

HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 8. september 2010

Sag 3/2008

(2. afdeling)

Kresten Damgaard

(advokat Henrik Hougaard)

mod

TLK Ejendomsadministration Aktieselskabet TLK af 1971,

(advokat Hans Henrik Tausen),

Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse

(advokat Bjarne Becher Jensen)

og

advokat Flemming Dahl

(advokat Carsten Pedersen)

I tidligere instans er afsagt dom af Vestre Landsrets 9. afdeling den 9. november 2007.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Per Sørensen, Asbjørn Jensen, Poul Søgaard, Vibeke Rønne og Hanne Schmidt.

Påstande mv.

Appellanten, Kresten Damgaard, har påstået de indstævnte, TLK Ejendomsadministration Aktieselskabet TLK af 1971, Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse og advokat Flemming Dahl, forpligtet til solidarisk eller alternativt at betale 1.174.391,50 kr. med procesrente fra den 22. juni 2005.

TLK har påstået stadfæstelse, subsidiært betaling af et mindre beløb.

Byggeskadefonden og advokat Flemming Dahl har påstået stadfæstelse.

Kresten Damgaard har for Højesteret anerkendt en reduktion i påstandsbeløbet i forbindelse med ejernes egenfinansiering på 17 % samt selvrisko ved Byggeskadefonden på 5 %. Påstanden er herefter opgjort således, idet forskellen til beløbet i påstanden skyldes en regnefejl ved opgørelsen af påstanden på 17 kr.:

Samlede renoveringsudgifter	1.939.421,04 kr.
Fratrukket forbedringsdel	<u>450.000,00 kr.</u>
	1.489.421,04 kr.
Fratrukket 17 % egenfinansiering	<u>253.201,57 kr.</u>
	1.236.219,47 kr.
Ejernes selvrisko 5 %	<u>61.810,50 kr.</u>
	1.174.408,50 kr.

Advokat Flemming Dahl har for Højesteret anerkendt at have begået en faglig fejl ved ikke at oplyse ejerne af ejendommen ved Hans Jeremiassen om muligheden for at opnå skadedækning hos Byggeskadefonden. Til støtte for frifindelsespåstanden har han navnlig gjort gældende, at der ikke er årsagssammenhæng mellem fejlen og et eventuelt tab.

Advokat Flemming Dahl har ikke for Højesteret gentaget sin friholdelsespåstand over for TLK.

Forklaringer

Til brug for Højesteret er der afgivet forklaring af Hans Jeremiassen og af Ulla Misser Sørensen. Der er endvidere afgivet supplerende forklaring af A, Arne Elkjær og Inge Marie Kryger.

Hans Jeremiassen har forklaret bl.a., at han var en af ejerne af ejendommen. Ejendommen blev renoveret med henblik på salg og opnåelse af en fortjeneste. De tog kontakt til Preben Kjær Pedersen, og det var ham, der fik idéen om at søge midler til byfornyelse. Arne Elkjær kom ind i billedet via Preben Kjær Pedersen. Arne Elkjær havde holdt et foredrag i Nykredit om forskellige problemer med tagkonstruktioner, og han skulle derfor se på taget. De forsøgte i første omgang at få håndværkerne til at udbedre manglerne ved taget. Det viste sig dog, at

arkitekten og flere af håndværkerne stoppede med at drive virksomhed eller gik konkurs og ikke havde mulighed for at udbedre projektet. I sommeren 2001 bad han om, at Arne Elkjær fik en tættere tilknytning til projektet. Der skulle ske noget, og de havde tiltro til, at Arne Elkjær kunne styre det teknisk. Arne Elkjær havde udarbejdet tilstandsrapporten, og han havde gjort et godt stykke arbejde. De søgte i september 2001 om et lån hos Grundejernes Investeringsfond. Baggrunden var, at det var billigere at låne hos investeringsfonden end hos banker og kreditforeninger. I tiden op til låneansøgningen den 26. september havde de rykket A for at sende ansøgningen af sted. Den 3. oktober 2001 holdt de i ejerkredsen et møde bl.a. med Arne Elkjær. På mødet blev der truffet beslutning om at påbegynde tagrenoveringen.

