndighedsgodkendelse.

Som følge af den uberettigede ophævelse af kontrakten har A krav på erstatning for tabt dækningsbidrag med en kalkuleret dækningsgrad på 36,49%. Tabt dækningsbidrag kan derfor opgøres som 36,49% af entreprisensummen på 10.448.700 kr. ekskl.

moms, hvorfra skal trækkes 522.435 kr. ekskl. moms, som B har betalt som første rate efter kontrakten, og hvorved fremkommer et tabt dækningsbidrag på 3.289.250,76 kr.

B skal herudover betale udestående fakturaer, der vedrører aftalte ekstraarbejder for A's deltagelse i møder med B's bestyrelse, fællesmøder m.m. og for A's justering af projektet efter kommunens anvisninger, da det var aftalt, at byggeansøgningen indgivet til kommunen i august 2021 kunne anvendes og tilpasses til det nye antal altaner og placeringer heraf.

B's hovedsynspunkter

B har anført navnlig, at A som totalentreprenør har udarbejdet altanprojektet for B, der var forbruger og uden ekstern bygherrerådgiver, og som totalrådgiver var A bl.a. forpligtet til at sørge for nødvendig godkendelse af projektet. Parterne havde en fælles forudsætning om, at det aftalte projekt, der i detaljer var beskrevet i kontrakten med hensyn til altanernes udformning, mål m.m., kunne gennemføres eventuelt med mindre ændringer. Det viste sig imidlertid ikke at være tilfældet, og med kommunens seneste mangelbrev af 28. marts 2023 må projektet antages at have ændret sig i en sådan grad, at det ikke var muligt for A at opfylde kontrakten. Der forelå med andre ord juridisk umulighed grundet myndighedskrav, og B havde derfor ret til at afbestille entreprisen, jf. ABT 18 § 26, stk. 4. Det bemærkes herved, at B på intet tidspunkt har hævet aftalen endsige gjort gældende, at A har misligholdt kontrakten, selv om B formentlig ville kunne have fået medhold i et sådant synspunkt når bl.a. henses til kommunens mangelbreve om væsentlige mangler ved byggeansøgningen.

B har endvidere gjort gældende, at A ikke har fremlagt fornøden dokumentation for et tabt dækningsbidrag svarende til en dækningsgrad på ca. 36%. A's kalkulationsark over projektet sandsynliggør på ingen måde en dækningsgrad af en sådan størrelse for en virksomhed, der ifølge CVR kun har to ansatte, når tillige henses til manglende dokumentation for kostpriser, forventet tidsforbrug m.m., projektets væsentlige omfang og til, at projektet blev standset på et tidligt stadie. Erstatning for tabt dækningsbidrag bør derfor i overensstemmelse med fast praksis i Voldgiftsnævnet ikke overstige et beløb svarende til 5-10% af den resterende kontraktsum, hvori skal modregnes de beløb, som B allerede har betalt til A.

Hvad angår A's fakturakrav for ekstraarbejde har B gjort gældende, at B ikke har bestilt ekstraarbejder. Det fremgår heller ikke af fakturaerne, hvilken nærmere ekstraarbejder, der skulle være tale om, men ud fra angivelsen i fakturaerne må arbejderne siges at have karakter af kontraktarbejder.

5. Voldgiftsrettens bemærkninger og resultat

Entrepriseaftalens ophør

Efter de foreliggende oplysninger, herunder parternes mailkorrespondance i tiden 1. august 2023 – 7. september 2023, må voldgiftsretten lægge til grund, at B da over for A tilkendegav, at man vurderede, at altanprojektet grundet myndighedskrav havde ændret sig så væsentligt i forhold til det, parterne havde aftalt i totalentreprisekontrakten, at der forelå ”umulighed” for A med hensyn til at levere den aftalte ydelse. B har efterfølgende gjort gældende, at man herved benyttede sig af sin ret til at afbestille entreprisen, jf. ABT 18 § 26, stk. 4, og har samtidig præciseret, at man på intet tidspunkt har hævet entrepriseaftalen endsige gjort gældende, at A har misligholdt kontrakten.

Efter ABT 18 § 26, stk. 4, kan bygherren, der har opfyldt sin forundersøgelsespligt efter bestemmelsens stk. 3, afbestille entreprisen, hvis der viser sig uforudsete forhold, som medfører offentlige forbud, der bevirker, at arbejdets videreførelse hindres eller bliver urimeligt byrdefuld for bygherren. Bygherren skal i så fald betale entreprenøren erstatning for det tab, entreprenøren lider ved afbestillingen, bortset fra den fortjeneste entreprenøren mister ved ikke at fuldføre arbejdet.

