



RETTE PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 12. november 2025

Sag BS-28519/2023-FRB

[Bygherre]
(advokat Frederik Fagerlund Stefansen)

mod

[Arkitektfirma]
(advokat Laura Funch Kragh)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Kirstine Nordentoft Andersen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, hvorvidt der har været mangler ved et byggetilsyn i forbindelse med opførsel af en tilbygning.

[Bygherre] har nedlagt påstand om, at [Arkitektfirma] som sagsøgte til sagsøger som erstatning skal betale 186.814,50 kr. med tillæg af renter iht. renteloven fra den 2. december 2022, subsidiært at [Arkitektfirma] som honorarnedslag skal tilbagebetale 10.000 kr. med tillæg af renter iht. renteloven fra sagens anlæg.

[Arkitektfirma] har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagen er anlagt den 12. juni 2023.

Oplysningerne i sagen

[Arkitektfirma] (herefter [AF]) er en tegnestue. I efteråret 2019 indgik tegnestuen aftale med [Bygherre] om et arkitekt- og myndighedsprojekt vedrørende en tilbygning til hans hus.

Parterne er enige om, at byggeprojektet i en periode var sat i bero, og at der blev søgt ny byggetilladelse. Som del af byggeprojektet skulle der udføres et såkaldt trappefundament.

I maj 2021 indgik parterne aftale om byggetilsyn. Af en mail af 10. maj 2021 fra [AF] til [Bygherre] , fremgår:

" ...

Hej [Bygherre],
Tak for mødet i fredags.

VI TILBYDER

Jeg kan tilbyde følgende:

Byggetilsyn i byggeperioden 17 stk kr. 34.000,-
(dog ikke sommerferie 28-29-30, ligger ikke helt fast endnu)
Arkitekt tilretning af tegninger (as build) kr. 13.500,- Færdigmelding af projektet Byg & Miljø kr. 7.500.-

Byggetilsyn indeholder følgende:

- tilsyn efter fremdrift på byggepladsen
- foto registrering ved hvert besøg som sendes til bygherre
- dialog med håndværker/sparring omkring tekniske løsninger
- godkendelse af faktura fremsende af entreprenør

HONORAR

Faktura vedr. byggetilsyn udbetales i 5 rater fordelt i lige store dele over byggeperioden på 5 måneder, kr. 6.900,- I tilfælde af overskridelse af byggeperioden på 5 måneder faktureres 5.000,- pr påbegyndt mdr.

YDELSER SOM IKKE ER EN DEL AF OPGAVE

- Ingeniør omkostninger, i forbindelse med omprojektering
- Geoteknisk rapport
- Byggesagsgebyr
- Landinspektør

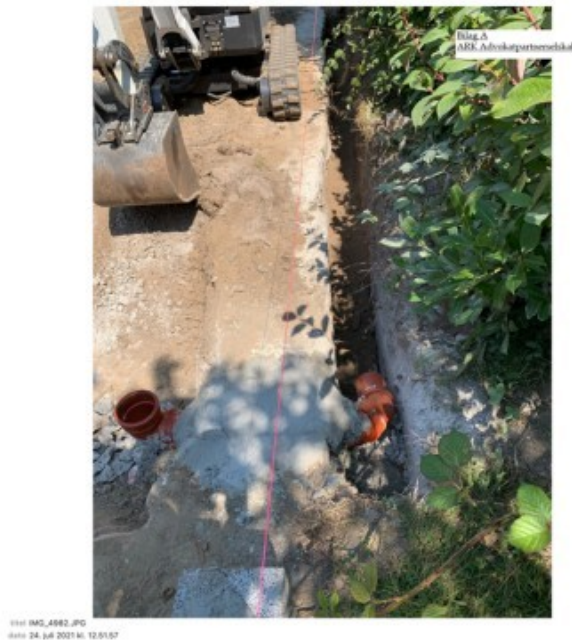
Vi anbefaler vores samarbejdspartner til at løse ovenstående opgaver såfremt dette måtte være et krav i forbindelse med byggetilladelsen, hvor vi naturligvis står for den samlede koordinering.

..."

Ved mail af 12. maj 2021 bekræftede [AF] overfor [Bygherre] aftalen om byggetilsyn til en samlet pris på 40.000 kr. med tillæg af moms.