Der blev den 23. oktober 2001 meddelt afslag på ansøgningen om lån fra Grundejernes Investeringsfond. Han har noteret på dokumentet, at han har modtaget det den 10. november 2001. Han tog straks kontakt til Arne Elkjær, da de ikke havde fået penge til projektet. Arne Elkjær blev meget fortørnet. Han blev ved med at gentage: "Hvorfor har hun ikke sagt, at det er en byggeskadesag – vi skulle ikke have sat det i gang." Arne Elkjær sagde, at han ville prøve at tage kontakt til Byggeskedefonden og gøre noget ved det. Han havde tidligere arbejdet for fonden og havde gennemfotograferet hele projektet. I tiden derefter forsøgte Arne Elkjær at kontakte Byggeskedefonden. På et tidspunkt fortalte Arne Elkjær, at A slet ikke havde sendt en skadesanmeldelse ind til fonden. Herefter sendte Arne Elkjær et udfyldt skema til anmeldelse, som han underskrev og returnerede til Arne Elkjær. Han husker ikke på noget tidspunkt at have haft en samtale med A om muligheden for at standse renoveringsarbejdet for at søge penge til projektet eller erstatning. Han havde under hele forløbet fokus på at skaffe penge til håndværkerne. Han tror heller ikke, at Arne Elkjær undervejs har foreslået ham at standse byggeriet. Det var efter hans opfattelse Arne Elkjær, der burde standse byggeriet, hvis nogen skulle. Han havde fuldmagt til det og kunne have gjort det af egen drift. Han ville ikke selv have truffet beslutningen om at standse arbejdet. Var det blevet forelagt af Arne Elkjær som et forslag, ville de have besluttet at standse arbejdet. Ejendommen var sat til salg undervejs, mens renoveringen pågik. De forventede at opnå en bedre pris efter renoveringen af ejendommen. De havde en god økonomi i ejerkredsen og havde råd til at finansiere projektet undervejs.

Ulla Misser Sørensen har forklaret bl.a., at hun har arbejdet som sagsbehandler for Byggeskedefonden, hvor hun varetog administrativ sagsbehandling i modsætning til teknisk og juridisk

behandling. Hun rykkede Århus Kommune og TLK Ejendomsadministration talrige gange i perioden fra 14. august 2000 og frem for fremsendelse af afleveringsprotokollen vedrørende færdiggørelsen af byggeriet. Hun har ikke opfattet brevet af 12. marts 2001 fra A som en skadesanmeldelse. Hun opfattede det som et fremsendelsesbrev vedhæftet en kopi af tilstandsrapporten, som jo var lavet, inden byggeriet gik i gang. Det faldt hende ikke ind, at dette kunne have nogen sammenhæng med anmeldelse af en skade vedrørende byggeriet. I byfornyelsessagerne blev der altid udarbejdet tilstandsrapport ved sagens opstart, og hun opfattede derfor ikke denne rapport som andet end en rapport udarbejdet inden påbegyndelsen af byggeriet. Hun rykkede i marts og juni TLK kraftigt for fremsendelse af afleveringsprotokollen. Hun havde den 29. august 2001 en samtale med A hos TLK. I telefonbeskeden har hun noteret, at den nye forventede afleveringsdato var 1. november 2001. Hun regnede derfor ikke med, at arbejdet var færdigt, og herefter rykkede hun ikke mere for fremsendelsen af afleveringsprotokollen. Hun har senere påført bilaget en håndskrevet påtegning. Hun mener, at det må have været A, der skulle have et møde med Arne Elkjær. Hun husker ikke, hvornår påtegningen er lavet.

