



GRØNLANDS LANDSRET DOM

afsagt den 17. marts 2026

Sag BS-30275/2024-GLR
(Retssekretariatet)

The Element ApS
(advokat Niels Hansen Damm)

mod

Selskabet af 31. marts 2021 A/S
(advokat John Kahlke)

Retten i Grønland har den 7. maj 2024 afsagt dom i 1. instans (sag BS-42859/2022-GRL).

Landsdommerne Kirsten Thomassen, Peter Buhl og Lone Kern-Jespersen har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, The Element ApS, har principalt påstået indstævnte, Selskabet af 31. marts 2021 A/S, dømt til at betale 695.638,36 kr. med procesrente fra 29. december 2022.

The Element ApS har endvidere påstået Selskabet af 31. marts 2021 A/S tilpligtet at anerkende, at The Element ApS for Selskabet af 31. marts 2021 A/S' regning har ret til at lade alle skader som følge af vandindtrængen, der konstateres i forbindelse med udbedring af klimaskærmen samt udbedring af utætheder i vinduer og døre, udføre for Selskabet af 31. marts 2021 A/S' regning, jf. herved skønsmandens besvarelse af spørgsmål 8 og 17 (bilag 90).

The Element ApS har subsidiært påstået Selskabet af 31. marts 2021 A/S dømt til at betale et mindre beløb med tillæg af rente som principalt påstået.

Over for Selskabet af 31. marts 2021 A/S' påstand har The Element ApS nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse for tiden.

Selskabet af 31. marts 2021 A/S har principalt påstået den indankede dom ændret således, at beløbet forhøjes til 1.273.967,59 kr., subsidiært at beløbet forhøjes til 1.113.767,59 kr., mere subsidiært stadfæstelse og mere subsidiært et mindre beløb end 1.075.668,63 kr., alt med procesrente fra den 17. oktober 2022.

Over for The Element ApS' betalingspåstand har Selskabet af 31. marts 2021 A/S påstået afvisning af den del af påstanden, der overstiger 395.638,36 kr., og frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end 395.638,36 kr. og alene forrentet med procesrente fra 28. februar 2024.

Over for The Element ApS' anerkendelsespåstand har Selskabet af 31. marts 2021 A/S påstået frifindelse.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten fremlagt fakturaer og korrespondance vedrørende levering af elementer fra Pre-Træ. Det fremgår heraf bl.a., at Person 1 fra The Element bad Pre-Træ ændre betaleren på en faktura vedrørende byggefelt 6 til The element ApS, og at direktør Person 22 fra Pre-Træ A/S herefter den 14. september 2020 skrev til Person 5 fra Larsen og Co., at

”Vi har de 4 tårnbygninger i ordre til dig.
Et evt. videresalg af en bygning må være et mellemværende mellem dig og din køber.”

Person 5 videresendte samme dag mailen til Person 1 og anførte, at

”det er selvfølgelig korrekt, det han skriver, at Pre-Træ har en kontrakt med os på facadelementer til 4 bygninger – skal jeg sende dig en faktura fra os og så vedlægge fakturaen fra Pre-Træ som dokumentation.”

Det fremgår videre, at Larsen og Co. på fakturaerne fortsat stod som køber af elementerne fra Pre-Træ, og at Larsen og Co. herefter udstedte fakturaer til The Element. Korrespondancen med Pre-Træ om levering af elementerne foregik mellem Larsen og Co. og Pre-Træ.

Der er for landsretten fremlagt skønserklæringer af 30. september 2024 vedrørende byggefelt 3 og byggefelt 5. Af erklæringen vedrørende byggefelt 3 fremgår bl.a.:

”Bygningens tæthed

Spørgsmål 8

Skønsmanden bedes oplyse, om bygningens vindspærre og facadekonstruktion er tilstrækkelig til at sikre mod vind og vejr og til at sikre, at der ikke trækker vand, fugt eller luft ind i bygningen og lejlighederne. Skønsmanden bedes i forlængelse heraf oplyse om den anvendte facadebeklædning er egnet til vejrforholdene på stedet.

Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 8 benægtende, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes udbedring kan finde sted og anslå omkostningerne hertil, idet skønsmanden særligt bedes be- eller afkræfte om det er nødvendigt med montage af ny vindspærre og ny facadebeklædning. Skønsmanden bedes ved vurderingen af udskiftning af facaden og vindspærre inkludere om den aktuelle facadebeklædning kan antages at have den levetid der med rette kan forventes.

Svar på spørgsmål 8

Den anvendte kombination af facadebeklædning og vindspærre er tilstrækkelig til at opnå tilstrækkelig tæthed mod vind og vejr, som den er udført i dette byggefelt 3.

Der er dog konstateret, at der let opstår utætheder ved samlinger i inddækninger over og under de lange vinduespartier, hvor der er samling i inddækningsprofilerne i top og bund i vest-, syd- og østfacade.

Den anvendte vindspærre af Windstopper Basic må dog vurderes at give facaden en lidt lavere levetid end hvis der havde været anvendt Windstopper Extreme.

Der er enkelte små revner i vindspærren ved undersøgte område.

Det er ikke nødvendigt at montere ny vindspærre, idet udførelse er omhyggelig i forhold til byggefelt 4.

Der skal dog overalt udføres nye inddækninger over og under de lange vinduespartier eller udføres en omhyggelig samling på steder over og under de lange vinduesfacader.

Omkostninger til de ovenfor anførte udbedringer skønnes til følgende pr. blok:

...

I alt ekskl. moms

kr. 1.000.000,00 kr.

...

Spørgsmål 17

I det omfang skønsmanden besvarer spørgsmålene 11-16 eller nogle af disse benægtende, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes udbedring kan finde sted og anslå omkostningerne dertil.

Svar på spørgsmål 17

Ved blowerdoor målinger konstateres at vinduespartiernes tæthed er tilfredsstillende i de lejligheder, hvor der er foretaget målinger. Dog er lejlighed (403) fortsat utæt og der er ikke udført fugning af blændpartier, så man kan kigge ud mellem ramme og blændplade, når den yderste del af blændpartier er demonteret. -

Inddækninger under og over de lange vinduespartier opfylder ikke kravene. -

Der er generelt træk fra samlingerne i vinduespartierne og disse skal tætnes.

Den nøjagtige udbedringsmetode må afklares med producenter, som har kendskab til den nøjagtige udformning. Der er afsat et skønnet beløb til denne udbedring. -

De samlede omkostninger for blok 3 udgør:

...

I alt ekskl. moms kr. 460.000,00.”

Af erklæringen vedrørende byggefelt 5 (bilag 90) fremgår bl.a. følgende svar på spørgsmål 8 (spørgsmålet var det samme som vedrørende byggefelt 3):

”Svar på spørgsmål 8

Den anvendte kombination af facadebeklædning og vindspærre er tilstrækkelig til at opnå tilstrækkelig tæthed mod vind og vejr, som den er udført i dette byggefelt (3). -

Der er dog konstateret, at der let opstår utætheder ved samlinger i inddækninger over og under de lange vinduespartier, hvor der er samling i inddækningsprofilerne i top og bund i vest-, syd- og østfacade. -

Den anvendte vindspærre af Windstopper Basic må dog vurderes at give facaden en lavere levetid end hvis der havde været anvendt Windstopper Extreme. -

Det er ikke nødvendigt at montere ny vindspærre, idet udførelse er omhyggelig i forhold til byggefelt 4. -

Der skal dog overalt udføres nye inddækninger over og under de lange vinduespartier eller udføres en omhyggelig samling på steder over og under de lange vinduesfacader.

Der er træk ind ved gulvet i de nederste lejligheder og samlinger mellem sokkelisolering og underside elementer skal lukkes bedre af og der skal isoleres bag ribber i elementer. -

Omkostninger til de ovenfor anførte udbudringer skønnes til følgende pr. blok:

...