Hovedentreprenør på byggeprojektet var [Hovedentreprenøren] (herefter [HE]). Senere ændrede virksomheden navn til [Virksomhedsnavn].

Af et foto dateret den 24. juli 2021, der er taget af [Bygherre] og sendt til [Arkitekt], fremgår:



Ved mail af 26. juli 2021 skrev [AF] følgende til [HE]:

"...

Check venligst om kloaken til badeværelse udføres efter de opdateret tegninger.

Jeg kan se på de billeder fra [Bygherre] at placeringen muligvis ikke er korrekt.

..."

Samme dag den 26. juli 2025 vendte en medarbejder fra [HE] retur til [Arkitekt], og [Arkitekt] sendte også samme dag en mail vedhæftet kloakplan med målsætning til [HE]. [Bygherre] var CC på mailen.

Af en række fotos fra 3. august 2021, der efter det oplyste er taget af [Arkitekt] fra [AF] under et tilsynsbesøg, fremgår det, at fundamentet er tildækket. Ved mail af 9. august 2021 skrev [Arkitekt] til [HE]

med [Bygherre] CC og bad om at få tilsendt en håndværkerliste, og ved mail af 7. september 2021 sendte [Arkitekt] en række kommentarer til [HE] .

Den 24. september 2021 sendte [Arkitekt] en mail til en medarbejder hos [HE] , hvoraf fremgår:

" ...

Vil du sende KS for fundaments projektet.

Jeg søger en redegørelse/dokumentation for at der er udført trappe fundament mod kælderen ifølge tegninger.

Du må også godt sende KS for kloakarbejdet.

Ovenstående er vigtigt da materialet skal indgå i færdigmeldigen til Gentofte kommune.

Ring hvis du har spørgsmål til ovenstående.

Takker på forhånd.

..."

[Bygherre] var CC på mailen. Senere samme dag den 24. september 2021 sendte [Arkitekt] en mail til [Bygherre] , hvoraf fremgår:

" ...

Trappefundament fremgår af tegning 25.03.5 SNIT C-C

Du kan jo forklarer at at jeg optil flere gange har forsøgt at komme dem imøde med projekt gennemgang med respektive håndværkere, noget de ikke rigtigt ville ha fokus på.

PDF af tegning SNIT C-C er vedlagt

God weekend.

..."

Af et tilsynsnotat af 1. oktober 2021, udarbejdet af [Arkitekt] , [AF] , fremgår:

" ...

TRAPPEFUNDAMENT

Trappefundament mangler, er ikke udført ifølge tegningssæt

...”

Ved mail af 5. november 2021 ophævede [Bygherre] aftalen med [HE]

Parterne er enige om, at [HE] den 10. december 2021 blev taget under konkursbehandling, og at [Bygherre] antog en bygherrerådgiver for at fortsætte byggeprojektet med forskellige fagentreprenører.

Af en rapport af 6. januar 2022 fra [Borefirma] fremgår, at der er udført geoteknisk kontrol af funderingsniveau på byggesagen. Parterne er enige om, at trappefundamentet ikke var udført korrekt.

Forklaringer

[Bygherre] og [Arkitekt] har afgivet forklaring.

[Bygherre] har forklaret, at han omkring 2018 havde et ønske om at få udført en tilbygning til sit hus. I den forbindelse fik han anbefalet [AF] .

I maj 2021 indgik han og [Arkitekt] fra [AF] aftale om tilsyn. Hans eget ønske var, at han ville aflevere nøglerne til huset, og når han kom tilbage fem måneder senere, ville arbejdet være afsluttet. Det var dog ikke noget, han og [Arkitekt] talte om.

Han fandt selv [HE] gennem sin nabo, der skulle have foretaget en lignende tilbygning. [Arkitekt] kendte ikke [HE] forud for samarbejdet, men [Arkitekt] var, ligesom han selv, relativt begejstret for [HE] , da byggeprojektet skulle i gang.

Da der blev gravet ud i haven, tog han billeder og sendte disse til [Arkitekt]

Han mener ikke, at han modtog en detaljeret arbejdsplan vedrørende de enkelte dele af projektet. Relativt hurtigt fik han en fornemmelse af, at noget var galt i forhold til [HE] , hvilket også blev understøttet af [Arkitekt]

Ved mail af 24. september 2021 anmodede [Arkitekt] [HE] om en redegørelse vedrørende arbejdet med trappefundamentet. Allerede i august 2021 var der drøftelser vedrørende trappefundamentet. Han var selv meget bekymret for trappefundamentet, idet den underentreprenør, der havde udført gravearbejdet, var gået konkurs og ikke havde afsluttet arbejdet.