Hun havde intet med låneansøgningerne til Grundejernes Investeringsfond at gøre. Pia Jensen var en kollega, der bl.a. havde med 1 og 5 års eftersyn af ejendommene at gøre. Hun søgte råd hos Pia Jensen vedrørende de sager, der gik i hårdknude. Hun overgav disse sager til Pia Jensen. Hun overgav også denne sag til Pia Jensen. Hun havde ikke selv noget med eftersyn af ejendommene at gøre. Fra det tidspunkt, hun overgav sagen til Pia Jensen, havde hun ikke mere med sagen at gøre. Sagerne i Byggeskadefonden fik journalnummer, allerede når tilskud til byfornyelserne blev bevilget. Byggeskadefonden modtager i sagerne et tilsagn fra kommunerne, og herefter får sagerne et journalnummer, som bliver på sagerne hele vejen igennem sagsbehandlingen. Når der bliver anmeldt en skade til fonden, overgår sagen straks til dennes jurister og teknikere. Alle væsentlige henvendelser i sagerne bliver journaliseret. Hun kan ikke sige, om man ville have registreret en henvendelse fra Arne Elkjær i sagen. Hun husker ikke at have drøftet sagen med Arne Elkjær. Hun havde dog samtaler med Arne Elkjær om mange af de sager, der var ved Byggeskadefonden. Sagen havde det oprindelige journalnummer fra 1997. Hvis det var blevet en skadessag, ville sagen have fortsat med samme journalnummer, men med en ny juridisk sagsbehandler. Det ville have fremgået klart af sagen, at der var anmeldt en skade.

A har supplerende forklaret bl.a., at hun ikke husker præcis, hvornår hun har videresendt brevet af 23. oktober 2001 til ejerne af ejendommen. Sædvanligvis sender hun sådanne breve enten samme dag eller dagen efter modtagelsen. Hun havde været i forbindelse med Byggeskadefonden forud for den 23. oktober 2001. I denne periode havde hun megen kontakt med Arne Elkjær. Hun havde en samtale med Hans Jeremiassen kort forinden, arbejdet gik i gang. Det var nok omkring den 1. oktober 2001. Arbejdet gik reelt først i gang den 15. oktober eller måske den 1. november 2001, men de havde i hvert fald en samtale inden dette tidspunkt. TLK Ejendomsadministration var ikke med på opstartsmødet vedrørende udbedringsarbejdet på ejendommen. På det tidspunkt havde de kun med den økonomiske del af projektet at gøre, og Arne Elkjær tog sig af den tekniske rådgivning.

De søgte om lånet hos Grundejernes Investeringsfond den 26. september 2001. De sendte låneansøgningen hurtigt efter, at de var blevet bedt om det. De indhentede et tilbud hos Risskov Tømrer- og Snedkerforretning A/S den 15. august 2001, men selve låneansøgningen blev lavet på baggrund af et senere indhentet tilbud. Det var Arne Elkjær, der indhentede det senere tilbud. I løbet af august måned 2000 blev hun flere gange rykket for en afleveringsprotokol. Det var bl.a. Ulla Misser Sørensen fra Byggeskadefonden, der rykkede for afleveringsprotokollen. Hun tror ikke, at arbejdet på noget tidspunkt blev formelt afsluttet. Hun rykkede mange gange arkitekten Frank Buus for en afleveringsprotokol, men der skete ikke noget. Hun rykkede telefonisk og skrev måske et enkelt brev i den forbindelse. Hun havde brug for afleveringsprotokollen for at afslutte sagen over for kommunen og Byggeskadefonden. Hun sendte den 12. marts 2001 en kopi af tilstandsrapporten vedrørende ejendommen til fonden med bemærkning om, at TLK og ejerne ikke var tilfredse med det udførte arbejde. Hun vidste på det tidspunkt, at der fandtes skemaer til brug for skadesanmeldelse over for Byggeskadefonden, selv om hun ikke tidligere har behandlet byfornyelsessager. Hun er af den overbevisning, at fremsendelsen af tilstandsrapporten med den nævnte bemærkning til Byggeskadefonden udgjorde en skadesanmeldelse. Hun meddelte igen i marts 2001 fonden, at der endnu ikke fandtes nogen afleveringsprotokol vedrørende byggeriet. Hun havde igen i juni 2001 kontakt med sagsbehandleren hos fonden. Hun husker ikke, at hun ved den lejlighed skulle have sagt, at hun havde dårlig samvittighed. Hun husker ikke, om hun efterfølgende vendte skriftligt tilbage over for Byggeskadefonden. I slutningen af august 2001 meddelte hun telefonisk fonden, at arbejdet først kunne færdiggøres omkring den 1. november 2001. Der var nu nye håndværkere på arbejdet. Hun sendte på et tidspunkt noget materiale over til Byggeskadefon-