I alt ekskl. moms

kr. 1.100.000,00”

Der var ikke stillet et spørgsmål 17 under denne skønsforretning.

Forklaringer

Person 1 og Person 3 har afgivet supplerende forklaring. Endvidere har Skønsmand afgivet forklaring.

Person 1 har forklaret, at efter hans opfattelse kan byggefelt 3 og byggefelt 6 sammenlignes for så vidt angår udførelsen. -

Forevist skønsrapporten vedrørende byggefelt 3, svaret på spørgsmål 8, ”Der skal dog overalt udføres nye inddækninger over og under de lange vinduespartier eller udføres en omhyggelig samling på steder over og under de lange vinduesfacader”, har han forklaret, at problemet var, at vand blev presset ind mellem fugerne ved vandnæser og vinduerne, når det blæste og regnede kraftigt. Manglen skyldes projektet, herunder elementernes sammenstilling, og producenten. Elementerne kom færdigmonterede fra Pre-Træ. -

Med hensyn til svaret på spørgsmål 17 ”Inddækninger under og over de lange vinduespartier opfylder ikke kravene” tror han, at det angår de lodrette samlinger mellem vindueselementerne. Det er ikke noget, der har med udførelsen at gøre, men er en del af projektet. Det er muligt, at der er sket noget med elementerne med Velfac-vinduerne under transporten. De kan have givet sig. Forholdene var de samme i bygningen på byggefelt 6 som i bygningen på byggefelt 3. -

Larsen og Co. krævede timeopgørelser vedrørende arbejdet, der blev faktureret for i alt 944.240 kr., formentlig fordi regningen skulle videre til Pre-Træ. Bilag Q er et eksempel på en sådan timeseddel. De fremlagde 70 sider med timesedler i retten, hvorefter Person 3 pludselig stillede et krav om kvalitetssikring, de ikke havde hørt om før. Han ved ikke, hvorfor de ikke fået fuld betaling. Han har ikke hørt begrundelsen om, at arbejdet vedrørte byggefelt 6, før under retssagen. -

Velfac 200 Energy Enhanced er ca. dobbelt så stærk som den almindelige Velfac 200 Energy. The Element og Larsen og Co. havde en dialog om ansvaret for vinduerne, hvorefter Larsen og Co. kontaktede leverandørerne. -

I byggefelt 6 fraveg de projektet på to punkter. De valgte dels en anden gulvbeklægning end den projekterede, dels skar de klemelisterne af for at kunne tape -

samlingerne. Efter projektet skulle listen gå til elementkanten. Man kan se et eksempel herpå i bilag RR, punkt 4. Billedet punkt 3 viser, at de har demonteret en klemliste, der havde brudt tapen. Dette har ikke nogen betydning for inddækningen ved de lange vinduer.

The Element anerkender stadig ikke restbeløbet for byggemodning. Det er et spørgsmål, hvor langt de egentlig er nået. Der mangler dokumentation for udbedring af en række mangler, og han mener umiddelbart, at dekorten skal være et andet beløb end 99.794 kr. Forevist faktura af 31. december 2022 vedrørende restbeløbet for byggemodning og opgørelsen over dekort og ekstraarbejder kan han ikke vurdere beløbet på 204.750 kr. for "35 meter amcorør øst for BF 5" Han tror ikke, at rørene har noget med broerne at gøre, og han kan ikke forstå, at det skal fratrækkes dekorten. Han ved ikke, om dekorten pr. gangbro på 305.000 kr. svarer til den oprindelige kostpris. Den anslåede pris for gravning af grøfter på 1.000 kr. pr. meter svarer kun til ca. $\frac{1}{3}$ af den reelle pris. De 35 meter amcorør træder i stedet for en grøft, og prisen derfor lyder rigtig.

Med hensyn til skurbyen havde de ikke forud for modtagelsen af fakturaerne fået at vide, at de skulle betale for brugen af skurbyen. Heller ikke på mødet i januar 2022.