Han kan ikke huske, hvad [Arkitekt] anbefalede ham at gøre på daværende tidspunkt. Idet han ønskede at komme ud af entreprisekontrakten med [HE], kontaktede han også en advokat, som [Arkitekt] havde anbefalet. Han og [Arkitekt] havde også nogle møder med en mulig entreprenør, som kunne overtage byggeprojektet.

Det var ekstremt kaotisk, og han kan ikke huske forløbet i oktober 2021. Han kan heller ikke huske, hvorfor fundamentet var tildækket mellem oktober 2021 og december 2021, uden at det blev undersøgt, hvorvidt fundamentet var udført korrekt.

[Arkitekt] har forklaret, at han er ejer og direktør i [AF], der er et arkitektfirma med ham selv som eneste ansatte. De sidste 15 år har han været selvstændig. Han har arbejdet i branchen i 30 år.

[AF] udfører alt fra tilbygninger og renoveringer til indretning af butikker og tandlægeklinikker.

Sagen for [Bygherre] var en arkitektmæssig klassisk sag. Da udførelsen skulle ske havde [Bygherre] som bygherre en række justeringer til projektet, hvorfor projektet blev omprojekteret, og der blev søgt byggetilladelse igen.

[AF] og [Bygherre] indgik en aftale om tilsyn i maj 2021. Eftersom han havde en planlagt rejse til Italien i sommerferien, blev det ved aftalens indgåelse bemærket, at der ikke ville være byggetilsyn i uge 28, 29 og 30.

[Bygherre] indgik en aftale med [HE]. Sammen med [Bygherre] deltog han i et møde, hvor [HE] præsenterede sin virksomhedstilgang, og hvordan virksomheden foretog kontrol og kvalitetssikring. Han kendte ikke selv [HE] inden, men da han var imponeret over virksomhedens professionalisme, fik han også virksomheden entreret til nogle andre projekter, herunder et byggeprojekt på sit eget hus.

Der var foretaget kontrol af tidligere opgaver udført af [HE], og opstarten af de øvrige projekter, hvor [HE] udførte arbejde, gik også godt.

Han udarbejdede ikke selv en tilsynsplan inden udførelse af projektet, idet han normalt udarbejder en sådan på baggrund af en tidsplan fra [HE]. Byggearbejdet blev påbegyndt uden, at han var blevet orienteret. Håndværkerne anmeldte ikke, at de var begyndt at arbejde på byggepladsen, og han blev ikke indkaldt til en tilsynsgennemgang.

Under sin sommerferie i Italien modtog han et billede fra [Bygherre], hvoraf fremgik, at der var gravet en rende og støbt fundament. Derfor skrev han den 26. juli 2021 under sin sommerferie en mail til [HE] for at sikre, at arbejdet var foregået korrekt.

Efter han var tilbage fra sommerferie aflagde han et tilsynsbesøg den 3. august 2021 på byggepladsen. Her kunne han konstatere, at der stod materialer, var gravet et rendefundament og sat blokke op. På det tidspunkt var det ikke muligt at føre tilsyn med det udførte fundament, idet dette var tildækket.

Det største problem med byggepladsen var, at der ikke var nogle håndværkere, når han mødte frem med henblik på at foretage tilsyn. Han efterspurgte telefonisk, per sms og per mail en bemandingsplan med oplysninger om, hvem der var på byggepladsen og kontaktoplysninger på disse. Bygherre [Bygherre] fik også oplyst, at der ikke var modtaget en bemandingsplan.

Fra august 2021 var [HE] ikke til at få fat på, og han forsøgte hver dag at få en plan fra [HE]. [Bygherre] og han fandt også ud af, at [HE]s underentreprenører ikke blev betalt, ligesom der var et mønster i, at underentreprenørerne tilsyneladende blev valgt ud fra, at det var virksomheder, der ikke ville kræve forudbetaling.

[Bygherre] og han drøftede fundamentet i august og september 2021. Han efterspurgte også kvalitetssikring hos [HE], der oplyste, at trappefundamentet var udført. Med baggrund i [HE]s præsentation i tilbudsfasen var det naturligt, at der forelå kvalitetssikring fra [HE]. Han modtog aldrig den efterspurgte dokumentation.