den – bl.a. en avisartikel fra Århus Stiftstidende om mangler ved taget på ejendommen. Hun orienterede fonden om, at der nu skulle ske en udbedring ved en anden håndværker end den oprindelige. Hun husker ikke, hvornår i forløbet dette foregik. Da hun fik brevet af 23. oktober 2001 fra Grundejernes Investeringsfond med afslag på låneansøgningen, sendte hun brevet videre enten samme dag eller dagen efter. Hun regnede med at få en respons fra ejerne efter at have videresendt brevet. Hun har med sikkerhed advaret Hans Jeremiassen om at gå i gang med projektet med skadesudbedring, inden der var et endeligt tilsagn fra Byggeskadefonden. Hun har også drøftet dette med Arne Elkjær. Hun drøftede dette med dem begge, inden arbejdet gik i gang. Hun havde disse samtaler i starten af oktober 2001. Da hun søgte om lån til færdiggørelse af byggeriet, satte hun ikke kryds i rubrikken vedrørende byfornyelse, fordi de oprindeligt havde fået midler til byfornyelsesprojektet. Dette var et projekt, der vedrørte udbedring af mangler og færdiggørelse af byggeriet.

Arne Elkjær har supplerende forklaret bl.a., at han havde drøftelser med Hans Jeremiassen om, hvorvidt byggeriet skulle stoppes, således at Byggeskadefonden kunne komme og besigtige arbejdet, men de valgte at lade være, da fonden havde den holdning, at de ikke ville besigtige arbejdet, når der ikke var oprettet nogen sag. Baggrunden for, at Byggeskadefonden ikke havde oprettet en sag, var, at der ikke var indleveret en afleveringsprotokol vedrørende færdiggørelsen af byggeriet. Han forsøgte gentagne gange at få fonden til at rykke ud, men anbefalede ikke på denne baggrund Hans Jeremiassen at stoppe arbejdet. Han fik forevist afslaget på lånoptagningen fra Grundejernes Investeringsfond den 10. eller 11. november 2001. Det var Hans Jeremiassen, der viste ham afslaget. Han blev oprindeligt bedt om at lave en tilstandsrapport vedrørende det udførte arbejde på ejendommen, men var ikke på det tidspunkt klar over, at der var søgt om og bevilget byfornyelse til ombygning af ejendommen. Der gik ca. 1 år, hvorefter han blev kontaktet af ejerne igen for at gå ind i den tekniske færdiggørelse af renoveringen af ejendommen. Han blev i juni 2001 bedt om at styre projektet i forhold til håndværkerne med kontrol af udførelsen, priser og fakturaer. Ejendommen var på det tidspunkt ved at blive handlet, og arbejdet skulle derfor færdiggøres hurtigt. Han fik forelagt et tilbud på færdiggørelsen af arbejdet fra Risskov Tømrer- og Snedkerforretning A/S. Han fik tilsendt dette tilbud fra TLK. Tilbuddet var mangelfuldt, idet der efter hans opfattelse skulle laves en løsning med et fast undertag. Han aftalte med ejerne, at han skulle indhente en række tilbud på denne løsning. Efter en licitationsrunde blev det Risskov Tømrer- og Snedkerforretning A/S, der var de billigste, og de fik kontrakten. Han indgik den 22. august 2001 en aftale-

formular for rådgivning og bistand vedrørende færdiggørelsen af byggeriet med Hans Jeremiassen. Der var den 3. oktober 2001 et møde mellem ham, ejerne af ejendommen og en repræsentant for Risskov Tømrer- og Snedkerforretning A/S. Han havde på det tidspunkt anbefalet Hans Jeremiassen at optage lån i Grundejernes Investeringsfond.