Han kendte ikke databladet for Velfac-vinduerne, da han købte projektet, og han kontrollerede det heller ikke bagefter. Han ved, at vinduerne er fremstillet med henblik på at kunne bruges i Grønland. Foreholdt skønserklæringen vedrørende bygningen på byggefelt 3, svaret på spørgsmål 15, og en uoverensstemmelse mellem SA'en og databladet, har han forklaret, at de ikke har anvendt Velfac Energy 200 Enhanced, men derimod Velfac Energy 200, som heller ikke opfyldte kravene i SA.

Grundejerforeningen er fortsat ikke etableret. Han har gjort mere end rigeligt, men det er ikke lykkedes at få de øvrige ejere til at tilslutte sig.

Forevist bilag SS, fotos i tilknytning til spørgsmål 12,, mener han, at de er optaget i april 2024 på byggefelt 6. Det er ham, der har åbnet sideinddækningen. Han tror, at fotoet i bilag FF vedrørende spørgsmål 7 er taget samtidig. Det kan dog også have været fra november 2021, da man opdagede utæthederne. Det er fra byggefelt 6, og der er åbnet af ham. Fotoet vedrørende spørgsmål 8 er fra april 2024 fra byggefelt 6, mens fotoet vedrørende spørgsmål 15 og bilag GG er er taget efter en storm. Han husker ikke hvornår, men det var senere end april 2024, nok i december 2024.

Det var Pre-Træ, der monterede vinduerne i elementer for Larsen og Co. The Element har dialog med Velfac om udbedring, idet der stadig er problemer med utæthed. De har udskiftet nogle lister og har ikke haft vandindtrængen siden.

Forevist mails af 7. og 9. januar 2020 mellem ham og Person 5 om mu -ligheden for ikke at få leveret elementerne af Pre-Træ er det rigtigt, at han forsøgte at undgå Pre-Træ som leverandør. Han foreslog en anden konstruktion, men det lykkedes ikke og ville kræve et nyt projekt. Og aftalen var jo indgået med Pre-Træ. Han har ikke afvist at modtage elementerne. Han spurgte Person 22 fra Pre-Træ, om han måtte bruge en anden leverandør, men han fik det svar, at aftalen var indgået.

Han overvejede at ændre projektet på den måde, at vinduerne blev leveret uden vindspærre, så den i stedet kunne monteres på stedet, men det afviste Pre-Træ. De afviste dette, før han indgik aftalen om køb af projektet.

Person 3 har vedrørende gengivelsen af sin forklaring fra Retten i Grønland forklaret, at han ikke har sagt, at fakturaerne fra Pre-Træ bortset fra en enkelt blev sendt til sagsøgte (The Element). Person 5 lagde ud for Element ApS, idet Pre-Træ sendte fakturaerne direkte til Larsen og Co.

Forevist mail af 28. januar 2022 om møde den 24. januar 2022 har han ikke sagt, at han ville betale for, at The Element udførte arbejde på sit eget byggeri på byggefelt 6, men The element havde arbejdet for dem på de andre byggefelter.

Forevist bilag GG, brev fra Person 1 af 13. december 2024, har han forklaret, at det er uvist, om det vedrører byggefelt 6, som vidnet ikke har været involveret i.

Bilag RR, punkt 1, viser hvordan der skal lægges en fuge, og hvordan vindstopperen skal lægges. Hvis det er omhyggeligt udført, opfylder det projektets intentioner. Han ved ikke, om det er fra byggefelt 5. Pkt. 3 i samme bilag viser, hvordan samlingerne er udført. Det øverste billede viser noget, han tror er udført på stedet af tømreren, da det er en samling mellem to elementer. Han ved ikke, om det er fra byggefelt 6. Pkt. 4 viser en vandret samling mellem to elementer. Der er en afstandsliste/klemliste, men den er for kort og er skåret i smig, hvilket er en afvigelse fra projektet.

Som beskrevet side 3 i ankeprocesskrift A har han på gåture i området konstateret en afvigelse i projektet vedrørende facadeelementerne, idet afstandslistes er blevet forkortet.