Hans eget hus havde et stort stillads opsat uden, at der var fremdrift i byggeprojektet. I det andet projekt, hvor der var et samarbejde med [HE], blev samarbejdet ophævet på grund af manglende fremdrift.

I forhold til [Bygherre] projekt var der heller ingen fremdrift. Det var imidlertid [Bygherre], der var bygherre og havde indgået aftalen med [HE]. Eftersom [Bygherre] havde forudbetalt omkring en halv million til [HE]. Det er derfor ikke rigtigt, at han i forløbet fra 3. august 2021 til 24. september 2021, kunne have reddet [Bygherre] fra at miste et større beløb, idet [Bygherre] havde forudbetalt en del penge.

I et tilsynsnotat af 1. oktober 2021, anførte han, at trappefundamentet manglede. Tilsynsnotatet blev udarbejdet på baggrund af et møde, hvor han og [Bygherre] fortsat ikke havde modtaget kvalitetssikringsmateriale. Derfor var det hans formodning, at trappefundamentet ikke var udført som projekteret.

For [Bygherre] var eneste mulighed at ophæve aftalen med [HE]
 . [Bygherre] og han havde også drøftet dette i længere tid.

Eftersom trappefundamentet var vigtigt, besluttede han og [Bygherre] i fællesskab at få undersøgt, hvorvidt trappefundamentet var udført. Han rekvi-
 rerede derfor undersøgelser til vurdering af dette, og det blev i den forbindelse
 konstateret, at trappefundamentet ikke var udført korrekt.

Han har ikke modtaget fakturaer til godkendelse. Hans timer og rådgivning i
 projektet overstiger det fakturerede honorar fra [AF] .

Parternes synspunkter

[Bygherre] har i sit påstandsdokument af 24. september 2025 anført:

" ...

5. ANBRINGENDER

Til støtte for sagsøgers påstand gøres på baggrund af sagsfremstillingen
 oven for nedenstående gældende:

5.1 Ansvarsgrundlag

[AF] var kontraktuelt forpligtet til og har modtaget vederlag for at va-
 retagere Bygherres interesser under hele byggeprocessen, fra start til slut.
 Selve tilsynsforpligtelsen er beskrevet og aftalt i mails af 10. og 12. maj
 2021 (bilag 9).

[AF] forsømte i to omgange at føre tilsyn med entreprenørens udførsel
 af fundament.

I første omgang havde [AF] hverken besigtiget udførelsen af funda-
 ment eller sikret sig fotodokumentation el.lign. for, at det var udført
 korrekt inden der blev fyldt grus på.

Dette understøttes af følgende:

- Mail af 24. september 2021 (bilag 22), hvor [AF] efterspørger
 kvalitetssikringsmateriale (KS) for fundamentet og særligt for, at
 der er udført trappefundament som projekteret.
- Tilsynsnotat af 1. oktober 2021 (bilag 23, side 10), hvor [AF]
 konstaterer at trappefundament enten ikke er udført eller ikke er
 udført som projekteret.

I anden omgang forsømte [AF] igen at besigtige entreprenørens ud-
 bedring af det i første omgang mangelfuldt udførte fundament. Ligele-
 des sikrede [AF] ikke, at entreprenøren straks efter udførslen – og in-

den der blev fyldt grus på – sendte fotodokumentation el.lign. for, at fundament var udført korrekt.

Dette understøttes af følgende:

- [AF] engagerede på baggrund af Bygherrerådgivers mail af 15. december 2021 (bilag 24) selv [Borefirma] til at udtage prøver vedrørende fundamentet. [AF] bemærker i mail af 16. december 2021 (bilag 25) selv, at det ikke har været muligt at modtage KS fra den udførende entreprenør.
- [AF] beskrev i mail af 7. januar 2022 til Bygherre (bilag 27), at [Borefirma] på baggrund af deres undersøgelser ikke kunne konstatere at trappefundament var udført som projekteret.
- [AF] mails af 11., 17. og 18. januar 2022 (bilag 28 og 29) viser, hvorledes [AF] med [Borefirma] planlagde kontrol af trappefundamentet og trappefundamentet generelt.

Ovenstående punkter bekræfter, at [AF] hverken har udført tilsyn ved besigtigelse i forbindelse med udførelse eller udbedring af fundament ligesom det bekræfter, at [AF] ikke havde sørget for opfølgning straks efter udførelse eller udbedring af fundament med krav om fotodokumentation el.lign.