I overensstemmelse med skønsmandens besvarelse af spørgsmål B finder voldgiftsretten, at B på det foreliggende grundlag ikke i tilstrækkelig grad har godtgjort, at altanprojektet ved opfølgning og besvarelse af kommunens mangelbreve ikke kunne have været videreført – ganske vist i revideret og mindre omfang end ønsket, men uden at gennemførelsen herved var blevet urimelig byrdefuld for B. Voldgiftsretten finder det således ikke godtgjort, at de særlige betingelser efter ABT 18 § 26, stk. 4, for at kunne afbestille entreprisen var opfyldt.

B har herefter ikke været berettiget til at afbestille entreprisen, og B er derfor erstatningsansvarlig for A's fulde tab som følge af afbestillingen.

Stade

B's uberettigede afbestilling af entrepriseaftalen fandt sted på et tidspunkt, hvor A til kommunen havde indgivet en ansøgning om byggetilladelse, som imidlertid led af betydelige mangler, jf. kommunens mangelbreve fra januar 2023 og marts 2023.

Henset hertil og til, at udgiften til myndighedsbehandling, statiske beregninger m.m. i totalentreprisekontrakten var fastsat til 205.000 kr. ekskl. moms, finder voldgiftsretten, at værdien af det af A's udførte arbejde efter kontrakten skønsmæssigt kan fastsættes til 50.000 kr. ekskl., eller 62.500 kr. inkl. moms.

Tabt dækningsbidrag

A har påstået sig tilkendt erstatning for tabt dækningsbidrag svarende til en kalkuleret dækningsgrad på ca. 36%.

Voldgiftsretten finder, at A's opgørelse af en kalkuleret dækningsgrad på ca. 36% er uunderbygget. Når endvidere henses til, at det som ubestridt kan lægges til grund, at A alene havde to ansatte, til projektets betydelige omfang med etablering af ca. 80 nye altaner med forskellige mål og placeringer, og til at projektet blev standset, inden byggetilladelse blev opnået, hvorved A blev frigjort for ikke ubetydelige risici forbundet med totalentreprisen, finder voldgiftsretten, at A's tabte dækningsbidrag ved B's uberettigede afbestilling af entreprisen skønsmæssigt kan fastsættes til 700.000 kr.

Fakturakrav

Kravet vedrører tre fakturaer, der alle er udstedt den 21. juli 2023, og som alle angiver at vedrøre ekstraarbejder.

Fakturanr. 23.153 angiver at vedrøre ydelser uden for normalt salgsarbejde svarende til 342 timer i perioden 2021-2022. Voldgiftsretten finder, at det mod B's benægtelse ikke er godtgjort, at der er tale om aftalt ekstraarbejde, og godkender derfor ikke kravet.

Fakturanr. 23.254 og 23.255 angiver begge at vedrøre tilrettet og justeret projekt efter kommunens breve og efter aftale med B. Voldgiftsretten finder, at sådant arbejde er omfattet af totalentreprisekontrakten, og godkender derfor ikke kravene.

Tidligere betalte fakturaer

Voldgiftsretten finder, at de tre fakturaer, som B har betalt, og som angiver at vedrøre henholdsvis "5% af entreprisensum", "ny indsendelse af projekt" og "strategimøde", alle angår krav eller arbejde, som er omfattet af totalentreprisekontrakten. Betalingerne af disse fakturaer på i alt 715.872,99 kr. har således reelt karakter af á conto-betalinger, som derfor skal godskrives B i den endelige opgørelse af parternes mellemværende.

Konklusion

A's krav kan herefter opgøres således:

stade	62.500,00 kr.
tabt dækningsbidrag	700.000,00 kr.
fradrag for á conto-betalinger	<u>-715.872,99 kr.</u>
i alt	<u>46.627,01 kr.</u>

der forrentes med procesrente fra sagens anlæg den 19. december 2023.

Sagsomkostninger

Der har under sagen været afholdt syn og skøn for i alt 38.250 kr., hvoraf B har betalt 29.250 kr., mens A har betalt 9.000 kr.

Voldgiftsretten finder, at hver part skal bære egne udgifter til syn og skøn.

Efter de nedlagte påstande og sagens forløb og udfald finder voldgiftsretten, at A til B i delvise sagsomkostninger skal betale 100.000 kr. til delvis dækning af B's udgift til advokatbistand inkl. moms. Voldgiftsretten har herunder på den ene side henset til B's uberettigede afbestilling af totalentrepriseforfikalen med deraf følgende erstatningsansvar for A's fulde tab, og på den anden side til, at A beløbsmæssigt må anses som den tabende part.

De udgifter, der har været forbundet med voldgiftsrettens behandling af sagen, betales af A efter opgørelse og påkrav fra Voldgiftsnævnet.

Thi bestemmes:

B Passagerne skal til A betale 46.627 kr. med procesrente fra den 19. december 2023.

I delvise sagsomkostninger skal A til B Passagerne betale 100.000 kr.

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

Kendelsen opfyldes inden 14 dage efter dens modtagelse.

Ulla Staal

Jens Mejer Frederiksen

Per Mohr Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes herved

København, den 8. september 2025



Fatma Cosar Grønholm