Han mener, at A ikke på noget tidspunkt omkring oktober 2001 har advaret ham eller ejerne om at igangsætte byggeriet. Han var teknisk rådgiver på projektet og koncentrerede sig om den tekniske færdiggørelse af arbejdet. Han fik omkring den 10. november 2001 af Hans Jeremiassen forevist afslaget fra Grundejernes Investeringsfond af 23. oktober 2001. I tiden herefter forsøgte han mange gange at få kontakt med Byggeskadefonden. Han kunne ikke få fonden til at behandle sagen. Fonden havde den holdning, at når der ikke var indsendt en afleveringsrapport vedrørende byggeriet, kunne de ikke behandle sagen. De nægtede med samme begrundelse at komme ud og besigtige arbejdet. Han har gennem en lang årrække samarbejdet med Byggeskadefonden, idet han har lavet 1 og 5 års eftersyn af byggerier for fonden. Han ved, at fonden skal besigtige skader, før de udbedres, og før der kan ydes dækning. Han ved ikke, om det kunne have gjort en forskel, såfremt færdiggørelsen af byggeriet havde været standset og skaden anmeldt, f.eks. i november 2001. Han vurderede, at det havde været nyttesløst at standse byggeriet i november, da Byggeskadefonden havde den meget stejle holdning om, at de ikke ville komme ud og besigtige byggeriet. Efter hans opfattelse var det bygherren, der skulle standse arbejdet, hvis nogen skulle. Det er bygherrens ansvar og en økonomisk beslutning at standse et påbegyndt byggeri. Han og Hans Jeremiassen havde en dialog om, hvorvidt byggeriet skulle standses, men de vurderede sammen, at det ikke skulle ske. Han refererede over for Hans Jeremiassen, hvad han fik at vide i en telefonsamtale med Byggeskadefonden, nemlig at de ikke ville komme ud og besigtige ejendommen. Herefter besluttede de at fortsætte byggeriet. Han mener, at fonden kunne have besigtiget ejendommen på det tidspunkt, hvor der var ca. 20-25 % af tagstenene på gadesiden, der var fjernet. Det blev ikke til noget, da fonden nægtede at komme ud til byggeriet. Han talte ved den lejlighed med Inge-Marie Kryger hos fonden. Under færdiggørelsen af arbejdet har han sendt supplerende digitale billeder til Byggeskadefonden. Han sendte billederne sammen med anmeldelsen af byggeskaden den 12. december 2001. Han gjorde det for at lægge et yderligere pres på medarbejderne hos fonden.

Inge-Marie Kryger har supplerende forklaret bl.a., at hun ikke har talt med Arne Elkjær hverken den 10. eller 11. november 2001. Hun talte først med ham i december måned, hvor Byggeskadefonden havde meddelt afslag på dækning. Hun tog ved den lejlighed til Århus og havde en samtale med ham. Under samtalen talte de om både fondens afslag og forløbet op til afslaget. Arne Elkjær var ked af forløbet og spurgte, om Byggeskadefonden ikke kunne gøre en undtagelse. Det sagde hun nej til. Han kunne sådan set godt forstå forløbet og det, at Byggeskadefonden havde givet afslag, men han var ærgerlig over det samlede forløb. Juristerne i Byggeskadefonden laver telefonnotater og journaliseringer vedrørende de samtaler, de har. Der blev ikke lavet et egentligt referat af mødet, hun havde med Arne Elkjær i Århus. Hun henviste efterfølgende til mødet i et brev. Hun drøftede i oktober 2001 sagen med Pia Jensen. Både hun og Pia Jensen var overbevist om, at den oprindelige byfornyelsessag ikke var afsluttet på det tidspunkt. Det kunne have været muligt for Byggeskadefonden at rykke ud og besigtige byggeriet på det tidspunkt, hvor der var fjernet ca. 20 % af tagstenene, såfremt man havde vidst, at byggeriet var færdigmeldt, og at der var påbegyndt en udbedring af skader. De ville have reageret anderledes i deres sagsbehandling i Byggeskadefonden, såfremt de havde vidst, at den oprindelige byfornyelsessag var afsluttet, og at man var påbegyndt udbedring af skaderne på byggeriet. Hun har gennemgået de fotografier og den CD-rom, Arne Elkjær har fremsendt til fonden i forbindelse med anmeldelsen af skaden. Materialet kunne ikke bruges ved selve afgørelsen. Såfremt man i fonden havde vidst, at der ikke kunne laves en egentlig afleveringsforretning på grund af arkitektens og entreprenørernes konkurs, kunne man i samråd med kommunen have fastsat en afleveringsdag, som kunne have indgået i sagsbehandlingen hos fonden. Hun mener, at de har rådgivet TLK derved, at Ulla Misser Sørensen har meddelt, at man kunne anvende fremgangsmåden med at kontakte kommunen og blive enige om at fastsætte en afleveringsdag for byggeriet. Herefter kunne man have indleveret en skadesanmeldelse til fonden, og sagsbehandlingen kunne herefter være påbegyndt.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse nr. 231 af 26. april 1993 om skadedækning m.v. fra Byggeskadefonden vedrørende Byfornyelsesforanstaltninger blev med virkning fra den 1. januar 1998 afløst af bekendtgørelse nr. 1026 af 7. december 1997 om skadedækning m.v. fra Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse (BvB). Bestemmelserne i de to bekendtgørelser er i vidt omfang identiske. I § 8 i bekendtgørelsen fra 1997 hedder det:

”§ 8. BvB dækker indtil 95 pct. af udgifterne til udbedring af byggeskader, herunder udgifter til

- 1) tekniske undersøgelser,
- 2) juridisk bistand, voldgiftssager og retssager samt,
- 3) provision og renter af byggelån.”

Højesterets begrundelse og resultat

Vedrørende Byggeskadefonden

Af de grunde, der er anført af landsretten, tiltræder Højesteret, at Byggeskadefonden er fri-fundet.

Vedrørende TLK Ejendomsadministration og advokat Flemming Dahl

Advokat Flemming Dahl har for Højesteret anerkendt, at han har begået en faglig fejl. Herefter og i øvrigt af de grunde, der er anført af landsretten, tiltræder Højesteret, at TLK og advokat Flemming Dahl har handlet ansvarspådragende i forbindelse med behandlingen af byggesagen.

Byggeskadefondens afgørelse af 8. maj 2002 er truffet i medfør af § 11 i bekendtgørelsen om skadedækning m.v. fra Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB), og det må lægges til grund, at Byggeskadefonden ville have anerkendt byggeskaderne som dækningsberettigede, hvis fonden havde fået lejlighed til at træffe afgørelse inden igangsættelsen af udbedringsarbejdet.

Efter bevisførelsen for Højesteret er det ikke godtgjort, at TLK advarede ejerne af ejendommen mod at igangsætte udbedringsarbejdet, inden fonden traf en afgørelse. Det må lægges til grund, at ejerne af ejendommen først ved modtagelsen den 10. november 2001 af Grundejernes Investeringsfonds brev af 23. oktober 2001 blev bekendt med muligheden for at søge skadedækning hos Byggeskadefonden. På dette tidspunkt var tidsplanen for udbedringsarbejdet imidlertid aftalt og arbejdet påbegyndt. Under disse omstændigheder kan det ikke bebrejdes ejerne, at man valgte at færdiggøre arbejdet frem for at vente på, om fonden – trods bestemmelserne i bekendtgørelsen om skadedækning – ville give tilsagn om dækning.

Der foreligger herefter den fornødne årsagssammenhæng mellem de ansvarspådragende fejl og ejernes tab.

De poster, der indgår i Kresten Damgaards erstatningsopgørelse, er efter deres art dækningsberettigede, jf. § 8 i 1997-bekendtgørelsen. TLK og Flemming Dahl har ikke anført omstændigheder, der sandsynliggør, at Byggeskadefonden ikke ville have ydet dækning med det beløb, der fremgår af påstanden. Herefter, og da det TLK og Flemming Dahl i øvrigt har anført, ikke kan føre til et andet resultat, tages Kresten Damgaards påstand til følge, således at TLK og Flemming Dahl solidarisk skal betale 1.174.391,50 kr.

Sagsomkostninger

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal Kresten Damgaard betale 175.000 kr. til Byggeskadefonden.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal TLK til Kresten Damgaard betale i alt 153.495 kr., som omfatter 125.000 kr. til dækning af advokatudgifter og 28.495 kr. til dækning af retsafgift.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal advokat Flemming Dahl til Kresten Damgaard betale i alt 128.495 kr., som omfatter 100.000 kr. til dækning af advokatudgifter og 28.495 kr. til dækning af retsafgift.

Thi kendes for ret:

Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse frifindes.

TLK Ejendomsadministration Aktieselskabet TLK af 1971 og advokat Flemming Dahl skal solidarisk til Kresten Damgaard betale 1.174.391,50 kr. med procesrente fra den 22. juni 2005.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal Kresten Damgaard betale 175.000 kr. til Byggeskadefonden for Bygningsfornyelse.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal TLK Ejendomsadministration Aktieselskabet TLK af 1971 betale 153.495 kr. til Kresten Damgaard.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal advokat Flemming Dahl betale 128.495 kr. til Kresten Damgaard.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse. Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.