Fundamentet er en helt afgørende del af den samlede konstruktion, som tilsynet *skal* sikre sig er udført korrekt som led i aftalen om tilsyn.

[AF] skulle således have planlagt en besigtigelse i forbindelse med støbning af fundamenterne eller have krævet fotodokumentation el.lign. for, at det blev udført korrekt umiddelbart efter, det blev udført og allersenest inden der blev fyldt jord/grus ovenpå.

[AF] har videre ikke rådgivet Bygherre om, at det var unødvendigt at få undersøgt om fundamenterne var udført korrekt. Derimod har [AF] selv sørget for, at [Borefirma] undersøgte fundamenterne.

[AF] tilsyn har således været mangelfuldt, idet det ikke levede op til sædvanlig god rådgiverskik, hvilket er ansvarspådragende. [AF] er derfor erstatningsansvarlig over for Bygherre for det tab, som Bygherre har lidt.

5.1.1 Særligt vedrørende tilsynsansvarets karakter

Et tilsynsansvar er subsidiært til et udførelsesansvar. I den konkrete sag er den udførende entreprenør, [HE], gået konkurs, hvorfor tilsynsansvaret er relevant og træder i første række for så vidt angår den del af kravet, som sagsøgerne ikke kan få dækket af konkursboet. Der forventes ingen dividende fra konkursboet, jf. kreditorinformation nr. 7 (bilag 21).

Der henvises til TBB2010.681 og TBB2011.541 vedrørende tilsynsansvaret.

Et tilsyn skal – ved stikprøver – tilsikre, at de væsentligste dele af byggeriet udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med projekt-materialet. Som tilsyn var [AF] forpligtet til at planlægge og udføre tilsynet således, at de væsentligste bygningsdele blev vurderet og tilset i forbindelse med besøg på byggepladsen. Dette er ikke sket.

Da [HE] , der havde udført fundamentet forkert, er gået konkurs og der ikke er udsigt til dividende i boet, gøres [AF] tilsynsansvar gældende og der kræves erstatning som opgjort i afsnit 4.1.

5.1.2 Særligt vedrørende det af [AF] anførte om hændelsesforløbet og de rejste bebrejdelser i svarskriftet

[AF] skulle varetage bygherres interesser fra start til slut for så vidt angår tilsyn og projektopfølgning

Som en bemærkning til hændelsesforløbet ”præciserer” [AF] , at Bygherre ikke kunne forvente, at [AF] var engageret til at varetage Bygherres interesser under hele byggeprocessen, fra start til slut.

Det giver ikke for Bygherre mening. [AF] skulle selvfølgelig varetage bygherres interesser under hele byggeprocessen. Dét, som parterne kan være uenige om, er, hvad denne forpligtelse udstrækker sig til.

Bygherre er af den opfattelse, at det kan udstrække sig til lige præcis det, som fremgår af [AF] tilbud af 12. maj 2021 (bilag 9), mens [AF] selvfølgelig også skulle lave det arbejde, som fremgår af tilbud på arkitektydelser af 3. oktober 2019 (bilag C).

Det var herefter [AF] ansvar at tilrettelægge byggetilsynet ”... efter fremdrift på byggepladsen”. Det skal her erindres, at Bygherre er forbruger og [AF] den professionelle part.

Bygherre antog ganske naturligt, at [AF] selv sørgede for tilrettelæggelsen af, hvornår tilsyn skulle foretages, så der blev ført tilsyn med de væsentligste elementer af byggeriet. [AF] forklarede aldrig til Bygherre, at Bygherre skulle sørge for at indkalde [AF] til tilsyn eller lignende

I det omfang, at [AF] var af den opfattelse, at gennemførsel af byggesagen ville kræve en særskilt engageret byggeledelse, så skulle [AF] selvfølgelig have oplyst dette til Bygherre som et led i sin rådgivning omkring byggesagen.

[AF] skulle videre have oplyst til Bygherre, hvis det var væsentligt, at der ikke skulle støbes fundament i den periode, hvor [Arkitekt] var på ferie. Alternativt skulle [AF] have sendt en stedfortræder til at besigtige støbning af fundament.