Forevist skønserklæringen vedrørende bygningen på byggefelt 3, spørgsmål 12, om montering af vandnæser under vinduet, har han forklaret, at den ikke korrekte montering ikke har betydning for, om der kan trænge vand ind.

De betaler stadig for strøm til pumpen, og han har ikke endnu hørt noget om etablering af ejerforening.

Hans håndskrevne notat af 7. juli 2021 vedrører et telefonmøde mellem ham og Person 5, Person 1 og Pre-Træ om utætheder. Pre-Træ tilkendegav at være ansvarlig, og de aftalte, at Pre-Træ skulle betale The Element for at udbedre fuger. Vidnet skulle sende dokumentationen til Pre-Træ. På et tidspunkt lavede The Element en faktura på dette til Larsen og Co. Han henviste til Pre-træ, men derefter løb både Person 1 og Pre-Træ fra aftalen.

Der verserer en sag mod Pre-Træ vedrørende byggefelterne 3-5. Han husker ikke størrelsen af deres krav. Der er også en sag med Inuplan, som er afgjort ved et forlig, hvor de fik en sum penge. Han husker ikke størrelsen af beløbet.

”På roden” betyder, at The Element selv har det fulde ansvar for projektet. Selskabet af 31. marts 2021 har ikke ansvar for leverancer og har i øvrigt ikke haft nogen indflydelse på gennemførelsen af byggeriet på byggefelt 6.

Skønsmand har vedrørende svaret på spørgsmål 8 i skønserklæringen vedrørende byggefelt 3 forklaret, at behovet for udbedring skyldes producentleverancen. Samlingen over vinduerne var ikke vandtæt.

Vedrørende svaret på spørgsmål 17 har han forklaret, at producenten af vinduet havde lavet en samling ved inddækning over vinduet, som ikke var tæt.

Vedrørende svaret på spørgsmål 15 om anvendelsen af Velfac 200 Energy eller Velfac 200 Energy Enhanced har han forklaret, at dette valg sådan set ikke har betydning for vandindtrængning, kun for vinduernes holdbarhed. Det samme gælder valget mellem Windstopper Basic og Windstopper Extreme. Sidstnævnte burde principielt kunne holde 50 år, førstnævnte måske kun 30-35 år. Det er i orden at bruge begge former for Windstopper. Det er den samme tape, der anbefales.

Vedrørende betydningen af svaret på spørgsmål 12 om ikke-korrekt montering af vandnæser har han forklaret, at der er anvendt lidt andre profiler end i SA'en, men det har ikke betydning for tætheden.

Anbringender

Selskabet af 31. marts 2021 har protesteret mod forhøjelsen af The Elements betalingspåstand for landsretten fra 395.638,36 kr. til 695.638,36 kr., som først fandt sted umiddelbart forud for hovedforhandlingen.

The Element har fastholdt sin påstand og anført, at ændringen skyldes en åbenlys regnefejl, som Selskabet af 31. marts 2021 selv havde påpeget. -

Parterne har i øvrigt i det væsentlige gentaget deres anbringender for Retten i Grønland i relation til de spørgsmål, der er omfattet af anken.

Landsrettens begrundelse og resultat

Problemet med vandindtrængning

Skønsmanden har forklaret, at årsagen til vandindtrængningen i bygningen på byggefelt 3 er en fejl i produktionen af de vindueselementer, der blev anvendt ved byggeriet. Efter sagens oplysninger sammenholdt med parternes proceserklæring lægger landsretten til grund, at der også var problemer med vandindtrængning i bygningen på byggefelt 6, og at der blev anvendt de samme mangelfulde vindueselementer i dette byggeri. -