[AF] tætte samarbejde med [HE] og mulighed for planlægning af tilsyn

Det forholder sig da også sådan, at [AF] rent faktisk var engageret i byggesagen på en måde, der gjorde det helt naturligt, at [AF] selv planlagde tilsynsarbejdet.

Bygherre bekendt havde [AF] i perioden op til [HE]’s konkurs tre projekter, hvor [AF] på den ene eller anden måde var rådgiver og [HE] en udførende entreprenør. Der var således et tæt samarbejde mellem parterne.

Det tætte samarbejde på denne byggesag understreges af, at Bygherre har 50+ mails mellem [AF] og [HE] vedrørende byggesagen. De fleste mails vedrører spørgsmål/afklaringer af projekt materialet og tilsynsopfølgning, men det viser med al ønskelig tydelighed, at [AF] havde fuld tilgang til [HE] i forhold til at planlægge tilsyn i overensstemmelse med den til enhver tid værende fremdrift. Hertil kommer de faktiske tilsyn og telefonsamtaler mellem [AF] og [HE] .

Som eksempler på korrespondance fremlægges følgende:

...

Det gøres gældende, at [AF] havde muligheden for at planlægge sit tilsyn effektivt og i henhold til den aktuelle fremdrift og vider, at [AF] rent faktisk gjorde det. Hvis det ikke rent faktisk var tilfældet, så skulle [AF] selvfølgelig have orienteret en forbrugerbygherre om, at [AF] ikke fik den information, som [AF] skulle bruge for at udføre det aftalte tilsyn.

[AF] havde således mulighed for at påtale manglerne ved fundamentet rettidigt, men har ganske enkelt begået fejl ad to omgange vedrørende planlægningen og opfølgningen på udførelse af fundament.

5.2 Bygherre har lidt et erstatningsberettiget tab som følge af [AF] ansvarspådragende handlinger

Bygherres tab består i samtlige omkostninger, som Bygherre har været nødt til at afholde som direkte konsekvens af [AF] mangelfulde tilsyn. Omkostningerne er oplistet i afsnit 4.1 og opgjort til i alt 186.814,50 kr.

Det gøres gældende, at ingen af de i afsnit 4.1 anførte omkostninger skulle være afholdt af Bygherre, hvis [AF] havde leveret det aftalte tilsyn, hvorfor [AF] er erstatningsansvarlig for det af Bygherre lidte tab.

5.3 Subsidiært krav om honorarnedslag

[AF] har leveret en rådgivningsydelse af så mangelfuld karakter at [AF] ikke er berettiget til at oppebære det fulde rådgivningshonorar. [AF] har ved ikke at føre tilsyn med det udførte fundament – hverken i første eller anden omgang – ikke leveret den aftalte ydelse.

Bygherre varslede krav om honorarnedslag på kr. 10.000 både ved reklamation af 25. februar 2022 (bilag 11) og opdateret reklamation af 23.

maj 2022 (bilag 13).

...”

[Arkitektfirma] har i sit påstandsdokument af 24. september 2025 anført:

” ...

3. ANBRINGENDER

Til støtte for den nedlagte frifindelsespåstand gøres det gældende, at [AF] ikke har udvist fejl eller forsømmelse i forbindelse med det aftalte fagtilsyn.

Det er ikke godtgjort, at der foreligger svigt ved det af [AF] leverede fagtilsyn, eller at [AF] på anden vis har tilsidesat de aftalte rammer for tilsynsførelsen. Bygherre har således ikke tilnærmelsesvist løftet bevisbyrden for, at der foreligger et selvstændigt ansvarsgrundlag for [AF] .

Det gøres gældende, at Bygherres erstatningskrav i første række alene kan henføres til udførelsesfejl, som [AF] var frataget muligheden for at inspicere på pladsen og påtale. Dette skyldes for det første, at [AF] ifølge parternes aftale ikke var forpligtet til at levere fagtilsyn i perioden, hvor funderingsarbejderne blev igangsat og udført. For det andet blev [AF] hverken af [HE] eller Bygherre adviseret om arbejdernes påbegyndelse, ligesom [AF] heller ikke blev tilkaldt til kontrol af funderingsarbejderne under udførelsen.

Det gøres gældende, at det tab, som Bygherre hævder at have lidt ved, at [AF] ikke rettidigt skulle have påtalt udførelsesfejlene, ikke kan tilskrives svigtende fagtilsyn, men derimod mangelfuld byggestyring/-ledning.