Det var en del af aftalen om køb af projektet på byggefelt 6, at The Element skulle overtage leveringsaftaler på materialer. Det må imidlertid lægges til grund, at leverandøren af vindueselementerne, Pre-Træ, ikke accepterede at ændre den allerede indgåede aftale med (dengang) Larsen og Co., og at denne sags parter indrettede sig i overensstemmelse hermed. Korrespondancen om levering og fakturering foregik således mellem Pre-Træ og Larsen og Co., og sidstnævnte fakturerede The Element for vindueselementerne. På den baggrund, og da udformningen af vindueselementerne desuden må anses som en del af det købte projekt, finder landsretten, at Selskabet af 31. marts 2021 var leverandør af vindueselementerne til The Element og derfor også er ansvarlig for manglerne ved disse. -

Der har ikke været foretaget syn og skøn vedrørende bygningen på byggefelt 6, og udbedringsomkostningerne må derfor opgøres skønsmæssigt på baggrund af bl.a. skønsmandens vurdering af udbedringsomkostningerne på bygningerne på byggefelt 3 og byggefelt 5 sammenholdt med oplysningerne om bygningen på byggefelt 6. Landsretten finder herefter, at Selskabet af 31. marts 2021 skal betale 1.200.000 kr. til The Element. -

Som sagen er oplyst, finder landsretten, at The Elements anerkendelsespåstand angående udbedring af ”alle skader som følge af vandindtrængning der konstateres” er for vidtgående til at kunne tages til følge. Selskabet af 31. marts 2021 frifindes derfor for denne påstand. -

Regningsarbejde

Indsigelsen mod The Elements krav angår navnlig, at en del af arbejdet vedrører reparationsarbejde på bygningen på byggefelt 6. Da Selskabet af 31. marts 2021 som anført ovenfor er ansvarlig for manglerne ved vinduerne på denne bygning, og da der ikke i øvrigt er anført forhold, der giver grundlag for at reducere kravet, tager landsretten The Elements krav til følge med det fulde beløb. Selskabet af 31. marts 2021 skal derfor betale yderligere 124.240 kr. til The Element. -

Restkøbesum - byggemodning

Efter bevisførelsen for landsretten har The Element ikke godtgjort, at man fortsat er berettiget til at undlade at betale restkøbesummen for projektet. -

Landsretten er enig med Retten i Grønland i, at det heller ikke er godtgjort, at der skal fratrækkes et større beløb på grund af mangler end det beløb, som Selskabet af 31. marts 2021 har givet i dekort. -

The Element skal derfor betale 160.206 kr. til Selskabet af 31. marts 2021.

Skurby

Af de grunde, som Retten i Grønland har anført, tiltræder landsretten, at det beløb, som The Element skal betale herfor til Selskabet af 31. marts 2021, kan opgøres som sket. -

Resultatet

Som sagen har været forelagt, tager landsretten udgangspunkt i Retten i Grønlands opgørelse af Selskabet af 31. marts 2021's krav på 1.075.668,63 kr., idet der ikke er regnefejl i denne opgørelse. -

Til kravet på 1.075.668,63 kr. skal lægges restkøbesummen på 160.206 kr. Herfra skal trækkes The Elements yderligere krav for regningsarbejde på 124.240 kr. og kravet på 1.200.000 kr. for mangler ved vindueselementerne.

Efter modregning af parternes krav skal Selskabet af 31. marts 2021 herefter betale 88.365,37 kr. til The Element. -

Landsretten tager derfor The Elements påstand til følge med 88.365,37 kr. med procesrente fra den 29. december 2022, hvor svarskrift med en betalingspåstand blev indleveret.

Efter sagens udfald skal ingen af parterne betale sagsomkostninger for nogen af retterne til den anden part.

THI KENDES FOR RET:

Selskabet af 31. marts 2021 A/S skal inden 4 uger til The Element ApS betale 88.365,37 kr. med procesrente fra den 29. december 2022.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for Retten i Grønland eller landsretten til den anden part.

Publiceret til portalen d. 17-03-2026 kl. 11:36

Modtagere: Advokat (H) John Kahlke, Appellant The Element ApS, Advokat (H) Niels
Hansen Damm, Indstævnte Selskabet af 31. marts 2021 A/S