På denne baggrund gøres det gældende, at Bygherre heller ikke har godtgjort den fornødne årsagsforbindelse mellem det rejste erstatningskrav og [AF] ageren i sagen.

Det gøres videre gældende, at Bygherre ikke har dokumenteret at have lidt erstatningsretligt relevant tab, som [AF] kan gøres erstatningsansvarlig for.

I relation til det fremførte krav om honorarreduktion gøres det gældende, at [AF] har leveret kontraktmæssig ydelse, og at [AF] derfor er berettiget til at oppebære det fakturerede honorar. Hertil gøres det gældende, at der ikke er reklameret rettidigt.

Endelig gøres det gældende, at Bygherre bærer bevisbyrden for, at betingelserne for erstatning henholdsvis honorarreduktion er opfyldt. De fremførte bebrejdelser er ukonkrete og savner støtte i sagens skriftlige materiale, hvorfor Bygherre ikke kan anses for at have løftet bevisbyrden herfor.

...”

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

Rettens begrundelse og resultat

Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at parternes aftale om byggetilsyn omfattede tilsyn efter fremdrift på byggepladsen, fotoregistrering, dialog med håndværkere, herunder sparring omkring tekniske løsninger, samt godkendelse af fakturaer. Det var aftalt, at [AF] ikke skulle foretage byggetilsyn under [Arkitekt] fra [AF] sommerferie i uge 28, 29 og 30.

Ud fra sagens oplysninger og de afgivne forklaringer, må det videre lægges til grund, at der i den aftalte sommerferieperiode blev støbt fundament, og at [Bygherre] sendte minimum et billede af det udførte arbejde til [Arkitekt] fra [AF], der under sin sommerferie fulgte op per mail til [Bygherre] og [HE]. Da [Arkitekt] fra [AF] vendte retur fra sin sommerferie, var fundamentet tildækket, og det viste sig siden, at trappefundamentet ikke var udført korrekt.

[Arkitekt] har forklaret, at [AF] ikke var blevet adviseret om påbegyndelse af arbejdet, at [Arkitekt] efter sin sommerferie mødte til tilsyn på byggepladsen, men at der ikke var fremdrift og ingen bemanning, og at han flere gange rykkede [HE] for bemandingsplan og kvalitetssikring.

Efter [Arkitekt] forklaring og sagens oplysninger i øvrigt, herunder tilsynsnotat af 1. oktober 2021 og den fremlagte mailkorrespondance mellem [AF] og [HE], må det desuden lægges til grund, at [AF] gennemførte tilsyn efter fremdrift på byggepladsen, udarbejdede tilsynsnotat, foretog fotoregistrering af byggepladsen og sparrede omkring tekniske løsninger.

På den baggrund finder retten ikke, at [Bygherre] har løftet bevisbyrden for, at [AF] har forsømt sin tilsynsforpligtelse med byggeprojektet i henhold til parternes aftale, herunder i forhold til ikke at have planlagt en besigtigelse i forbindelse med støbning af fundamentet.

Der er herved lagt vægt på, at parternes aftale vedrørte byggetilsyn i et nærmere afgrænset omfang og ikke byggeledelse, at det var aftalt, at der ikke ville blive foretaget tilsyn af [AF] under [Arkitekt] sommerferie, at [AF] ikke var blevet adviseret om arbejdets påbegyndelse, og at [AF] efterspurgte bemandingsplan og kvalitetssikring fra [HE] og gennemførte tilsyn.

Det er herefter ikke godtgjort, at [Bygherre] har lidt et erstatningsberettiget tab, der kan henføres til [AF] .

Retten finder på den baggrund heller ikke, at [Bygherre] har et berettiget krav på honorarnedslag.

[AF] frifindes derfor.

[Bygherre] skal efter sagens værdi, forløb og udfald betale sagsomkostninger til [AF] fastsat til dækning af advokatudgift med 25.000 kr. [AF] er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

[Arkitektfirma] frifindes.

[Bygherre] skal inden 14 dage betale sagsomkostninger med 25.000 kr. til [Arkitektfirma] .

Sagsomkostningerne bliver forrentet 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. 12-11-2025 kl. 12:45

Modtagere: Sagsøger [Bygherre] Advokat (H) Laura Funch Kragh,
Sagsøgte [AF] ApS, Advokat Frederik Fagerlund Stefansen